



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE

P.V. LOG 06

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 8 juin 2023

Ordre du jour :

1. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 30 juin 2022, du 7 juillet 2022, du 29 septembre 2022, du 6 octobre 2022 et du 2 mars 2023
2. 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
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen du projet de loi et de l'avis du Conseil d'État

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. Frank Colabianchi, M. Mars Di Bartolomeo, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Marc Hansen remplaçant M. François Benoy

Mme Andrée Gindt, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 30 juin 2022, du 7 juillet 2022, du 29 septembre 2022, du 6 octobre 2022 et du 2 mars 2023

La Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») adopte les procès-verbaux susmentionnés.

2. 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

Lors de sa réunion du 8 juin 2023, la commission parlementaire analyse les articles 1^{er} à 14 du projet de loi sous rubrique.

Après des discussions concernant l'organisation des travaux parlementaires relatifs au projet de loi, Monsieur le Ministre tient à donner, en amont de l'analyse du projet de loi sous rubrique, quelques précisions concernant cette loi en projet.

Il rappelle que le projet de loi sous examen a pour objet de réformer le régime des « aides à la pierre », lequel est actuellement déterminé par la loi modifiée du 25 février 1979 (ci-après « loi de 1979 ») concernant l'aide au logement.

À cet égard, il est à noter que dans son avis qui date du 26 mai 2023, le Conseil d'État se heurte à plusieurs endroits du texte à des dispositions qui furent reprises de la loi de 1979. Il s'agit donc de dispositions actuellement en vigueur qui se sont avérées d'être problématiques, car elles ne satisfont plus aux considérations de constitutionnalité de la Haute Corporation.

De cette manière, le Conseil d'État tient à relever que, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limite pour prendre des décisions. La loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration. Toutefois, le Conseil d'État constate qu'un nombre de dispositions de la loi en projet omettent d'encadrer le pouvoir du ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après le « ministre », et confèrent ainsi un pouvoir d'appréciation sans limite à celui-ci de sorte qu'il sera amené à s'y opposer formellement.

En l'occurrence, la Haute Corporation tient à signaler que le régime d'aides instauré par le projet de loi sous avis relève des matières réservées à la loi en vertu des articles 11, paragraphe 5 (lutte contre la pauvreté), 99 (charges grevant le budget de l'État pour plus d'un exercice) et 103 (gratification à charge du Trésor) de la Constitution.

Monsieur le Ministre attire l'attention des membres de la commission parlementaire sur le fait que la plupart des oppositions formelles émises par le Conseil d'État concernent ces deux observations. Ainsi, beaucoup de propositions de changement de texte que le Ministre compte soumettre à l'avis de la commission parlementaire partageront le même raisonnement.

L'orateur informe aussi l'assemblée du fait qu'il a mené une série d'échanges avec les différents acteurs du secteur afin d'assurer que le texte de loi corresponde aux besoins du

terrain. Ces échanges constituent aussi la base d'une série d'amendements gouvernementaux (document parlementaire 7937/09) que le Gouvernement a déposés en date du 6 avril 2023.

Monsieur le Ministre souligne que la finalité du projet de loi est de créer des logements abordables dans un cadre qui garantit l'équité et la transparence.

En outre, l'orateur rappelle que le projet de loi sous rubrique ne concerne au maximum que deux pour cent du parc de logements luxembourgeois.

Article 1^{er}

Cet article constitue une introduction à la loi et énonce les objectifs que la loi vise à atteindre. Il s'agit de la réalisation du droit au logement conformément à l'article 40 de la Constitution révisée telle qu'applicable dès le 1^{er} juillet 2023. Comme le logement abordable se comprend comme une mesure d'aide pour les communautés domestiques qui éprouvent du mal à se loger sur le marché privé, il est réservé prioritairement aux personnes à revenu modeste. Dans cet ordre d'idées et pour correctement cibler les participations financières, un plafond de revenus est introduit pour être éligible au logement abordable. L'expression « logement abordable » regroupe d'une façon générale tous les logements visés par la présente loi. En quelque sorte, les termes « logement abordable » viennent remplacer ceux de « logements subventionnés » ou de « logements subsidiés » couramment utilisés dans le contexte de l'exécution de la loi du 25 février 1979. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État tient à rappeler que ces considérations relèvent de l'exposé des motifs et n'ont pas leur place dans le dispositif du projet de loi sous examen. De telles considérations étant dépourvues de valeur normative, l'article 1^{er} est à supprimer et les articles subséquents à renuméroter.

En ce qui concerne l'article 1^{er}, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre la recommandation du Conseil d'État de supprimer ledit article qui, même s'il est, de l'avis de la Haute Corporation, superfétatoire d'un point de vue législatif, constitue pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et favorise ainsi la compréhension du texte.

Article 2

Cet article énumère les mesures à mettre en œuvre afin d'atteindre les objectifs de la politique du logement abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut modifié afin d'y introduire un paragraphe 2 dans l'objectif de prévoir expressis verbis dans la loi l'échange régulier et formalisé avec les représentants du secteur du logement abordable, dit « dialogue structuré ».

Le but est de profiter pleinement des expertises des acteurs du terrain pour le développement constant des dispositions réglementaires et leur mise en œuvre.

Ensemble avec les acteurs du terrain, il est ainsi prévu :

- de clarifier et de formaliser les modalités de coopération (organes, représentants, rôles, mandats et organisations) ;

- d'identifier les sujets prioritaires de débat et d'échange de ce dialogue et
- de déterminer un rythme des réunions à intervalles réguliers.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande de supprimer l'article sous rubrique dans son intégralité pour être superfétatoire.

En ce qui concerne l'article 2, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre la recommandation du Conseil d'État de supprimer ledit article qui, même s'il est, de l'avis de la Haute Corporation, superfétatoire d'un point de vue législatif, constitue pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et facilite ainsi la compréhension du texte.

Article 3

Cet article a pour objet de définir certaines notions. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits :

- La définition de la communauté domestique est alignée sur celle avisée par le Conseil d'État dans le cadre de la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.
- L'ancienne lettre d) est supprimée suite à l'introduction d'un nouvel article 12.
- Les définitions des logements dédiés et des logements tous publics sont ajoutées.
- La numérotation est adaptée par conséquent.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État fait remarquer qu'en ce qui concerne le point 4°, alinéa 2, première phrase, la façon de procéder est contraire au principe du contradictoire qui est à rattacher au principe fondamental de l'État de droit. C'est la raison pour laquelle la Haute Corporation s'oppose formellement au point 4°, alinéa 2. Toutefois, il note que cette opposition formelle pourrait être levée en supprimant la première phrase de l'alinéa 2 du point 4°. Pour le surplus, le Conseil d'État demande aux auteurs de remplacer au point 4°, alinéa 2, le terme « ministère » par le terme « ministre ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Il demande aussi de supprimer le point 9° étant donné que la notion de « logement durable » n'est pas employée par le projet de loi sous avis.

La commission parlementaire fait sienne la remarque émise par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Concernant le point 10° initial, le Conseil d'État se doit de constater que l'article 12 auquel ce point renvoie ne définit aucunement la notion de « logement tous publics ». À cet égard, il est renvoyé aux observations et à l'opposition formelle formulées à l'article 12.

En ce qui concerne la notion de « qualité résidentielle » définie au point 15° initial, celle-ci est employée au seul article 1^{er}. Ainsi, si l'article 1^{er} est supprimé, ce point est à omettre.

La commission parlementaire fait sienne la remarque émise par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Article 4

Cet article a trait à la réalisation de logements destinés à la vente abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Le paragraphe 1^{er} prévoit que seuls les promoteurs publics sont éligibles à une participation financière pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'alinéa 1^{er} du paragraphe sous rubrique fut modifié afin de supprimer le verbe pouvoir pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire. De même, il y est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Paragraphe 2

Le paragraphe 2 prévoit le taux maximal de la participation financière.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, pour des raisons de sécurité juridique et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, sous peine d'opposition formelle, de supprimer à l'alinéa 1^{er}, le terme « maximal » et de compléter le libellé par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 3

Le paragraphe 3 prévoit que pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, le taux maximal de la participation financière est plus élevé.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de ce paragraphe fut modifié afin d'y introduire une description de la résilience au changement climatique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, pour des raisons de sécurité juridique et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, sous peine d'opposition formelle, de supprimer à l'alinéa 1^{er}, le terme « maximal » et d'insérer les termes « et sous réserve des crédits budgétaires » après les termes « changement climatique ».

En outre, le Conseil d'État souligne que l'emploi du terme « pouvoir » est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre, ce qui est inconcevable dans une matière réservée à la loi. Il demande dès lors, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « peut être retenue » par les termes « est retenue ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 4

Le paragraphe 4 prévoit les conditions auxquelles les logements doivent répondre.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de ce paragraphe fut modifié afin de procéder à la suppression d'un passage superfétatoire. Au moins 60% des unités de logement d'un projet devant être vendus en vente abordable, il en découle que le restant des logements du même projet doit être vendu en vente à coût modéré, comme le projet de loi ne prévoit que ces deux types de vente.

Il est précisé à cet endroit que le projet de loi prévoit dans toutes les dispositions concernées des taux maximaux, afin de pouvoir proposer, en cas d'insuffisance des crédits budgétaires, un taux inférieur au taux maximal (tout en prenant en charge le solde du capital investi par le promoteur social par le biais de la rémunération du capital investi). Cette approche permettra de maintenir (plutôt que d'écarter complètement) un grand nombre de projets de logements abordables, même si les crédits budgétaires sont momentanément insuffisants. En effet, la rémunération du capital investi pourra valablement être prise en charge via les loyers abordables payés par les locataires.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le point 2° prévoit notamment que les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14, lequel se réfère toutefois aux coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables et non pas aux caractéristiques précitées. S'ajoute à cela que l'article 20 relative à la procédure d'octroi des participations financières se réfère à l'article 14 en employant les termes « conditions d'achèvement et d'affectation prévues à l'article 14 » et que l'article 14, paragraphe 5, dernier alinéa, prévoit que les logements destinés à la vente abordable ne sont pas éligibles aux coûts énumérés aux points 1° à 3° dudit paragraphe, de sorte que le paragraphe 4, point 2°, se réfère erronément à l'intégralité des « caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ». Au vu de ces incohérences qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 4, point 2°.

Afin de répondre à l'opposition formelle du Conseil d'État, la commission parlementaire décide d'amender le texte de loi en remplaçant le renvoi aux « caractéristiques de construction et d'équipement » prévues à l'article 14 par un renvoi aux « conditions applicables aux logements destinés à la vente » prévues à l'article 14. De cette manière, le libellé amendé évite toute incohérence, sachant que les conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 sont celles relatives aux caractéristiques de construction et d'équipement des logements destinés à la vente.

Article 5

Cet article porte sur la réalisation des logements destinés à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 :

- Au paragraphe 1^{er}, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire et il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.
- Au paragraphe 3, il est procédé au redressement d'une erreur matérielle pour aligner la formulation de ce point à son pendant à l'article 4.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer, à l'endroit du paragraphe 2 de l'article sous rubrique, le terme « maximal » et de compléter ledit paragraphe par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Ensuite, en ce qui concerne le paragraphe 3, point 2°, le Conseil d'État renvoie aux observations et à l'opposition formelle formulées à l'égard de l'article 4, paragraphe 4, point 2°, concernant l'emploi des termes « caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ».

Dans un souci de garantir la cohérence terminologique par rapport au texte sous rubrique et en suivant son raisonnement à l'endroit de l'amendement 1^{er} qui vise l'article 4 du texte de loi, la commission parlementaire décide d'amender le point 2° sous rubrique.

Article 6

Cet article a trait au prix du logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié à deux endroits par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 :

- Quant à la modification de l'alinéa 1^{er}, il s'agit d'une adaptation de la terminologie, le ministre est informé des prix de vente préalablement à la mise en vente des logements.
- L'alinéa 3 est complété en y introduisant une sanction pour le cas de non-respect d'indication dans l'acte authentique des éléments relatifs à la participation financière.

Article 7

Cet article fixe les conditions socio-économiques applicables que l'acquéreur éligible doit remplir pour pouvoir profiter d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Le paragraphe 1^{er} prévoit les conditions que l'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré doit remplir.

Le paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 :

- Les modifications visent à éviter tout doute que l'acquéreur est à considérer comme faisant partie de sa communauté domestique.
- En outre, il est précisé que le certificat d'éligibilité renseigne la composition de la communauté domestique au jour de son émission (et non au jour de sa demande). La validité du certificat d'éligibilité est contrôlée par le promoteur public tant au moment de la signature du compromis que de la signature de l'acte authentique.

- De même, un nouvel alinéa 4 est intégré qui précise que l'acquéreur éligible peut être une ou plusieurs personnes physiques, c'est-à-dire que plusieurs personnes physiques ensemble peuvent constituer l'acquéreur éligible et acheter ensemble un logement.
- À l'alinéa 5 nouveau, le mot « abordable » est supprimé pour alléger la formulation et éviter des confusions.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État remarque que le paragraphe 1^{er}, alinéa 5, première phrase, n'est pas en phase avec le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 2^o, en ce qu'il ne précise pas que le non-respect des conditions prévues à l'alinéa 1^{er}, point 2^o, s'apprécie seulement neuf mois après la remise des clés du logement. Au vu de cette incohérence qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter l'alinéa 5, première phrase en ce sens.

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Suite à une série de questions de Madame Elisabeth Margue (CSV), une représentante du ministère explique qu'un acquéreur qui est propriétaire d'un autre logement s'engage avec la signature du contrat de vente d'un logement abordable de vendre l'autre logement. Le texte de loi lui accorde un délai maximal de neuf mois après la remise des clés du logement dans lequel il doit avoir vendu son autre logement. À la fin de ce délai, il est vérifié si la personne concernée a respecté son engagement.

Il est aussi rappelé que le cadre légal en vigueur prévoit déjà à l'heure actuelle ce modus operandi.

Paragraphe 2

Le paragraphe 2 prévoit que la personne intéressée doit présenter au promoteur public un certificat d'éligibilité lui délivré par le ministre sur demande.

Le paragraphe sous rubrique fut complété par voie d'en amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Le libellé amendé apporte une précision nécessaire due au fait que les acquéreurs d'un logement abordable ne seront plus bénéficiaires d'aides individuelles, contrairement au régime en place sous la loi de 1979. À titre d'exemple, on peut citer les actes authentiques de vente qui imposent que la revente d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensemble puisse se faire seulement à un bénéficiaire d'aides individuelles. Avec l'entrée en vigueur de la présente loi, il faudra lire que la revente peut seulement se faire à un détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de supprimer le terme « maximale » afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre.

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé du paragraphe 2, alinéa 2, dans ce sens.

En outre, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les aides individuelles visées, à savoir la prime d'acquisition et la prime de construction. Finalement, au vu de l'imprécision de la notion de « formulations similaires », qui est source d'insécurité

juridique, le Conseil d'État demande encore sous peine d'opposition formelle soit de faire abstraction de cette formulation, soit de préciser les « formulations similaires » visées.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe 2, alinéa 3, afin de préciser les aides individuelles visées par l'alinéa sous rubrique.

Article 8

Cet article porte sur la concession des terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose. En effet, les acquéreurs acquièrent la pleine propriété des logements et deviennent emphytéotes du terrain, respectivement de la quote-part terrain, sur lequel le logement se trouve. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État recommande, dans un souci d'une meilleure lisibilité de compléter l'alinéa 1^{er}, en ce sens que le promoteur public concède sous forme d'emphytéose le terrain « ou la quote-part terrain » sur lequel le logement est construit pour être en phase d'un point de vue terminologique avec l'alinéa 2.

Toujours dans un souci d'une meilleure lisibilité, le Conseil d'État recommande de fusionner l'alinéa 2 avec l'alinéa dernier.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Quant à l'alinéa 3 qui prévoit qu'« en cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit », le Conseil d'État note que le Code civil règle la matière des successions. C'est la raison pour laquelle il demande d'omettre l'alinéa 3 pour être superfétatoire.

La commission parlementaire ne suit pas l'observation de la Haute Corporation, car elle estime utile, notamment pour les acquéreurs de logements, de rappeler cette règle relevant du droit des successions dans le contexte particulier de la vente abordable et de la vente à coût modéré.

Le Conseil d'État s'oppose formellement au libellé de l'alinéa 5 qui dispose qu'« [u]n règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements. », sachant que la matière traitée en l'espèce relève d'une matière réservée à la loi. Il donne à considérer qu'une solution pourrait consister en prévoyant le cadre relatif à la détermination de ces modalités de fixation au niveau de la loi tout en reléguant les éléments moins essentiels au pouvoir réglementaire du Grand-Duc.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique à plusieurs endroits :

Le libellé de l'alinéa 2 initial est repris en tant qu'alinéa 4 nouveau, tout en étendant les ayants droit des acquéreurs des logements, de preneurs de terrain ou d'une quote-part terrain.

De même, il est précisé que la redevance d'emphytéose est fixée sur une base annuelle.

Afin de faire droit à l'opposition formelle émise par la Haute Corporation, il est inséré, sur proposition de Monsieur le Ministre, un nouvel alinéa 5 qui vise à préciser le cadre légal des redevances d'emphytéose. La formulation faisant référence à la taille, la situation

géographique, l'aménagement et la typologie du terrain est rédigée de manière analogue à celle de l'article 15 relatif aux emplacements de stationnement de voiture.

Monsieur Marc Lies (CSV) se pose une série de questions concernant le libellé de l'amendement qui prévoit que la « redevance d'emphytéose annuelle est indexée et ne peut pas dépasser 2.000 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et 1.500 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les appartements ».

En réponse, un représentant du ministère précise que cet article vise le canon (la redevance d'emphytéose annuelle) qui donne aux acquéreurs des logements abordables ou à coût modéré, qui ont été construits par un promoteur public, les droits de jouissance d'un bien. L'article ne vise pas le cas dans lequel un promoteur public ou bailleur social jouit du terrain d'un autre acteur public.

En pratique, les contrats de vente des logements abordables prévoient actuellement un canon qui est fixé à environ 500 euros pour une maison et 350 euros pour un appartement.

L'orateur attire aussi l'attention de l'assemblée sur le fait que les dispositions proposées sont reprises du *règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*, donc d'un texte normatif en vigueur.

Le libellé amendé tel que la commission prévoit de le soumettre pour avis au Conseil d'État vise à introduire la possibilité que le canon puisse être adapté, par voie de règlement grand-ducal, en tenant compte de la taille, de la situation géographique, de l'aménagement du terrain ou de la quote-part terrain et de la typologie du logement.

Monsieur Marc Lies donne à considérer que le libellé amendé permet de demander un canon qui est supérieur au montant actuellement dû par les acquéreurs d'un logement abordable. Sachant que le canon est du annuellement, ceci peut incomber une charge financière importante à l'acquéreur.

En réponse à cette intervention, Monsieur le Ministre donne à considérer que le texte de loi ne fixe que le plafond maximal qui peut être demandé, mais qu'un règlement grand-ducal précise le canon véritablement dû. Ainsi, le canon peut être adapté au fur et à mesure des années, sans qu'il faille recourir à une modification du texte de loi. Il est aussi à souligner que l'amendement prévoit une indexation du montant maximal du canon. Le Gouvernement entend déposer un règlement grand-ducal qui prévoit le même canon que celui prévu par le règlement grand-ducal de 1998 susmentionné. Il s'agit de répondre au Conseil d'État qui demande de fixer le cadre de la redevance.

Article 9

Cet article porte sur le droit de rachat du promoteur public des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État relève que l'article sous avis emploie indistinctement les termes « acquéreurs successifs ou leurs ayants-droit », « acquéreurs », « personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat », « acquéreur » et « propriétaire du logement ». Dans un souci de cohérence interne, le Conseil d'État recommande aux auteurs d'harmoniser la terminologie employée.

Concernant la terminologie employée, la commission parlementaire estime utile de refléter la terminologie utilisée en pratique par les promoteurs publics.

De même, le Conseil d'État tient à relever que la mise en place d'un droit de rachat constitue une entrave à la libre disposition de ses biens par le propriétaire. Il est rappelé à cet égard qu'une ingérence dans le droit de propriété doit « présente[r] une certaine qualité, celle d'être compatible avec la prééminence du droit et d'offrir des garanties contre l'arbitraire ». Le principe de légalité présuppose également l'existence de normes de droit interne suffisamment accessibles, précises et prévisibles dans leur application. Au vu de l'imprécision du cadre légal découlant de l'absence de critères clairs encadrant le droit de rachat du promoteur public, le Conseil d'État s'oppose formellement à la disposition sous examen qui est source d'insécurité juridique.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique à plusieurs endroits :

En ce qui concerne le libellé amendé de l'alinéa 1^{er}, la commission parlementaire rappelle que le droit de rachat est prévu pour assurer que les logements abordables restent affectés à l'abordabilité au fil des cessions, ce qui justifie l'ingérence dans le droit de propriété.

Toutefois, il importe d'offrir des garanties contre l'arbitraire et de prévoir un cadre légal qui se base sur des critères clairs et prévisibles. Ainsi, le libellé amendé prévoit que le promoteur public doit donc exercer le droit de rachat, ce qui est souligné par l'emploi du verbe « exercer ».

Le propriétaire du logement informe le promoteur public de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception. Ensuite, le promoteur public prend la décision d'exercer son droit de rachat ou de se faire substituer par un autre promoteur public, selon les règles procédurales (essentiellement la procédure administrative non contentieuse) qu'il doit communément suivre lors de ses prises de décision, de sorte qu'il serait superfétatoire de prévoir un régime distinct.

Quant à l'alinéa 4, afin de garantir l'accessibilité, la précision et la prévisibilité des normes de droit interne, le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat qui figurent dans la loi sont rappelés dans les actes authentiques pour y rendre particulièrement attentifs les acquéreurs.

Article 10

Cet article porte sur l'obligation d'occupation des acquéreurs d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. 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. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que l'alinéa 2 permet au promoteur public de dispenser les acquéreurs voire les ayants droit de l'obligation d'occupation prévue à l'alinéa

1^{er}. Toutefois, la Haute Corporation se demande si cette décision ne devrait pas plutôt revenir au ministre.

La commission parlementaire décide de ne pas modifier le libellé de l'alinéa 2, elle constate que le promoteur public est en contact avec les acquéreurs. Étant donné qu'il leur a vendu le logement, il connaît leur situation personnelle. Cette façon de procéder correspond d'ailleurs à la pratique actuelle.

En ce qui concerne l'alinéa 3 qui prévoit que « si après l'acte authentique de vente, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente », le Conseil d'État se doit de relever que cette disposition est à adapter, alors qu'il faut laisser à l'acquéreur suffisamment de temps après la signature de l'acte authentique de vente pour lui permettre d'occuper le bien acquis, cela d'autant plus en cas d'immeuble à construire ou en voie de construction. Le Conseil d'État suggère donc de donner un délai de deux ans, délai qui est également prévu dans le cadre du « Bëllegen Akt ».

Afin de donner à l'acquéreur suffisamment de temps pour lui permettre d'occuper le bien acquis, la commission parlementaire décide d'amender l'article sous rubrique en introduisant le délai de neuf mois après la remise des clés prévue à l'article 7. Le délai de deux ans du « Bëllegen Akt », qui fut proposé par la Haute Corporation, semble trop long pour un logement achevé et habitable.

Article 11

Cet article porte sur la participation financière de l'État pour la réalisation de logements destinés à la location abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Les participations financières aux logements destinés à la location abordable visent tous les promoteurs sociaux.

La commission parlementaire décide d'amender le paragraphe 1^{er} à plusieurs endroits. Ainsi, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire et il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Paragraphe 2

Ce paragraphe détermine le taux maximal de la participation financière de l'État à accorder au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la location abordable. Il n'est pas prévu d'augmenter ce taux afin de préserver une certaine responsabilisation de promoteur social pour le développement efficace et économe des logements.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État envoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer aux paragraphes 2, 3 et 4, alinéa 1^{er}, le terme « maximal » et de compléter le paragraphe 2 par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires » et d'insérer aux paragraphes 3 et 4, alinéa 1^{er}, les termes « et sous réserve des crédits budgétaires » après respectivement les termes « logements innovateurs » et « changement climatique ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 3

Ce paragraphe détermine le taux maximal de la participation financière de l'État pour la réalisation de logements innovateurs. Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

En ce qui concerne ce paragraphe, Monsieur Marc Lies demande d'avoir plus d'informations concernant la définition du « caractère innovateur ».

En réponse, un représentant du ministère évoque que le texte de loi prévoit que le « caractère innovateur des logements est retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement. »

En pratique, le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission consultative au sens de l'article 20, paragraphe 2.

En réplique à une intervention de Monsieur Marc Lies qui critique le caractère vague de cette notion qui pourrait amener à des prises de décisions arbitraires, un représentant du ministère donne à considérer que cette notion d'innovation est récurrente et apparait aussi dans d'autres textes de loi comme par exemple dans des textes normatifs qui règlent les aides financières destinées à des entreprises qui appliquent des pratiques innovatrices. Il va de soi qu'il est impossible de définir en avance des pratiques innovatrices.

Suite à une autre question de Monsieur le Député, un représentant du ministère précise que les paragraphes 3 et 4 ne prévoient pas un top up du taux de la participation financière qui est de 75 pour cent, mais qu'il s'agit d'un top up du montant maximal éligible. Il s'agit donc de compenser les augmentations de prix liées au recours à la réalisation des logements innovateurs ou résilients au changement climatique.

Paragraphe 4

Ce paragraphe détermine le taux maximal pour la réalisation de logements résilients au changement climatique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le pouvoir d'appréciation du ministre quant au caractère résilient au changement climatique des logements destinés à la location abordable n'est encadré par aucun critère et demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter le paragraphe 4, alinéa 2, par une disposition qui détermine la notion de « caractère résilient » en s'inspirant de la définition figurant à l'article 4, paragraphe 3, alinéa 2, deuxième phrase.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'alinéa 2 du paragraphe sous rubrique. La commission parlementaire fait siennes les observations du Conseil d'État et elle décide de reprendre la définition figurant à l'article 4, paragraphe 3, alinéa 2, deuxième phrase. L'amendement définit la notion de « caractère résilient » et encadre le pouvoir d'appréciation du ministre.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit les conditions auxquelles les logements destinés à la location abordable doivent répondre.

Le libellé de ce paragraphe fut aussi amendé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril en y prévoyant que le Fonds du Logement en sa qualité de plus grand bailleur social au niveau national devient bailleur social « par défaut », si un promoteur social ne trouve pas de bailleur social. La formulation est précisée pour faire ressortir clairement que le ministre peut, sur demande du promoteur social, nommer un autre un bailleur social « par défaut » que le Fonds du Logement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'endroit de l'article 4, paragraphe 4, point 2° en ce qui concerne le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, point 2°, qui prévoit que les logements doivent répondre aux « conditions de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ».

La commission parlementaire décide de modifier, par voie d'amendement parlementaire, le libellé du paragraphe 5, alinéa 1^{er}, point 2°, de façon analogue aux amendements parlementaires qui visent les articles 4 et 5.

Article 12

Cet article concerne la réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article 12 est entièrement amendé par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 pour faire ressortir les différentes catégories de logements abordables destinés à la location, à savoir les logements tous publics et les logements dédiés. Ces derniers sont encore répartis en sous-catégories.

Le système distingue entre les catégories de logements suivantes :

1. Logements tous publics

Ce sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ». Ces logements sont destinés à tout type de public respectant les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable.

2. Logements dédiés

Il s'agit de logements dédiés à des populations spécifiques qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. Il s'agit également de logements mis en œuvre par des promoteurs sociaux « spécifiques » (comme les sociétés coopératives ou les sociétés « patronales » créant des logements dédiés aux salariés).

Sont distingués les logements dédiés suivants :

- 1° Les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- 2° Les logements dédiés aux étudiants ;
- 3° Les logements avec accompagnement social rapproché par le bailleur social ;
- 4° Les logements dédiés aux jeunes ;
- 5° Les logements dédiés aux personnes 60+ ;
- 6° Les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;
- 7° Les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° Les logements dédiés dits de réserve.

Un logement d'une de ces catégories peut en outre se distinguer par le fait qu'il répond par son aménagement aux besoins spécifiques de personnes ayant des limitations physiques, sensorielles, mentales ou psychiques.

Si tel est le cas, le logement doit également être attribué en priorité à une communauté domestique dont au moins un membre peut prétendre à cet équipement spécifique. Cette condition d'attribution se joint aux autres qui peuvent exister pour le logement en attribution.

Suite à une question de Madame Nathalie Oberweis (déi Lénk) qui désire avoir plus d'informations concernant les logements dédiés dits de réserve, un représentant du ministère explique qu'il s'agit des logements qui sont destinés à des personnes en détresse extrême qu'il faut reloger en urgence. Il s'agit de logements de transition, qui ont comme objectif de reloger d'urgence des personnes à courte durée avant de leur trouver un autre logement. Les auteurs du texte n'ont pas prévu un quota de logements de réserve qu'il faut avoir. Toutefois, l'orateur note qu'il existe un besoin de créer ce type de logements.

Dans ce sens, Monsieur le Ministre salue l'initiative de l'Office Social du Canton de Redange qui regroupe les logements de réserve de ses communes membres, ce qui permet de reloger des gens dans un logement de réserve d'une autre commune en cas de besoin.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État constate que les « logements tous publics » ne sont toutefois pas définis à l'article sous rubrique. Le défaut d'une telle définition étant source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'insérer entre les paragraphes 1^{er} et 2 actuels un nouveau paragraphe 2 qui dispose ce qui suit : « (2) Les « logements tous publics » sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés » ».

Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter le point 6° en y précisant que le point 6° vise les seules sociétés coopératives qui agissent en tant que promoteur social.

En outre, le Conseil d'État s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des membres d'une société coopérative par rapport aux personnes qui relèvent des conditions d'attribution relatives aux logements tous publics et estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10bis de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité, le Conseil d'État recommande d'intégrer l'article 12 à l'article 11 en tant qu'alinéa 2 du paragraphe 1^{er}.

Concernant l'intégration de l'article 12 dans l'article 11, la commission parlementaire estime que vu l'importance de ces concepts des « logements tous publics » et des « logements dédiés », un article à part doit leur être consacré.

En ce qui concerne le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition

formelle, de supprimer le terme « maximal » et de compléter ledit paragraphe par les termes « sous réserve des crédits budgétaires ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait sienne la remarque émise par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

En regard au paragraphe 3, alinéa 2, qui prévoit que les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et aux personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, le Conseil d'État considère que cette manière de procéder se heurte au principe de l'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution. Il doit, par conséquent, s'opposer formellement au paragraphe 3, alinéa 2.

La commission parlementaire décide de modifier le libellé de l'article sous rubrique par voie d'amendement parlementaire :

- La commission ayant repris la proposition du Conseil d'État d'insérer un paragraphe 2 nouveau entre les paragraphes 1 et 2 initiaux, les paragraphes 2 et 3 initiaux sont renumérotés en tant que paragraphes 3 et 4 nouveaux.
- Au paragraphe 3 nouveau, la commission parlementaire décide de compléter le libellé du point 6° afin de répondre à l'opposition formelle du Conseil d'État. En spécifiant que sont seulement visées les sociétés coopératives qui agissent en tant que promoteur social, l'amendement sous rubrique permet d'assurer la sécurité juridique.
La société coopérative permet la réalisation en commun de logements destinés à la location abordable. La sous-catégorie des logements dédiés aux membres d'une société coopérative qui agit comme promoteur social est justifiée, adéquate et proportionnée, comme l'État vise à encourager l'initiative de la création de logements destinés à la location abordable via ces sociétés coopératives.
L'intuitu personae entre les membres de ces sociétés est particulièrement prononcée. Il est relevé que les membres de ces sociétés coopératives doivent répondre aux critères d'éligibilité d'un logement destiné à la location abordable.
- Concernant le paragraphe 4 nouveau, alinéa 2, la commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation. C'est la raison pour laquelle elle décide de supprimer ledit alinéa.

Article 13

Cet article porte sur la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Le paragraphe sous rubrique prévoit qu'outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social peut percevoir sur demande au ministre une compensation de service public.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 dans l'objectif de supprimer le verbe pouvoir afin d'éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

En outre, dans l'expression « capital propre », l'adjectif « propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande de compléter l'alinéa 2 par une disposition prévoyant que le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

La commission parlementaire décide de modifier le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, par voie d'amendement parlementaire afin de faire droit au Conseil d'État. Ainsi, le libellé amendé prévoit que le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que la couverture des frais de gestion est plafonnée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État estime qu'il convient de remplacer le terme « audit » par le terme « analyse ».

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe comme suit :

- Le terme « bailleurs » est remplacé par celui de « promoteurs » afin de redresser une erreur matérielle.
- En outre, il est précisé qu'un règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction de la catégorie des logements.
- Le paragraphe 2 fut aussi complété par l'insertion d'un dernier alinéa libellé qui prévoit que les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation.

Suite à une question de Madame Nathalie Oberweis (déi Lénk), un représentant du ministère informe l'assemblée que le promoteur social touche la couverture des frais dès la première occupation du logement. Cette mesure pousse le promoteur social de finir son chantier dans le plus bref délai et de trouver le plus vite possible des locataires.

L'orateur donne aussi plus d'explications quant à la décision de prévoir d'un côté une rémunération du capital et de l'autre côté un forfait d'exploitation. Sachant que le capital investi du promoteur ne constitue dans la plupart des cas que 25 pour cent du capital investi total, la couverture des frais d'exploitation assure que le promoteur social dispose des moyens financiers nécessaires pour garantir l'entretien des bâtiments et les investissements nécessaires.

Paragraphe 3

Le paragraphe prévoit que le capital propre investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, par lequel l'adjectif « propre » dans l'expression « capital propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

Suite à une question de Monsieur Marc Lies, un représentant du ministère confirme que le Fonds du Logement, les communes et les syndicats communaux sont exclus de la rémunération du capital investi.

Monsieur le Député donne a considéré que l'article 29bis du pacte logement 2.0 constitue bon nombre d'ambiguïtés et d'insécurité juridiques, notamment en ce qui concerne l'implication financière pour une commune. C'est une des raisons pour lesquelles l'orateur doute si la compensation de service public visée par le texte en projet suffit pour couvrir tous les coûts qui incombent.

Un représentant du ministère informe l'assemblée que les forfaits prévus ont été élaborés en collaboration directe avec les acteurs du secteur afin d'assurer une compensation suffisante. Il fut décidé d'avoir recours à un système de forfaits à la place d'une compensation des coûts réels, car il s'est avéré qu'un système de compensation qui calcule les coûts réels pour chaque projet est trop couteux et implique une charge administrative démesurée.

Paragraphe 4

Le paragraphe a trait au taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, par lequel l'adjectif « propre » dans l'expression « capital propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

En réponse à une question de Monsieur Marc Lies, un représentant du ministère explique que ce paragraphe vise la rémunération maximale auquel un promoteur social a droit. Celle-ci s'applique uniquement au capital investi par le promoteur social – c'est-à-dire ses fonds propres utilisés pour réaliser le logement. De cette manière, le promoteur social sait générer une rémunération qui lui permet de réaliser d'autres projets sans qu'il touche un bénéfice déraisonnable.

La convention conclue avec le promoteur social fixe le taux de rémunération en respectant le règlement grand-ducal qui s'applique lors de la conclusion de la convention.

Paragraphe 5

Le paragraphe prévoit que le montant de la rémunération du capital propre investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital propre investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, que les termes « peut, sur demande du promoteur social, être échelonnée » soient remplacés par les termes « est, sur demande du promoteur social, échelonnée ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé à plusieurs endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Dans l'expression « capital propre », l'adjectif « propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.
- À l'alinéa 1^{er}, les termes « reste d'application pendant 20 ans. Il » sont supprimés.
- Les deux derniers alinéas sont supprimés et remplacés par un nouveau et dernier alinéa qui vise à introduire une flexibilité au niveau de la liquidation de la rémunération du capital investi afin qu'il puisse être tenu compte des contraintes financières des promoteurs sociaux devant rembourser un prêt bancaire.

Paragraphe 6

Le paragraphe prévoit que tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de ce paragraphe afin de préciser expressément que les remboursements à la trésorerie de l'État se font via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Nouveau Paragraphe 7

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, il fut introduit un nouveau paragraphe 7 qui prévoit le régime de la compensation de service public applicable aux logements bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et balançant vers le régime de la présente loi.

Article 14

L'article détermine les coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Le paragraphe prévoit que les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés en cinq catégories.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril afin d'adapter la terminologie utilisée au reste du texte de loi.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État estime que la condition de « la complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social » doit davantage être précisée pour écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre. S'ajoute à cela que le terme « pouvoir » est également susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre. Au vu des développements formulés aux considérations générales relatifs au pouvoir discrétionnaire du ministre, le Conseil d'État doit dès lors s'opposer formellement à l'égard du paragraphe 2, dernier alinéa. Ces observations ainsi que l'opposition formelle formulée ci-avant valent également pour le paragraphe 3, alinéas 1^{er}, point 3^o, et 2, le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, point 1^o, alinéa 3, et le paragraphe 6, alinéa 2.

À l'endroit du paragraphe 2, alinéa 5, la commission parlementaire décide d'amender le libellé en supprimant le terme « peut » qui est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre.

De même, la commission parlementaire vise à donner davantage de précisions quant à la condition de « la complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social » pour écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain non viabilisé et à la viabilisation ordinaire.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État formule, à l'endroit de l'analyse du paragraphe 2 de l'article 14 une opposition formelle qui vise le libellé du paragraphe sous rubrique.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique à plusieurs endroits :

- En ce qui concerne le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, point 1^o, les modifications proposées sont en phase avec les dispositions prévues par le point 3^o du même paragraphe et reprennent également les précisions y prévues. En outre, elles prennent en compte les observations émises par le Conseil d'État auxquelles la commission parlementaire a répondu au paragraphe 2, alinéa 5.
- Le libellé amendé fait également droit à l'observation émise par la Haute Corporation quant à l'alinéa 3 du paragraphe sous rubrique.
- Concernant le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, point 3^o, il est renvoyé au commentaire du paragraphe 2, alinéa 5.
- Le paragraphe 3, alinéa 2, est supprimé afin d'être en ligne avec les modifications effectuées au libellé du paragraphe 3, alinéa 1^{er}, points 1^o et 3.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain viabilisé.

Quant à ce paragraphe, Monsieur Marc Lies donne à considérer que la disposition sous rubrique ne prend pas en compte la situation géographique d'un terrain qui influence quand même la valeur d'un terrain.

Un représentant du ministère donne à considérer que ce paragraphe ne vise que le plafond qu'on ne peut pas dépasser.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit le régime applicable à la construction.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État formule, à l'endroit de l'analyse du paragraphe 2 de l'article 14 une opposition formelle qui vise le libellé du paragraphe sous rubrique.

En réponse à Monsieur Marc Lies qui demande d'avoir plus d'informations quant à la surface non aménageable destinée au logement, un représentant du ministère explique qu'il s'agit des surfaces qui ne font ni partie de la surface construite brute destinée au logement ni de la surface des espaces communs. Il s'agit d'une notion reprise de la réglementation sur les bâtisses.

De même, un représentant du ministère rappelle que les plafonds prévus à l'endroit de ce paragraphe sont indexés.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique à plusieurs endroits :

- En ce qui concerne le paragraphe 5, point 1°, alinéa 1^{er}, la commission entend de redresser une erreur matérielle en incluant les mots « euros » derrière le chiffre « 2100 ».
- Quant au paragraphe 5, point 1°, alinéa 3, il est renvoyé aux modifications qui visent le paragraphe 2, alinéa 5.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit le régime applicable à la rénovation et des remises en état de logements existants.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, dans un souci de cohérence interne du texte, de remplacer les termes « logements locatifs abordables » par ceux de « logements destinés à la location abordable ».

En outre, le Conseil d'État formule, à l'endroit de l'analyse du paragraphe 2 de l'article 14 une opposition formelle qui vise le libellé du paragraphe sous rubrique.

La commission parlementaire décide de modifier le libellé du paragraphe 6, alinéa 2, par voie d'amendement parlementaire afin d'être en ligne avec le libellé amendé du paragraphe 2, alinéa 5.

Paragraphe 7

Ce paragraphe dispose que les montants en euros indiqués dans cet article sont des montants plafonds nets.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en remplaçant entièrement le libellé de l'alinéa initial afin de préciser davantage le cadrage du règlement grand-ducal visé.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'interroge sur la nécessité de renvoyer à un règlement grand-ducal pour la précision des « méthodes d'évaluation ».

Luxembourg, le 9 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact