



CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2014-2015

FC/AF

P.V. LOG 10  
P.V. AI 14

## Commission du Logement

et

## Commission des Affaires intérieures

### Procès-verbal de la réunion du 05 mai 2015

#### Ordre du jour :

1. 6610 Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil  
- Rapporteur : Monsieur Guy Arendt
  
- 6280 Proposition de loi modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation  
- Auteur: M. Franz Fayot  
  
- Examen des dispositions concernant les communes  
-----  
Uniquement pour les membres de la Commission du Logement :
  
2. Approbation des projets de procès-verbaux des réunions du 3 et du 25 février 2015 (matin et après-midi)
  
3. 6610 Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil  
- Rapporteur : Monsieur Guy Arendt  
- Examen d'une série d'amendements
  
4. Divers

\*

Présents : Mme Diane Adehm remplaçant M. Paul-Henri Meyers, M. Guy Arendt, M. Frank Arndt, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Max Hahn, M. Marc Lies, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. David Wagner, membres de la Commission du Logement  
M. Franz Fayot, auteur de la proposition de loi 6280

M. Guy Arendt, M. Frank Arndt, Mme Simone Beissel, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Gast Gibéryen, M. Claude Haagen, M. Max Hahn, M. Aly Kaes, M. Marc Lies, M. Gilles Roth, M. Roberto Traversini, Mme Octavie

Modert remplaçant M. Laurent Zeimet, membres de la Commission des Affaires intérieures

M. Dan Kersch, Ministre de l'Intérieur  
M. Marc Hansen, Secrétaire d'Etat au Logement

M. Jérôme Krier, Ministère du Logement  
M. Laurent Deville, M. Fabio Ottaviani, Ministère de l'Intérieur

Mme Francine Cocard, Administration parlementaire

Excusés : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Félix Eischen, M. Paul-Henri Meyers, membres de la Commission du Logement

M. Laurent Zeimet, membre de la Commission des Affaires intérieures

\*

Présidence : M. Guy Arendt, Président de la Commission du Logement, M. Claude Haagen, Président de la Commission des Affaires intérieures

\*

**1. 6610** **Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

**6280** **Proposition de loi modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation**

a. Examen des dispositions concernant les communes

Les commissions discutent sur la problématique de l'occupation de logements par des administrations. L'article 37 de la législation sur l'aménagement communal et le développement urbain prévoit à cet effet dans son article 37 sur les autorisations de construire qu'une autorisation du bourgmestre est requise en cas de changement d'affectation d'un logement («Sur l'ensemble du territoire communal, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, ou démolition d'une construction, ainsi que les travaux de remblais et de déblais sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.»). Le Gouvernement estime que cette disposition est suffisante pour pouvoir agir contre des abus éventuels.

Les représentants gouvernementaux proposent dès lors de supprimer, par voie d'amendement, toute autre disposition concernant l'article 37 du projet de loi 6610 (à l'article 3 du projet de loi 6610). Il est rappelé que dans son avis du 19 décembre 2014, le Conseil d'État s'est formellement opposé au libellé tel que prévu par l'article 3 pour insécurité juridique. En supprimant l'article 3 du projet, la Commission du Logement la Commission répondrait à cette critique de la Haute Corporation.

M. le Secrétaire d'Etat renvoie aussi à l'avis du Syndicat des Villes et Communes (Syvicol) concernant cette question (voir doc. parl. 6610-3). «De l'avis du SYVICOL, il convient dès lors de se limiter à la suppression de l'alinéa 2 du paragraphe 1 de l'article 27, qui crée actuellement une exception en faveur des services publics, de manière à ce que, à l'avenir, il ne soit plus possible de transformer des (parties d') immeubles destinés au logement en locaux administratifs, commerciaux ou artisanaux – ce que garantissent les dispositions de

l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

A titre subsidiaire, le SYVICOL aimerait attirer l'attention sur le fait que les modifications gouvernementales envisagées entrent en conflit avec les dispositions de l'article 1er, point (3) a) qui précise que „la loi ne s'applique pas aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale“, alors que la nouvelle formulation de l'article 27 alinéa (1) vise explicitement des immeubles affectés à un usage commercial, administratif ou artisanal.»

Le Gouvernement suggère donc à la Commission de proposer la suppression de l'article 3 du projet de loi. L'article 37 de la législation de 2004 telle qu'elle a été modifiée laisse au bourgmestre la possibilité d'intervenir en cas d'abus.

## Discussion

Les députés discutent sur la signification exacte du terme «changement d'affectation». De l'échange de vues il ressort qu'il faut faire une distinction entre «activité principale» et «activité accessoire», selon s'il s'agit d'un logement avec un bureau qui n'affecte pas la fonction principale d'habitation ou de l'occupation entière d'un logement à des fins professionnelles. Les bourgmestres se voient souvent confrontés à des situations où l'usage initialement déclaré a été modifié de sorte à ce que l'affectation primaire des locaux est devenue impossible.

Un membre du groupe parlementaire CSV souhaite savoir comment il faut réagir face à l'installation de douzaines de boîtes aux lettres devant des résidences qui se trouvent souvent dans des communes limitrophes de la Ville de Luxembourg. Le Gouvernement estime que la loi de 2011 joue dans tous les cas. L'article 37 est applicable et laisse au bourgmestre la possibilité d'intervenir. En cas de doute sérieux, la question est éventuellement à trancher par le juge.

Il est rappelé que les PAG peuvent varier selon les communes, mais qu'ils doivent être pris en conformité avec la législation nationale. En cas de doute, le juge devra trancher.

Un membre du groupe parlementaire DP est d'avis qu'il est souvent difficile pour les communes d'effectuer des contrôles, faute de moyens notamment humains.

Un membre du groupe parlementaire CSV apprécie le fait que l'avis du Syvicol a été examiné en profondeur et a donné lieu à une modification du contenu du projet d'amendements tels qu'abordés en février 2015. L'orateur estime qu'il s'agit d'éviter des inégalités entre le secteur public et le secteur privé.

L'article 2 du projet de loi 6610 porte sur l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Pour rappel: Le paragraphe (1) de l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est à supprimer tel que proposé dans le projet de loi initial (voir doc. parl. 6610-0).

Le paragraphe (2) de l'article 27 de ladite loi de 2006 dans sa version initiale prévoit la faculté pour les communes d'obliger les propriétaires de déclarer les logements vacants. La Haute Corporation avait estimé que cette disposition concernant l'obligation de déclarer des logements non occupés trouverait utilement sa place dans la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain.

La Commission du Logement est d'accord avec le Gouvernement pour prévoir *la faculté* pour le conseil communal de prendre un règlement communal en matière de déclaration de logements non occupés. Après évaluation des arguments en faveur (p. ex. en cas de pénurie de logements) et à l'encontre (coûts et démarches administratives, droit de propriété) d'une éventuelle disposition rendant obligatoire la déclaration des logements non occupés dans

toutes les communes du pays, il est jugé préférable de laisser à chaque commune la faculté de prendre un règlement communal en ce sens, et donc de ne pas rendre ladite déclaration obligatoire, comme suggéré par le Conseil d'Etat. La disposition actuelle est jugée satisfaisante.

M. le Ministre rappelle que le Syvicol s'est également exprimé contre une obligation pour les communes de faire un relevé des logements non occupés sur leur territoire. Le Ministère de l'Intérieur et le Syvicol se sont proposé d'élaborer ensemble un règlement-type.

Un autre amendement devra porter sur la proportionnalité de la peine par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause. Il est proposé d'adapter la sanction prévue et de la réduire à un niveau plus approprié par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause. La Commission du Logement se rallierait ainsi à l'argumentation du Conseil d'Etat qui, dans son avis du 19 décembre 2014, avait estimé qu'une punition au niveau de la contravention «semble largement suffisante pour une simple violation d'une obligation de déclaration d'un immeuble non occupé, d'autant plus que si l'immeuble change par après d'affectation sans l'accord du bourgmestre, des sanctions pénales en relation avec la gravité des faits sont prévues par l'article 107» de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La Commission du Logement est d'accord pour biffer l'obligation de devoir préciser le volume non occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer, dans le cadre d'une déclaration concernant un immeuble ou une partie d'immeuble non occupés destinés à servir de logement.

En effet, dans l'esprit de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, qui est à considérer comme une loi-cadre, il est permis aux communes d'édicter, par le biais de règles générales et permanentes, l'organisation de leur territoire communal.

Article 4 (devenant l'article 3 suite à la suppression de l'article 3 initial): le Conseil d'Etat a relevé qu'en fonction de la date de publication effective de la loi au Mémorial, et surtout dans l'hypothèse où la publication a lieu vers la fin du mois, la formule «*La présente loi entre en vigueur le premier jour du premier mois qui suit sa publication au Mémorial*» peut conduire à une réduction du délai de quatre jours usuellement appliqué. Aussi peut-t-il être préférable de viser à cet égard un délai d'entrée en vigueur plus généreux, évoquant au moins le premier jour du deuxième ou du troisième mois qui suit la publication au Mémorial. La Commission parlementaire se rallie à l'avis du Conseil d'Etat. L'article 4 prendrait donc la teneur suivante: «**Art. 4 3.-** La présente loi entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial.».

## Discussion

M. le Ministre rappelle que, dans le contexte du projet de loi sur l'abolition des districts (p.l. 6711) la suppression des commissaires de district, chargés sous le régime légal actuel de présider les assemblées jointes des communes concernées, serait mise à profit pour revenir au système de commissions (de loyer) fonctionnant à un échelon purement communal.

Un représentant du groupe parlementaire DP informe que certaines commissions de loyer ne fonctionnent souvent quasiment plus. Les locataires ont souvent peur de s'adresser à ces commissions au vu des pressions sur le marché du logement. Il serait intéressant d'obtenir une réaction de la part des représentants de la Ville de Luxembourg.

Un représentant du groupe parlementaire LSAP regrette que, par la suppression de la dernière phrase de l'article 27 (La déclaration devra préciser le volume non occupé, le

nombre de pièces et le montant du loyer.), la main publique se prive d'un moyen de connaître plus en détail la situation dans les communes.

#### b. Examen des amendements relatifs au projet de loi 6610

L'examen des amendements reformulés aura lieu au cours d'une réunion ultérieure. Dans la mesure du possible, le projet de lettre au Conseil d'Etat devrait parvenir aux membres de la commission avant la fin de la semaine.

### **2. Approbation des projets de procès-verbaux des réunions du 3 et du 25 février 2015 (matin et après-midi)**

Les projets des procès-verbaux des réunions du 3 et du 25 février (matin et après-midi) sont approuvés sans modification.

### **3. Divers**

#### a) Examen du volet « Logement » dans le rapport d'activité annuel de la Médiateure

La Commission du Logement a été saisie, par courrier du 11 mars 2015, d'une demande d'avis relatif au débat d'orientation sur le rapport d'activité annuel de la Médiateure. La Commission du Logement a été invitée à communiquer une prise de position au sujet du rapport d'activité et des recommandations éventuelles la concernant à la Commission des Pétitions.

Au cours de l'analyse, les membres de la Commission du Logement ont constaté avec satisfaction qu'un dossier relevant de leur domaine de compétence a pu se dénouer.

Quant au dossier concernant un ménage dont un des partenaires a déjà bénéficié d'une bonification d'intérêt, mais qui, sans ses enfants, refait sa vie avec une autre personne qui n'a pas encore obtenu de bonification d'intérêt, M. le Secrétaire d'Etat a informé la Commission du Logement que la Commission en matière d'aides individuelles au logement a maintenu sa position de refus. En effet, la volonté initiale du législateur était en effet de n'accorder qu'une seule aide au logement par personne, ce qui est la solution la plus équitable. Par conséquent, si cette personne veut obtenir une nouvelle aide, elle doit d'abord rembourser sa part des aides obtenues antérieurement dans le cadre d'un autre dossier (p. ex. avec l'ancien partenaire). Ce point a été précisé dans le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement, que ladite Commission doit évidemment respecter lors de ses décisions.

Mme la Médiateure insiste sur la transposition de la «*Recommandation n° 44 du 21 décembre 2010 relative à la réduction du délai de prescription de droit commun* ». La Commission du Logement considère que l'introduction d'un délai de 10 ans n'est pas opportune en matière d'aides individuelles au logement. En effet, les aides au logement comprennent aussi les aides en intérêt (bonification et subvention d'intérêt), dont de nombreux ménages sont bénéficiaires pendant des périodes dépassant très souvent les 10 ans, voire même les 20 ans.

De plus, pour chaque demande introduite par un ménage, la Commission compétente au niveau du ministère doit être en mesure de contrôler si une des personnes composant le ménage a déjà, par le passé, bénéficié d'une aide au logement. L'octroi d'une nouvelle aide est uniquement possible après remboursement de l'aide accordée antérieurement. La

Commission du Logement s'exprime dès lors en faveur du maintien du délai de droit commun de 30 ans.

La Commission du Logement prend note de la recommandation n° 12 concernant la nécessité de rendre plus explicites les informations au sujet de l'étendue des obligations de remboursement susceptibles de naître dans les situations diverses pouvant survenir en pratique (colocation, hébergement temporaire, union libre, partenariat, mariage).

La Commission du Logement se permet de rappeler que le „Logement“ ne fait pas partie des attributions gouvernementales concernant les „Classes moyennes“, alors que le rapport annuel de la Médiateure est agencé de telle sorte. Les députés se sont interrogés sur l'opportunité d'une telle classification, comprenant mal le lien entre les deux domaines.

b) Projet de loi 6542 (subvention de loyer)

M. le Secrétaire d'Etat au Logement informe les membres de la commission parlementaire que, jeudi, le 30 avril 2015, les ministres réunis en Conseil ont adopté les amendements au projet de loi n°6542 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le projet de loi prévoit d'étendre le nombre de ménages pouvant bénéficier d'une subvention de loyer aux bénéficiaires du revenu minimum garanti (RMG) et aux bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées (RPGH). Il ne peut cependant en aucun cas y avoir un cumul avec les majorations prévues par les lois relatives au RMG et au RPGH. Le montant maximal de la subvention est fixé à 300 euros.

M. Hansen informe la commission des hausses des adaptations du barème suivantes:

- pour une personne seule, l'aide passera de 70 euros à 124 euro;
- pour un ménage sans enfant, la somme passera de 100 euros à 124 euros;
- un ménage avec un enfant pourra bénéficier de 149 euros au lieu de 124 euros;
- pour un ménage avec deux enfants, le plafond passera de 141 à 174 euros;
- un ménage avec trois enfants pourra obtenir une aide de 199 euros;
- un ménage avec quatre enfants 224 euros et un ménage avec cinq enfants de 248 euros.

Une enveloppe budgétaire de 28,8 millions d'euros est prévue pour financer ces mesures.

c) La prochaine réunion de la Commission du Logement est fixée au 11 mai. Le Gouvernement souhaite informer les députés sur son «Baulückenprogramm» (programme concernant les parcelles non construites dans des agglomérations).

\* \* \*

Luxembourg, le 6 mai 2015

La secrétaire,  
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,  
Guy Arendt

Le Président de la Commission  
des Affaires intérieures,  
Claude Haagen