



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 12 juillet 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant :
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal
et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du 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 de l'avis complémentaire du Conseil d'État
2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'État

*

Présents : Mme Barbara Agostino, Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M.
François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hengel,
M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Lydie
Polfer, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Jean-Paul Schaaf remplaçant M. Félix Eischen

M. Romain Alff, Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, M. Mike Mathias, du
Ministère du Logement

M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

- 1. 7937** **Projet de loi relative au logement abordable et modifiant :**
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État**

Article 23

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État propose de reformuler l'article 23, alinéa 4. De même, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle concernant cet article.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé de l'alinéa 4 en remplaçant son libellé par le libellé proposé par la Haute Corporation.

Article 34

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Par ailleurs, la Haute Corporation note que l'article 34, paragraphe 2, point 3°, dans sa teneur amendée, ne coïncide pas avec le libellé du texte coordonné et elle fait remarquer qu'elle a une nette préférence pour le libellé du texte coordonné.

La commission parlementaire constate qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le libellé de l'amendement et décide de retenir le libellé du texte coordonné.

De même, elle décide de faire siennes les remarques du Conseil d'État relatives à l'article 35 et de compléter le libellé sous rubrique dans ce sens.

Article 35

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

En outre, la Haute Corporation propose de compléter, à l'endroit de l'article 35, alinéa 1er, le terme « responsables » par les termes « visés à l'article 34, paragraphe 2, point 1° ».

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

Article 55

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, Le Conseil d'État note que le libellé amendé qui dispose à la phrase liminaire que le candidat-locataire doit remplir les conditions énumérées aux points 1° à 4°, n'est pas en phase avec les points précités qui prévoient notamment que les conditions y énumérées doivent être remplies par le demandeur-locataire. Au vu de cette incohérence, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement au point sous examen. La Haute Corporation propose d'insérer, au paragraphe 1^{er}, une disposition qui prévoit que le candidat-locataire doit remplir les conditions non seulement au moment de la demande, mais également au moment où il devient locataire, tout en rétablissant le libellé initial de la phrase liminaire.

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

Ainsi, le paragraphe 1^{er} est complété par un nouvel alinéa 2 qui se lit comme suit : « Les conditions pour devenir candidat-locataire sont également à remplir au moment où le candidat-locataire devient locataire. ».

Article 58

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État note que le libellé du texte coordonné de l'article 58 comporte un alinéa 2 dans une teneur amendée par rapport à celle résultant des amendements du 6 avril 2023. Or, l'amendement sous examen n'en fait pas état.

En ce qui concerne la teneur de l'aliéna 2 à l'égard duquel le Conseil d'État avait formulé une opposition formelle, celui-ci relève que suite à l'entrée en vigueur de la Constitution révisée, la lutte contre la pauvreté ne relève plus des matières réservées à la loi.

Dans ces conditions, le Conseil d'État dit pouvoir d'ores et déjà marquer son accord avec un amendement reprenant le libellé du texte coordonné, lequel permet au Conseil d'État de lever son opposition formelle.

La commission parlementaire constate qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le libellé de l'amendement et décide de retenir le libellé du texte coordonné.

Article 59

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Par ailleurs, le Conseil d'État recommande de renvoyer non seulement à l'article 7 de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé,

mais également à son annexe 11 qui détermine les règles d'exercice, les exigences en matière de formation, les missions ainsi que les attributions de la profession de l'assistant social.

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

Echange de vues

Quant à l'article 64 du projet de loi sous examen, Monsieur Marc Lies (CSV) revient sur sa critique de l'article, qui prévoit que le bail abordable est conclu à durée indéterminée. L'orateur informe l'assemblée qu'il a consulté plusieurs bailleurs sociaux et communes qui émettent tous des réserves sur cet article, car ils ne savent pas comment ils pourront continuer à travailler ainsi à l'avenir. L'orateur plaide donc pour un assouplissement de cet article et pour l'introduction d'exceptions.

En réponse, un représentant du ministère note que la loi sur les loyers prévoit que tous les contrats de location sont automatiquement transformés en contrats de location à durée indéterminée après le premier renouvellement. Cela sert également à protéger les locataires - tant qu'ils respectent les règles, ils peuvent rester dans le logement abordable, mais leur loyer est adapté à leurs revenus et peut alors correspondre à un loyer normal du marché.

En réplique à une autre intervention de Monsieur Marc Lies, Monsieur le Ministre critique qu'il y a des bailleurs qui ont fait financer les trois quarts de la construction des logements par l'État et qui obtiennent un rendement de plus de dix pour cent sur leur investissement pour le quart restant. C'est incompréhensible, car il s'agit de logements abordables cofinancés par l'État. Le marché du logement abordable n'est pas un modèle commercial qui doit permettre de réaliser de gros bénéfices, il s'agit d'aider les personnes qui en ont besoin.

Un représentant du ministère explique que les loyers prévus dans le texte de loi sont basés sur des modèles comptables qui permettent à un bailleur social de couvrir ses frais. Ce qui n'est pas possible, car cela va à l'encontre de l'esprit du projet de loi et des règles européennes, c'est qu'un bailleur obtienne des rendements élevés grâce à des logements financés par l'État.

2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

- Examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'État

Dans son deuxième avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État note que les amendements du 5 juillet 2023 ont répondu aux oppositions formelles formulées dans son avis initial ainsi que dans son premier avis complémentaire, de sorte qu'il est en mesure de lever ses oppositions formelles.

Article 18

Dans son avis complémentaire en date du 10 juillet 2023 (document parlementaire 7938/14), la Haute Corporation suggère d'aligner le texte de l'amendement à celui de l'article 23, alinéa 1^{er}, qui emploie les termes « le ministre accorde ».

La commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation et modifie le texte de loi comme il fut proposé.

Luxembourg, le 9 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact