

N° 5696¹⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2007-2008

P R O J E T D E L O I

portant:

- 1. promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes,**
- 2. sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie,**
- 3. modification**
 - a) de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;**
 - b) de la loi modifiée du 1er décembre 1936 sur l'impôt foncier;**
 - c) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;**
 - d) de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé „Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“;**
 - e) de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation;**
 - f) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;**
 - g) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

* * *

AMENDEMENTS ADOPTES PAR LA COMMISSION DES CLASSES MOYENNES, DU TOURISME ET DU LOGEMENT

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT**

(10.4.2008)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous saisir ci-après de quelques amendements supplémentaires au projet de loi sous objet, arrêtés par la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement lors de sa réunion du 9 avril 2008.

Amendement 1

La Commission propose de modifier les alinéas 4 et 8 de l'article 1er, et d'ajouter 3 nouveaux alinéas après l'alinéa 4, de sorte que l'article 1er aura désormais la teneur suivante:

„Art. 1er.– Pour favoriser une augmentation de l’offre de logements et une réduction du coût du foncier et de l’habitat au Grand-Duché de Luxembourg, l’Etat est autorisé à participer au financement des frais liés à la création de nouveaux logements et des équipements collectifs induits par l’accroissement de la population.

Par équipements collectif, il y a lieu d’entendre les équipements collectifs visés par l’article 24, paragraphe (2), de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain.

Cette participation se fera sous forme d’une contribution financière allouée aux communes qui s’engagent par la signature d’un pacte logement à favoriser la création de nouveaux logements sur leur territoire destinés tant à l’accession à la propriété qu’à la location dans la perspective d’augmenter par ce fait leur population d’au moins 15% sur une période de dix années, d’assurer une certaine mixité sociale de leur population et de viser une utilisation rationnelle du foncier par une densité de bâti appropriée.

Au cas où la commune n’atteint pas l’objectif d’une augmentation d’au moins 15% de sa population sur une période de 10 ans ou ne réalise pas l’ensemble des projets d’équipements collectifs auxquels elle s’est engagée par la signature du pacte logement, elle doit restituer à l’Etat soit totalement, soit partiellement la contribution financière.

La contribution financière doit être restituée intégralement au cas où l’accroissement de la population n’a pas atteint le seuil de 10% ou au cas où la commune n’a réalisé aucun des projets d’équipements collectifs prévus au pacte logement.

Au cas où l’accroissement de la population se situe entre 10% et 15% ou au cas où la commune n’a réalisé qu’une partie des projets d’équipements collectifs, le montant de la restitution est calculé au prorata du nombre d’habitants manquants pour atteindre le seuil de 15% ou des projets non réalisés.

Par dérogation aux deux alinéas ci-avant, l’Etat peut renoncer totalement ou partiellement à la restitution de sa contribution financière lorsque l’inobservation des conditions d’attribution est la conséquence de circonstances exceptionnelles constatées par une décision conjointe du ministre du Logement et du ministre de l’Intérieur.

La conclusion de ce pacte avec les communes et son exécution au nom et pour le compte de l’Etat relève de la compétence conjointe du ministre du Logement et du ministre de l’Intérieur.“

Commentaire

Le but du pacte logement est d’assister financièrement les communes dans la réalisation de nouveaux logements et équipements collectifs devenus nécessaires du fait d’un accroissement de leur population au-delà de la normale.

Au cas où, durant la période de 10 ans, la population communale n’augmente même pas d’une manière normale (c’est-à-dire n’atteint pas le taux actuel moyen de croissance de 10%) ou au cas où la commune ne réalise aucun des équipements collectifs auxquels elle s’est engagée par le pacte logement, l’Etat devra demander le remboursement intégral de sa contribution financière. Dans le premier cas de figure, en fait, peu de paiements devraient avoir lieu et, par conséquent, également peu de remboursements puisque la contribution est calculée et accordée chaque année sur base du constat officiel de la croissance démographique dépassant 1% ou 30 habitants pour l’année écoulée et qu’elle n’est due que pour les années où ces seuils sont atteints.

Dans le second cas de figure, le remboursement sera calculé au prorata du nombre d’habitants qui font défaut pour atteindre le seuil prescrit de 15% ou du coût des investissements non réalisés par rapport à l’enveloppe globale des investissements relatifs aux projets d’équipements collectifs auxquels la commune s’est engagée dans le pacte logement.

En cas de communication – par la commune – de circonstances exceptionnelles justifiant l’inobservation de conditions d’attribution/non-réalisation de certains projets d’équipements collectifs prévus au pacte logement, le Ministre du Logement et le Ministre de l’Intérieur peuvent, par une décision conjointe, renoncer au remboursement de la contribution financière payée à la commune en question.

Comme c’est le Ministre de l’Intérieur qui a, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, compétence en matière d’aménagement communal et de développement urbain, il convient également de biffer les mots „et de l’Aménagement du territoire“ au dernier alinéa de l’article 1er.

Amendement 2

La Commission propose de remplacer l'avant-dernier tiret de l'alinéa 3 de l'**article 4** par le texte suivant:

„– les échanges de terrains, avec ou sans soulte, en ce compris les opérations relevant du champ d'application de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux,“

Commentaire

La Commission du Logement prend note des difficultés avancées par le Conseil d'Etat concernant le calcul de la soulte et propose de remplacer cet alinéa par le texte que la Haute Corporation avait formulé dans son premier avis.

Amendement 3

La Commission du Logement propose de suivre le Conseil d'Etat dans sa proposition de faire figurer le droit de préemption de l'emphytéote dans le chapitre relatif à l'emphytéose et le droit de préemption du superficiaire dans le chapitre relatif au droit de superficie.

Elle propose d'insérer l'**article 13** en tant qu'article 15-9 (nouvel article 13-9) dans la Section 2 „Des droits et obligations de l'emphytéote et du propriétaire“ du chapitre 1er du Titre 3, et l'**article 14** en tant qu'article 16-9 (nouvel article 14-9) dans la Section 2 „Des droits et obligations du superficiaire et du propriétaire“ du chapitre 2 de ce même Titre 3 du projet de loi.

La numérotation des articles subséquents est à modifier en conséquence.

Amendement 4

La Commission propose de remplacer l'article 31 (nouvel article 29) par le texte suivant:

„Art. 29.– Plus-values et bénéfiques de cession exemptés d'impôt sur le revenu

Les bénéfiques de spéculation au sens de l'article 99bis et les revenus au sens de l'article 99ter de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques respectivement sur des biens immobiliers aliénés à l'Etat, aux communes et aux syndicats de communes, à l'exception des terrains aliénés dans le cadre des dispositions du titre 2 de la présente loi.“

Commentaire

La Commission ne peut pas suivre le Conseil d'Etat dans son raisonnement que par l'exemption fiscale accordée aux plus-values réalisées sur l'aliénation de terrains au Fonds du logement dans le cadre de son droit de préemption, celui-ci bénéficierait d'avantages exorbitants. Force est de constater que par cette mesure, le Fonds ne bénéficierait d'aucun avantage puisqu'il est, dans l'exercice de son droit de préemption, obligé de payer le prix fixé dans le compromis conclu entre le vendeur et l'acheteur. La seule partie avantagée par la mesure est donc le vendeur qui, du simple fait qu'il se voit contraint de vendre au Fonds au lieu d'un particulier, bénéficie de l'exemption fiscale sur la plus-value réalisée sur son terrain. Afin de dissiper toutes les préoccupations de la Haute Corporation, la Commission propose de supprimer le Fonds du logement de la mesure en question.

De plus, la Commission est d'avis qu'en cas de terrain aliéné à un pouvoir préemptant, une exemption fiscale de la plus-value ne se justifie guère étant donné que le cédant touche pour la vente du terrain le prix fort du marché tout comme s'il l'avait vendu à un particulier. La Commission propose dès lors de limiter le bénéfice de l'exemption fiscale sur les plus-values réalisées sur la vente de terrains aux seules aliénations faites à l'Etat, aux communes ou aux syndicats de communes en dehors du droit de préemption que leur réserve le titre 2 du projet de loi.

Comme il résultait clairement du texte de cet article que l'hypothèse envisagée d'une aliénation au titre du droit de préemption visait uniquement les terrains aliénés au Fonds du logement, il n'y a pas de raison de supprimer les syndicats de communes de la mesure proposée.

Amendement 5

La Commission propose de remplacer l'**article 33** (nouvel article 31), point 2, par le texte suivant:

„2. L'article 29 est complété par le paragraphe (5) suivant:

„(5) Pour chaque plan d'aménagement particulier dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi.“ “

Commentaire

Il s'agit de préciser le cercle des personnes pouvant bénéficier des logements à coût modéré.

*

Une copie de la présente est adressée pour information à Madame Octavie MODERT, Secrétaire d'Etat aux Relations avec le Parlement et à Monsieur Fernand BODEN, Ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement.

Tout en vous sachant gré de bien vouloir faire aviser les amendements ci-dessus dans un délai permettant à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi fin mai ou début juin 2008, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Lucien WEILER