



## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 16 juin 2023

#### La réunion a eu lieu par visioconférence

#### Ordre du jour :

1. 8197 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch
  - Présentation et adoption d'un projet de rapport
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
  - Continuation de l'examen de l'avis du Conseil d'État

\*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Charles Margue remplaçant M. François Benoy

Mme Andrée Gindt, Ministère du Logement

M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Félix Eischen, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

\*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

\*

**1. 8197 Projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements abordables et d'un bâtiment à usage mixte du projet « Cité Militaire » à Diekirch**

Après une brève introduction par Madame Semiray Ahmedova, présidente de la Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») et rapportrice du projet de loi sous rubrique, la commission parlementaire adopte à l'unanimité le rapport de ce projet de loi.

**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 16 juin 2023, la commission parlementaire continue son analyse des articles 31, paragraphe 3, à 50 du projet de loi sous rubrique.

### **Article 31**

#### Paragraphe 3 nouveau (2 ancien)

Ce paragraphe prévoit que chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

Dans un souci de transparence, la commission parlementaire décide de faire siennes les observations du Conseil d'État et de remplacer les termes « le bailleur social » par les termes « chaque bailleur social ».

#### Paragraphe 4 nouveau (3 ancien)

Ce paragraphe prévoit que le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

### **Article 32**

Cet article prévoit la gestion et l'accompagnement des locataires. En effet, il énumère les tâches que le bailleur social doit assumer dans le cadre de la gestion des dossiers des locataires. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

### **Article 33**

Cet article prévoit la gestion et l'entretien des logements. En effet, cet article énumère les tâches à assurer par le bailleur social dans le cadre de la gestion et de l'entretien des logements. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

### **Article 34**

Cet article définit les conditions à remplir par le bailleur social en vue de son agrément. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Au paragraphe 2, point 1°, le libellé amendé vise à apporter plus de précisions sur la notion de « responsables ». Ainsi, il est explicité qu'il s'agit de responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.
- Au paragraphe 2, point 2°, le libellé amendé vise à préciser qu'en cas d'arrêt de fonctions du responsable visé par l'article 34, celui-ci doit être remplacé par une personne remplissant la qualification professionnelle requise.
- Au paragraphe 2, point 3°, le libellé amendé 3 clarifie la répartition des compétences en ce qu'il précise que la qualification professionnelle visée au point 1° lettres a) à c) peut être répartie entre plusieurs personnes.
- L'article est encore complété par un paragraphe 3 dont le libellé donne une certaine flexibilité au bailleur social d'une petite taille et vise à tenir compte de l'engagement personnel des administrateurs de ces bailleurs sociaux. Il s'agit dans la pratique de bailleurs sociaux qui lancent des projets pilotes ou qui encadrent leurs locataires de manière particulièrement spécifique, ce qui explique la faible envergure de leur parc de logements.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées aux considérations générales pour demander aux auteurs, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction du verbe « pouvoir » et d'écrire « Le bailleur social est agréé s'il remplit les conditions suivantes : ».

En outre, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 2, point 1°, au vu d'une incohérence du libellé, qui est source d'insécurité juridique.

Le Conseil d'État tient aussi à signaler que le paragraphe 2, point 5°, n'est pas suffisamment précis en ce qu'il exige « des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure appropriés et du personnel qualifié en nombre suffisant ». En effet, la disposition sous revue ne fournit aucune précision par rapport à ce qu'il faut entendre par « appropriée » et « en nombre suffisant ». Face à cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction des termes « appropriés » et « en nombre suffisant ».

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.

En ce qui concerne le paragraphe 3, le Conseil d'État signale que les termes « ou de son équivalent » sont entachés d'imprécision. Partant, au vu de cette imprécision, qui est source

d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, soit de faire abstraction de ces termes, soit d'y apporter des précisions.

Concernant le paragraphe 3, Monsieur Marc Lies (CSV) se demande si une commune qui agit en tant que bailleur social doit créer un organe à part qui sert comme conseil d'administration pour gérer les logements concernés.

En réponse, un représentant du ministère propose de remplacer les termes « conseil d'administration » par les termes « organe décisionnel » afin de donner une certaine flexibilité au bailleur social. Ainsi, des associations de petites tailles, mais aussi des communes ne doivent pas forcément créer un organe à part, mais le conseil d'administration de l'association sans but lucratif ou le conseil communal sont à considérer comme l'organe décisionnel du bailleur social.

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

- Concernant le paragraphe 2, point 1°, le libellé amendé précise qu'au moins un membre du personnel doit disposer de la qualification professionnelle requise. De cette manière, le nouveau libellé enlève toute source d'incohérence.
- Au niveau du paragraphe 2, point 3° nouveau, la commission parlementaire fait siennes les observations émises par le Conseil d'État lors de l'examen de l'article 35 et elle prévoit que l'honorabilité est une des conditions d'attribution de l'agrément du bailleur social.
- Suite à l'insertion d'un point 3° nouveau, les points 3° à 6° initiaux sont renumérotés en tant que points 4° à 7° nouveaux.
- Quant au paragraphe 3, les termes « conseil d'administration ou son équivalent » sont remplacés par ceux d'« organe décisionnel » afin d'éviter toute insécurité juridique. L'organe décisionnel ne doit pas forcément être un conseil d'administration, le cas échéant lorsqu'une commune agit en tant que bailleur social, le conseil communal peut par exemple constituer l'organe décisionnel.

### **Article 35**

Cet article porte sur l'honorabilité professionnelle du bailleur social. 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 signale que le texte dépasse la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social.

De ce qui précède, le Conseil d'État conclut que l'alinéa 1<sup>er</sup> est contraire au principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1<sup>er</sup>, lettre c), du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), ci-après « RGPD ».

Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article sous examen.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique. Le libellé amendé vise à répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État en prévoyant que la communication des informations se limite aux informations et éléments affectant

l'honorabilité professionnelle dans les conditions prévues au chapitre 3 de la loi en projet. De cette manière, il est assuré que le texte ne dépasse pas la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social et est en conformité avec le règlement général sur la protection des données (ci-après « RGPD ») et la Constitution.

## **Article 36**

Cet article a trait à la demande d'agrément du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

### **Paragraphe 1<sup>er</sup>**

Ce paragraphe prévoit que la demande d'agrément est adressée au ministre.

### **Paragraphe 2**

Ce paragraphe distingue entre les demandeurs de droit privé et les demandeurs de droit public.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé vise à donner suite à la demande des acteurs du terrain et notamment des communes, selon lesquels l'agrément ne devrait pas être lié à des personnes nominativement mentionnées, mais à la présence des personnes disposant des compétences requises parmi les agents, les salariés ou les administrateurs du bailleur social.

### **Paragraphe 3**

Ce paragraphe prévoit que la demande est accompagnée de tous renseignements et documents, destinés à établir que les conditions requises à l'article 34 sont remplies.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État estime que le paragraphe 3 ne devrait pas seulement faire référence à l'article 34, mais également à l'article 35.

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

### **Paragraphe 4**

Ce paragraphe prévoit qu'une modification de l'agrément est demandée si les conditions sur la base desquelles l'agrément a été accordé ont changé.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique afin d'y prévoir l'hypothèse d'un changement des conditions qui demande une modification de l'agrément plutôt qu'une demande d'un nouvel agrément.

### **Paragraphe 5**

Ce paragraphe prévoit que l'agrément est accordé pour une durée de 5 ans.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, la deuxième et dernière phrase fut supprimée. La suppression de cette phrase vise à tenir compte de l'arrêt de la Cour Constitutionnelle n°146 du 19 mars 2021.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le libellé de la première phrase du paragraphe 5 n'encadre pas le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément effectivement retenue, en ce que la disposition sous revue prévoit que l'agrément est d'une durée « maximale de cinq ans, sauf décision contraire motivée du ministre ». C'est la raison pour laquelle le Conseil d'État doit s'y opposer formellement.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en supprimant les termes « maximale » et « sauf décision contraire motivée du ministre » afin d'écartier tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre. De cette manière, le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément est encadré.

#### Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit que l'agrément est renouvelable.

#### Paragraphe 7

Ce paragraphe prévoit que le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

#### Nouveau paragraphe 8

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouveau paragraphe 8 fut introduit au libellé de l'article sous rubrique. Ce paragraphe précise que l'agrément du bailleur social ne sera pas nécessaire pour les gestionnaires des logements dédiés énumérés. En partie, l'activité des bailleurs sociaux de ces logements est déjà soumise à d'autres législations. Un agrément n'est dès lors pas jugé nécessaire.

### **Article 37**

Cet article fixe les règles applicables au retrait de l'agrément ministériel délivré aux bailleurs sociaux. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

#### Paragraphe 1<sup>er</sup>

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, le libellé amendé vise à préciser que l'établissement d'un décompte prévu par l'article 40 constitue une condition de validité de l'agrément.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'interroge sur ce qu'il faut entendre par la notion de « faute grave » dans le cadre de la disposition sous examen sachant que dans le domaine visé par le texte, la notion de « faute grave » n'est pas clairement circonscrite en vertu de la jurisprudence. En effet se pose la question de savoir quelle faute devrait être commise par le bailleur social pour que son agrément soit immédiatement retiré. Au vu de ce qui précède et pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 4.

Quant au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 6, qui prévoit expressément que « les décisions de retrait sont prises par arrêté ministériel », le Conseil d'État note que cette précision n'est pas apportée par

rapport aux décisions de délivrance et conseille dès lors aux auteurs de supprimer cette précision à cet endroit ou bien de compléter la procédure de délivrance par cette précision.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par la Haute Corporation et de supprimer le libellé en question.

De même, la commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en supprimant à l'endroit de l'alinéa 4, la notion de « faute grave » dans l'objectif d'éviter toute insécurité juridique.

## Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé de reprendre, pour une durée maximale d'un an renouvelable une fois, la gestion du service auquel l'agrément a été retiré.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le libellé de ce paragraphe est mal formulé en ce qu'il détermine que l'agrément a été retiré au « service », alors que, d'une part, la notion de « service » n'est pas employée par le projet de loi sous examen et, d'autre part, l'agrément n'est pas accordé au « service », mais au bailleur social.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique afin de faire droit à l'observation du Conseil d'État relative à la notion de « service ». En cas de reprise des activités du bailleur social qui s'est vu retirer son agrément, il ne s'agit que de la reprise des activités couvertes par l'agrément qui a été retiré. De même, le libellé amendé supprime la durée maximale durant laquelle le nouveau bailleur social peut exercer ces activités.

## Article 38

Cet article prévoit que la mention de l'agrément est obligatoire. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé clarifie la terminologie en remplaçant les termes « usagers ou public » par « candidat-locataire ou locataire ».

## Article 39

Cet article prévoit que les responsables du bailleur social ainsi que leur personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions. 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 estime que l'article sous rubrique est superflu dans la mesure où l'article 458 du Code pénal s'applique nécessairement aux personnes y visées. Partant, il est à omettre.

Au vu des données sensibles traitées par les bailleurs sociaux, la commission parlementaire estime utile de rappeler cette disposition du Code pénal.

## Article 40

Cet article porte sur la compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

En ce qui concerne l'article sous rubrique, Monsieur Marc Lies se pose une série de questions relatives à la collaboration entre les offices sociaux et les bailleurs sociaux. L'orateur souligne que les deux organes sont souvent en charge des mêmes personnes concernées, c'est pourquoi il serait opportun de prévoir une collaboration étroite entre les différentes entités pour mieux encadrer des personnes en difficultés. Dans ce contexte, Monsieur le Député se demande aussi s'il ne faudrait pas modifier la loi relative aux offices sociaux.

Il donne aussi à considérer que le texte de loi ne spécifie pas les tâches des assistants sociaux par rapport aux tâches du bailleur social afin d'éviter tout risque de chevauchement.

En réponse, un représentant du ministère explique qu'en principe, le bailleur social est un partenaire du ministère. Il y en a, comme le Fonds de logement, qui emploient aussi leurs propres assistants sociaux. Il ajoute que les communes peuvent confier la gestion de leurs logements à l'office social, qui agit alors en tant que bailleur. Toutefois, rien n'interdit au bailleur social de collaborer avec l'office social, ce serait même encouragé.

Le bailleur doit remplir les tâches qui lui sont imposées par la loi, telles qu'elles sont prévues par le texte. Il est libre de recourir à l'aide d'un tiers, par exemple l'office social, ou d'externaliser certaines tâches. Il faut cependant souligner que seul le bailleur social qui a une convention avec le ministère a droit à l'aide financière visée par l'article sous rubrique. Il est donc possible pour une commune de faire exécuter une grande partie des tâches, comme par exemple la procédure de l'attribution ou de traitement des dossiers, par un office social.

Monsieur le Ministre donne à considérer que le texte de loi vise des qualifications spécifiques que le bailleur social et les personnes en charge du dossier doivent remplir, ce qui fait que dans la pratique c'est plus simple de trancher quelle personne est en charge de quelle tâche. En outre, les communes ont la liberté de nommer des agents de l'office social en tant que membre de la commission qui traite les dossiers.

### Paragraphe 1<sup>er</sup>

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

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, la suppression du verbe pouvoir poursuit la logique des amendements précédents en ce sens.

### Paragraphe 2

Ce paragraphe dispose que les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

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

- Le plafond du forfait de gestion fut augmenté de 150 à 290 € par logement et par mois. Cet amendement fait suite aux analyses plus détaillées et poussées menées au courant des derniers mois ensemble avec les acteurs du terrain qui ont montré que le plafond maximal du forfait de gestion n'est pas adapté afin d'assurer une gestion conforme aux missions légales du bailleur social.
- Le mot « audit » fut remplacé par le mot « analyse ». En effet, ce n'est pas un audit au sens des normes internationales qui est visé. Ces analyses fourniront des chiffres suffisamment récents pour assurer le bon service des bailleurs sociaux. Le ministre contrôle le décompte du bailleur social avant la liquidation de la compensation de service public.
- Il fut aussi introduit un dernier alinéa au paragraphe sous rubrique qui, en raison de la complexité technique de ces modalités, renvoie à un règlement grand-ducal pour préciser les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que la disposition prévue au paragraphe 2, alinéa 6, fait double emploi avec celle prévue au paragraphe 3, alinéa 3. Dans la mesure où ladite disposition trouve mieux sa place au paragraphe 3, il convient de supprimer le paragraphe 2, alinéa 6, et de remplacer au paragraphe 3, alinéa 3, les termes « peut préciser » par le terme « précise ».

La commission parlementaire fait siennes les observations émises par la Haute Corporation et supprime ledit alinéa.

### Paragraphe 3

Ce paragraphe dispose que le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

### Paragraphe 4

Ce paragraphe dispose que le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

### Nouveau paragraphe 5

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouveau paragraphe 5 fut introduit au texte de loi. Le libellé de ce paragraphe précise que la gestion des logements dédiés énumérés ne donne pas droit au forfait de gestion, soit parce que la gestion de ces logements relève d'un autre domaine de compétence que celui du logement, soit parce qu'il est estimé que l'attribution à un public spécifique et la gestion locative n'induisent guère de coûts comparables aux autres catégories de logements abordables destinés à la location.

Ainsi les « listes d'attente » pour logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et pour logements dédiés aux étudiants seront gérées soit par l'ONA, soit par l'établissement d'études supérieures en question.

### **Article 41 initial (article supprimé)**

Le libellé initial de cet article avait trait à la procédure de demande en vue de l'obtention de la compensation pour le bailleur social. 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, cet article fut supprimé pour éviter une redite avec les dispositions de l'article 43 nouveau relatif à la convention avec le bailleur social.

### **Article 41 nouveau (article 42 initial)**

Cet article porte sur la procédure de demande de la compensation de service public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

#### **Paragraphe 1<sup>er</sup>**

Ce paragraphe dispose que le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

#### **Paragraphe 2**

Ce paragraphe énumère une liste d'information que la demande de compensation doit au moins contenir.

#### **Paragraphe 3**

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

### **Article 42 nouveau (article 43 initial)**

Cet article porte sur la procédure d'octroi de la compensation de service public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

#### **Paragraphe 1<sup>er</sup>**

Ce paragraphe dispose que le ministre examine la demande de compensation en vérifiant le respect des conditions prévues par la loi.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 20, pour demander aux auteurs d'insérer une disposition à l'article sous examen prévoyant que le ministre prend une décision de refus lorsqu'il n'entend pas conclure la convention mentionnée à l'article 43 avec le bailleur social.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en mettant en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi de la compensation. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

#### **Paragraphe 2**

Ce paragraphe prévoit qu'en cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant la dernière phrase du paragraphe. Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 20.

### **Article 43 nouveau (article 44 initial)**

Cet article prévoit la conclusion d'une convention entre le bailleur social et l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement reflète l'introduction des catégories de logements tous publics et des logements dédiés (avec sous-catégories) dans la loi.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique en insérant un nouvel alinéa 3. Cet amendement donne suite à la suggestion du Conseil d'État de compléter l'article sous rubrique par une disposition prévoyant que les contestations découlant de la convention à conclure entre le bailleur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

L'alinéa 3 initial devient l'alinéa 4 nouveau.

### **Article 44 nouveau (article 45 initial)**

Cet article porte sur le contrôle de la convention par le ministre. 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 les alinéas 2, deuxième phrase, et 4 ont erronément recours au terme « promoteur ». Ledit terme est à remplacer par celui de « bailleur social ».

Ensuite, le Conseil d'État note que les auteurs emploient à l'alinéa 3 les termes « personnes chargées du contrôle ». Dans un souci de meilleure lisibilité, le Conseil d'État suggère de compléter ces termes par les termes « par le ministre ».

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations de la Haute Corporation et modifie le libellé tel qu'il fut proposé.

### **Article 45 nouveau (article 46 initial)**

Cet article porte sur le versement de la compensation. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

#### **Paragraphe 1<sup>er</sup>**

Ce paragraphe prévoit que la compensation est liquidée sur base d'une demande justifiée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande de se limiter au seul délai de forclusion de la demande en vue de l'obtention de la prime unique.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en supprimant le délai fixé pour la liquidation de la compensation.

#### Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

#### **Article 46 nouveau (article 47 initial)**

Cet article porte sur la perte du bénéfice de la compensation du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

#### Paragraphe 1<sup>er</sup>

Ce paragraphe prévoit que la compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclaration que le bailleur social savait inexacte ou incomplète ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant le passage suivant : « , à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du bailleur social, n'en décide autrement ». Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 26.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que le libellé emploie erronément le terme « promoteur ». Partant, il convient de remplacer cette notion par celle de « bailleur social ».

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

#### Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

#### **Article 47 nouveau (article 48 initial)**

Cet article concerne le remboursement d'un surplus de recettes. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut intégralement modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 27.

Le ministre doit exiger le remboursement d'un surplus de recettes conformément à la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

La structure de cet article est adaptée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement d'un surplus de recettes.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique. Cet amendement est le pendant de celui de l'article 27 et précise que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable.

### **Article 48 nouveau (article 49 initial)**

Cet article a trait au suivi des compensations octroyées. 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 demande, dans un souci de cohérence interne, d'aligner le délai prévu à l'article sous examen au délai prévu à l'article 28, à savoir dix ans.

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

En outre, la Haute Corporation demande encore aux auteurs de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

En ce qui concerne cette observation, la commission parlementaire ne se rallie pas au Conseil d'État, étant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, il semble cohérent de maintenir cette disposition.

### **Article 49 nouveau (article 50 initial)**

Cet article détermine le cadre de la gestion locative sociale (GLS). Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. En amendant le libellé de l'alinéa 3, il fut précisé que la durée des conventions avec les organismes exerçant la gestion locative sociale ne peut pas dépasser trois ans et le plafond de 120 euros est devenu désormais un montant fixe. Le montant a été déterminé sur base des expériences et de l'échange avec les acteurs du terrain.

Il fut aussi ajouté un dernier alinéa qui vise à éviter l'indexation des contrats de bail entre le propriétaire du logement et l'organisme exerçant la gestion locative sociale. Ceci reflète l'esprit de la législation sur le bail à usage d'habitation.

Monsieur le Ministre informe l'assemblée que les modalités de la GLS n'ont pas changé par rapport au cadre légal en vigueur, cependant il envisage de modifier ces modalités dans un futur proche.

En ce qui concerne cet article, Monsieur Marc Lies se pose une série de questions. L'orateur fait remarquer que la GLS est un instrument important pour faire tampon sur le marché du

logement. Il est donc normal de soutenir cet instrument par des subventions. Toutefois, il est important d'adapter les subventions à la réalité du marché. Dans ce contexte, la question se pose de savoir quelles sont aujourd'hui les modalités des conventions déjà conclues. En outre, le député demande s'il serait possible d'obtenir des exemples de cas concernant cette forme de location afin que la commission parlementaire puisse se faire une meilleure idée de la pratique.

En réponse, un représentant du ministère explique que les aides sont modulées en fonction du type de logement, par exemple un studio ou un appartement de plusieurs pièces, et de la situation géographique du logement.

Monsieur le Ministre ajoute qu'il existe une carte qui donne des informations sur les aides. Il indique également qu'un bailleur bénéficie d'une réduction d'impôt en plus de la subvention de l'État. En ce qui concerne une modification légale de la GLS, le principe est que le Conseil d'État exige aujourd'hui une législation plus détaillée, raison pour laquelle on a renoncé à adapter la GLS dans le cadre de ce projet de loi. Il soutient toutefois les propos du député en soulignant l'importance de la GLS, qui constitue un instrument important du marché du logement, puisqu'elle permet à un locataire d'un logement subventionné de passer d'un logement social au marché locatif privé.

#### **Article 50 nouveau (article 51 initial)**

Cet article a trait à la résiliation de la mise à disposition de logements dans le cadre de la gestion locative sociale. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Monsieur le Ministre explique que cet article qui vise la résiliation fut introduit pour assurer plus de sécurité juridique.

#### **Article 51 nouveau (article 52 initial)**

Cet article règle la situation en cas de décès de l'occupant. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

#### **Article 53 initial (article supprimé)**

Cet article avait trait à l'indemnité d'occupation en cas de résiliation de la mise à disposition. Par voie d'amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, cet article fut supprimé pour éviter des insécurités.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence, de même que les références aux articles renumérotés (y inclus dans les annexes).

#### **Article 52 nouveau (article 54 initial)**

Cet article a trait au déguerpissement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Luxembourg, le 9 octobre 2023

**Procès-verbal approuvé et certifié exact**