

## **Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire**

et

## **Commission du Logement**

### **Procès-verbal de la réunion du 04 octobre 2016**

#### Ordre du jour :

1. 6916 Projet de loi portant réorganisation de l'établissement public nommé «Fonds du Logement» - Rapporteur: Monsieur Max Hahn  
- Analyse du projet de loi quant aux remarques émises par la Cour des comptes dans son rapport spécial sur les établissements publics 2015
2. Divers

\*

Présents : Mme Diane Adehm, M. Frank Arndt, M. Gilles Baum, M. Félix Eischen, M. Gast Gibéryen, M. Claude Haagen, M. Jean-Marie Halsdorf, Mme Josée Lorsché, M. Roger Negri, M. Marcel Oberweis, membres de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

M. Frank Arndt, M. Alex Bodry remplaçant Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, Mme Simone Beissel remplaçant M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, M. Gilles Roth remplaçant M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. David Wagner, membres de la Commission du Logement

M. Marc Hansen, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, M. Jean-Paul Marc, Mme Andrée Gindt, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. André Bauler, M. Eugène Berger, Mme Anne Brasseur, Mme Martine Mergen, membres de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

Mme Sylvie Andrich-Duval, Mme Taina Bofferding, M. Claude Lamberty, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, membres de la Commission du Logement

\*

Présidence : Mme Diane Adehm, Présidente de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire

## **1. 6916 Projet de loi portant réorganisation de l'établissement public nommé «Fonds du Logement»**

### Antécédents

Dans son rapport spécial, la Cour des comptes avait exprimé des recommandations par rapport à un certain nombre de faits, à savoir:

- l'absence d'une base légale pour le paiement d'une prime;
- l'absence de base légale pour le paiement de jetons de présence;
- des dépenses inappropriées constatées entre 2000 et 2013 (tels des *frais de location de terrains de sport, des achats de fleurs, des achats de vins, des achats de vêtements de sports, etc.*);
- l'absence de procédures écrites ainsi qu'un manque d'information sur les procédures d'attribution de logements subventionnés;
- le paiement d'indemnités en absence d'une base légale;
- l'absence de validation de décisions (notamment en matière de placements de fonds et de conventions de crédits) par le ministre de tutelle;
- l'absence de programme de travaux de réfection justifiant le provisionnement de réserves;
- l'absence de procédures en matière de location et de vente de surfaces commerciales.

La Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire avait constaté le dépôt par le Gouvernement du projet de loi 6916. Selon l'exposé des motifs du texte, il a pour but de *«fournir la base légale pour l'adaptation de l'organisation et du fonctionnement de cet établissement public aux exigences actuelles de la politique du logement, en mettant l'accent sur sa gouvernance, la transparence de sa gestion et de l'emploi des ressources qui lui sont allouées et, par-là, son efficacité»*.

La Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire a dès lors demandé à la Commission du Logement de discuter ensemble des problèmes soulevés par la Cour des comptes dans son rapport spécial sur les établissements publics 2015, au cours d'une réunion jointe et en présence des représentants ministériels.

Elle souhaite que le Gouvernement explique en détail de quelle manière la nouvelle loi constituerait une réponse efficace aux problèmes détectés. Elle souhaite être tenue au courant des travaux de la Commission du Logement relatifs à la création d'une nouvelle base légale permettant une intervention de l'Etat en cas de non-respect de la législation existante.

### **Analyse du projet de loi quant aux remarques émises par la Cour des comptes dans son rapport spécial sur les établissements publics 2015**

Le Gouvernement fournit aux membres des deux commissions parlementaires un tableau retraçant les constats et recommandations de la Cour des comptes et les articles

(amendés) du projet de loi 6916 par lesquels le Gouvernement entend apporter une réponse aux recommandations de la Cour des comptes.

La note comprend aussi

- le texte du projet de règlement grand-ducal portant fixation des indemnités et jetons de présence revenant aux membres du conseil d'administration et au commissaire du Gouvernement du Fonds du Logement,
- le texte coordonné tel qu'il se présente suite aux propositions d'amendements du 29 septembre 2016 (les amendements restent à soumettre au Conseil d'Etat pour avis complémentaire).

Tel qu'il ressort de la note gouvernementale ci-jointe, une mission de contrôle du Fonds du Logement est confiée à un commissaire du Gouvernement (cf. article 10 du projet de loi 6916). Il peut notamment suspendre les décisions du conseil d'administration qu'il estime contraires aux lois ou aux règlements.

Le projet de loi prévoit que le conseil d'administration du Fonds du Logement se donne un règlement d'ordre interne («ROI»), qui, au moins

- précise le fonctionnement du fonds et les règles gouvernant son contrôle et son audit internes;
- indique les règles et principes à respecter afin de permettre l'établissement des comptes séparés;
- établit la politique d'achat et les règles à suivre en matière de marchés publics, dans le respect de la législation applicable;
- définit les pratiques en matière de procuration et de délégation de signature;
- pose les règles à respecter dans les relations avec les fournisseurs;
- fixe les droits et devoirs du personnel;
- indique les règles à respecter dans les rapports avec les clients;
- établit des règles en matière de publicité et de communication vis-à-vis du grand public et des médias;
- fixe les principes selon lesquels les logements sont attribués;
- établit les règles à respecter en cas de location-vente de logements
- fixe des règles à respecter en ce qui concerne le suivi social.

Le ministre devra approuver le ROI.

## **2. Divers**

Aucun point divers n'a été abordé.

\* \* \*

Luxembourg, le 6 octobre 2016

La secrétaire,  
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Contrôle  
de l'exécution budgétaire,  
Diane Adehm

Le Président de la Commission du Logement,  
Max Hahn

## Rapport spécial de la Cour des Comptes sur les établissements publics 2015 Fonds pour le développement du logement et de l'habitat

Le tableau suivant reprend les constats et les recommandations concernant le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat publiés par la Cour des Comptes dans son rapport spécial sur les établissements publics 2015. Le tableau indique des dispositions par lesquelles les auteurs du projet de loi n°6916 ont entendu tenir compte des observations de la Cour des comptes.

De façon générale, une mission de contrôle du Fonds confiée à un commissaire du Gouvernement est prévue par l'article 10 du projet de loi libellé comme suit :

« **Art. 10.** (1) Le ministre désigne un commissaire du Gouvernement ayant pour mission le contrôle de l'activité du fonds et de sa gestion technique, administrative et financière. Le commissaire du Gouvernement peut suspendre les décisions du conseil d'administration, qu'il estime contraires aux lois, aux règlements, au programme quinquennal visé à l'article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, ou aux conventions conclues avec l'Etat, à charge d'en saisir le ministre sans désemparer. Dans ce cas, il incombe au ministre de décider dans un délai de soixante jours à partir de la saisine par le commissaire du Gouvernement.

(2) Le commissaire du Gouvernement assiste avec voix consultative aux séances du conseil d'administration. Les séances du conseil d'administration se tiennent valablement en l'absence du commissaire du Gouvernement dûment convoqué, de même qu'en cas de vacance du poste.

(3) Le commissaire du Gouvernement est révocable à tout moment. »

Dans la mesure où le rapport en cause a trait aux exercices 2012 et 2013, il est renvoyé au rapport lui-même en ce qui concerne la prise de position du Fonds puisque, cette prise de position étant entretemps dépassée. (Le prochain rapport spécial de la Cour des Comptes sur les établissements publics est en voie de préparation.)

Le texte coordonné du projet de loi n°6916 incluant les propositions d'amendements figure à l'annexe II de la présente. Il devra encore être soumis pour avis au Conseil d'Etat.

\* \* \*

Constats de la Cour des Comptes	Recommandations de la Cour	Projet de loi 6916
<b>1. <u>Suivi des contrôles des exercices précédents</u></b>		
<b>1.1. Prime unique et jetons de présence</b>		
La Cour avait constaté qu'en 2007 et 2008, les membres et la secrétaire du comité-directeur avaient bénéficié d'une prime unique de 0,9% de l'indemnité annuelle et ceci pour un montant total de quelque 1.700 euros. L'arrêté ministériel du 24 octobre 1997 fixant les différentes	Limiter le paiement des indemnités aux seuls cas prévus par la loi.	<b>Art. 7.</b> Les membres du conseil d'administration ont droit à des indemnités, composées d'une indemnité mensuelle et de jetons de présence, pour leur participation aux réunions du conseil d'administration. Ces indemnités sont fixées par règlement grand-ducal et sont à charge du fonds.

<p>indemnités du comité-directeur ne prévoit pas le paiement d'une prime unique et la Cour n'a pas eu communication de pièce concernant l'approbation de cette prime unique par le ministère <b>de tutelle</b>.</p>		<p>(Cf. annexe 1 : projet de règlement grand-ducal fixant des indemnités et jetons de présence revenant aux membres du conseil d'administration et au commissaire de Gouvernement du Fonds du Logement)</p>
<p><b>1.2. Dépenses inappropriées</b></p>		
<p>Entre 2000 et 2011, la Cour avait relevé des dépenses qu'elle a considérées comme inappropriées par rapport aux missions du Fonds définies à l'article 55 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.</p> <p>Dans le cadre du présent contrôle portant sur les exercices 2012 à 2013, la Cour a de nouveau décelé de telles dépenses pour un montant total de 55.987,18 euros. La Cour réitère ses constatations et recommandations au sujet des dépenses inappropriées.</p>		<p><b>Art. 6.</b> (1) Le conseil d'administration connaît de tous les aspects de la gestion du fonds. [...] [...]</p> <p>(3) Le conseil d'administration adopte un règlement d'ordre intérieur qui <b>au moins</b> :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. précise le fonctionnement du fonds et les règles gouvernant son contrôle et son audit internes;</li> <li>2. indique les règles et principes à respecter afin de permettre l'établissement des comptes séparés visés à l'article <del>17</del> <b>25</b>, paragraphe 2 ;</li> <li>3. établit la politique d'achat et les règles à suivre en matière de marchés publics <b><u>dans le respect de la législation applicable</u></b> ;</li> <li>4. définit les pratiques en matière de procuration et de délégation de signature ;</li> <li>5. pose les règles à respecter dans les relations avec les fournisseurs ;</li> <li>6. fixe les droits et devoirs du personnel ;</li> <li>7. indique les règles à respecter dans les rapports avec les clients ;</li> </ol> <p>[...]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>9. établit des règles en matière de publicité, de communication vis-à-vis du grand public et des médias ;</li> </ol>

		[...]
<b>1.3. Vente et location subventionnées</b>		
<b>1.3.1. Location subventionnée</b>		
<p>L'échantillon aléatoire des 25 dossiers contient deux dossiers relatifs à un relogement interne, quatre dossiers relatifs à des logements pour personnes âgées et 19 dossiers de location subventionnée classique.</p> <p>Pour les <b>relogements internes</b>, la Cour constate que pour ces deux dossiers le justificatif du bien-fondé du relogement a fait défaut dans le dossier du locataire.</p> <p>En ce qui concerne les <b>logements pour personnes âgées</b> de soixante-dix ans et plus, la Cour tient à noter que le Fonds ne dispose pas de procédure écrite pour l'attribution de ces logements.</p> <p>Pour les quatre dossiers en question, une procédure d'attribution sélective n'était pas nécessaire, étant donné que le nombre de candidatures était inférieur au nombre de logements vacants.</p> <p>Sur les <b>19 dossiers de location subventionnée classique</b>, la Cour n'a aucune remarque à formuler pour sept dossiers.</p> <p>Pour les <b>12 dossiers restants</b>, la Cour constate que ces dossiers ne contiennent aucune information concernant la procédure d'attribution du logement et aucune motivation quant au choix du nouveau locataire. La Cour ne peut donc pas se prononcer sur le respect des critères de sélection prévus dans le règlement grand-ducal pour les exercices contrôlés.</p>		<p><b>Art. 6. (3)</b> Le conseil d'administration adopte un règlement d'ordre intérieur qui <b>au moins</b> :</p> <p>1. précise le fonctionnement du fonds et les règles gouvernant son contrôle et son audit internes;</p> <p>[...]</p> <p>10. fixe les principes selon lesquels les logements sont attribués ;</p> <p>11. établit les règles à respecter en cas de location-vente de logements.</p>
<b>1.3.2. Vente subventionnée</b>		
Un échantillon de 20 dossiers		<b>Art. 6. (3)</b> Le conseil d'administration

<p>de vente subventionnée relatifs à l'exercice 2013 a été examiné.</p> <p>Pour onze des vingt ventes subventionnées de l'échantillon, la Cour note que les dossiers des acquéreurs contiennent un rapport documentant la sélection du futur acquéreur et justifiant la décision d'attribution du logement. Ces ventes ont été effectuées conformément à la procédure interne du Fonds.</p> <p>Au sujet des neuf ventes restantes, il s'est avéré que ces logements avaient une première fois été mis en vente selon la procédure interne du Fonds et qu'ils n'ont pas trouvé acquéreur. Le Fonds les a dès lors vendus selon la procédure de gré à gré.</p> <p>[...]</p>		<p>adopte un règlement d'ordre intérieur qui <b>au moins</b> :</p> <p>1. précise le fonctionnement du fonds et les règles gouvernant son contrôle et son audit internes;</p> <p>[...]</p> <p>10. fixe les principes selon lesquels les logements sont attribués ;</p> <p>11. établit les règles à respecter en cas de location-vente de logements.</p>
---	--	--

## **2. Contrôle concernant les exercices 2012 et 2013**

### **2.1. Fonctionnement du comité-directeur**

#### **2.1.1. Composition et indemnités**

<p>L'arrêté grand-ducal du 18 octobre 2013 portant nomination des nouveaux membres du comité-directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat prévoit pour la première fois la nomination de membres suppléants.</p> <p>La Cour note que la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ne prévoit pas expressément la création des postes pour membres suppléants. De plus, l'article 61 de ladite loi précise que le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions fixe des indemnités qui peuvent être accordées aux membres du comité-directeur du Fonds. Le Ministre du Logement a arrêté ces indemnités en date du 24</p>	<p>La Cour recommande dès lors de limiter le paiement des indemnités aux seuls cas prévus par la loi portant création de l'établissement public et en particulier par l'arrêté ministériel du 24 octobre 1997.</p>	<p><b>Art. 4. (1)</b> Le fonds est administré par un conseil d'administration composé de treize membres nommés par le Grand-Duc pour un mandat de cinq ans, renouvelable une fois de suite, dont deux sur proposition du ministre, à chaque fois un sur proposition des membres du Gouvernement ayant dans leurs attributions les Finances, les Classes Moyennes, les Travaux publics, l'Intérieur et la Famille, trois sur proposition des organisations syndicales les plus représentatives, un sur proposition de la Chambre de commerce, un sur proposition de la Chambre des métiers et un sur proposition du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises.</p> <p>Le Grand-Duc désigne l'un des membres proposés par le ministre comme président du conseil d'administration pour la même</p>
--	--	---

<p>octobre 1997 et cet arrêté ministériel ne prévoit pas le paiement d'une indemnité aux membres suppléants.</p> <p>D'autre part, le même arrêté ministériel prévoit une indemnité mensuelle de la secrétaire du comité-directeur de 15 points indiciaires et sur base d'une décision du comité-directeur en date du 3 mars 2009, cette indemnité mensuelle a été doublée sans qu'elle n'ait été approuvée par le Ministre du Logement.</p>		<p>durée. [...]</p> <p><b>Art. 7.</b> Les membres du conseil d'administration ont droit à des indemnités, composées d'une indemnité mensuelle et de jetons de présence, pour leur participation aux réunions du conseil d'administration. Ces indemnités sont fixées par règlement grand-ducal et sont à charge du fonds.</p>
<p><b>2.1.2. Structure des organes décisionnels</b></p>		
<p>[...] En 2009, un cabinet de consultance avait remis un rapport portant sur des recommandations d'améliorations organisationnelles du Fonds. La recommandation principale portait sur l'adaptation de la structure et du fonctionnement des organes du Fonds avec un organigramme classique d'une entreprise de droit privé ou public : un conseil d'administration dirigé par un président ainsi qu'un comité de direction géré par un directeur général. L'objectif était la séparation des pouvoirs du président du conseil d'administration et du directeur général afin d'éviter des conflits d'intérêts potentiels.</p> <p>La Cour note que le comité-directeur du Fonds plaide en faveur d'une telle réorganisation. En effet, à deux reprises il souligne l'importance d'une séparation des pouvoirs. Tel fut le cas dans la réunion du 12 mai 2009 pendant laquelle « les membres du comité-directeur constatent qu'il y a un large accord sur les grands</p>		<p><b>Art. 9.</b> (1) La direction du fonds est confiée à un directeur, nommé par le conseil d'administration, engagé soit sous le régime de droit privé régi par le Code du travail, soit détaché comme fonctionnaire auprès du fonds.</p> <p>Le directeur est chargé d'exécuter les décisions du conseil d'administration et assure la gestion journalière du fonds. Il suit les instructions du conseil d'administration. Le directeur répond de sa gestion devant le conseil d'administration.</p> <p>Le personnel du fonds se trouve sous ses ordres.</p> <p>Le directeur assiste aux réunions du conseil d'administration avec voix consultative. Il se retire à chaque fois que le conseil d'administration le lui demande.</p> <p>Dans le cadre de la gestion journalière, le fonds est engagé par la signature conjointe du directeur et d'un directeur-adjoint, sans préjudice de procurations spéciales ou générales pour des actes relevant de la gestion journalière accordées par le directeur et un directeur-adjoint et</p>

<p>principes de réorganisation interne du Fonds » et prennent « finalement la décision d’aller dans le sens des recommandations » du cabinet de consultance. Lors de la réunion du 6 mars 2012, le président rappelle « l’importance de la mise en place d’une nouvelle structure, discutée par le comité sur base de l’étude,..., conduisant à la séparation des pouvoirs du président et du directeur. »</p>		<p>approuvées par le conseil d’administration.</p> <p>(2) Le directeur est assisté de deux directeurs-adjoints, nommés par le conseil d’administration, engagés soit sous le régime de droit privé régi par le Code du travail, soit détachés comme fonctionnaires auprès du fonds.</p> <p>(3) En cas de vacance du poste du directeur, ainsi qu’en cas de constat par le conseil d’administration de l’impossibilité d’agir du directeur, le président du conseil d’administration du fonds assume les fonctions de directeur, à moins que le conseil d’administration n’y délègue l’un des directeurs – adjoints.</p> <p><u>(4) Le directeur et les deux directeurs-adjoints ne peuvent pas être membres du conseil d’administration.</u></p>
<p><b>2.2. Procédures internes</b></p>		
<p>[...] Suivant le document des procédures internes de décision et d’approbation du Fonds tel qu’approuvé par le comité directeur lors de sa réunion du 10 février 2015, les avoirs financiers du Fonds sont scindés en deux parties, à savoir les avoirs constituant la trésorerie courante et répondant aux besoins en fonds de roulement et les avoirs constituant les réserves financières. Ces réserves sont considérées comme « la fortune du Fonds ». Ledit document dispose également que l’autorisation ministérielle est facultative pour les flux monétaires liés au placement des liquidités tant que le total des placements existants ne dépasse pas le</p>	<p>La Cour recommande une mise à jour des procédures actuellement en vigueur.</p>	<p><b>Art. 6.</b> (1) Le conseil d’administration connaît de tous les aspects de la gestion du fonds. Il définit la politique générale du fonds et les objectifs à atteindre à travers un plan quinquennal soumis à l’approbation du ministre qui peut demander toutes modifications.</p> <p>(2) En cas de divergence de vues entre le ministre et le conseil d’administration, celle du ministre prime en toute circonstance.</p> <p>(3) Le conseil d’administration adopte un règlement d’ordre intérieur qui <b>au moins</b> :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. précise le fonctionnement du fonds et les règles gouvernant son contrôle et son audit internes;</li> <li>2. indique les règles et principes à</li> </ol>

<p>montant des besoins en fonds de roulement, estimés à 65 millions d'euros. Cependant une telle limite n'est pas spécifiée dans la loi organique du Fonds et dès lors tout placement du Fonds requiert une autorisation ministérielle.</p>		<p>respecter afin de permettre l'établissement des comptes séparés visés à l'article <del>17</del> <b>25</b>, paragraphe 2 ;</p> <p>3. établit la politique d'achat et les règles à suivre en matière de marchés publics <b><u>dans le respect de la législation applicable</u></b> ;</p> <p>4. définit les pratiques en matière de procuration et de délégation de signature ;</p> <p>5. pose les règles à respecter dans les relations avec les fournisseurs ;</p> <p>6. fixe les droits et devoirs du personnel ;</p> <p>7. indique les règles à respecter dans les rapports avec les clients ;</p> <p>8. <del>définit le suivi social</del> <b><u>fixe des règles à respecter en ce qui concerne le suivi social</u></b> visé à l'article 2, paragraphe 2 ;</p> <p>9. établit des règles en matière de publicité, de communication vis-à-vis du grand public et des médias ;</p> <p>10. fixe les principes selon lesquels les logements sont attribués ;</p> <p>11. établit les règles à respecter en cas de location-vente de logements.</p> <p><b>Art. <del>21</del> 29.</b> (1) Le fonds est soumis à la <del>haute surveillance</del> <b><u>tutelle</u></b> du ministre.</p> <p>Le ministre peut, en tout temps, contrôler ou faire contrôler la gestion du fonds et, à cet effet, demander des explications orales ou écrites, ainsi que la communication de tous comptes, documents et pièces justificatives.</p>
---	--	---

		<p>(2) <del>Hor</del><del>mis</del> <u>Outre</u> celles visées aux articles 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, <del>17,</del> <del>paragraphe 3</del> et <del>20</del> <u>28</u>, les décisions du conseil d'administration portant sur les objets suivants sont soumises à l'approbation du ministre :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. les aliénations, transactions, échanges de biens ou droits mobiliers et immobiliers du fonds, les baux emphytéotiques, les emprunts et les constitutions d'hypothèques, et, plus généralement, toutes garanties, le partage des biens immobiliers indivis ;</li> <li>2. l'acquisition et la prise en location d'immeubles par le fonds ;</li> <li>3. l'acceptation ou le refus de dons ou de legs ;</li> <li>4. la prise de participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation des missions du fonds, <b><u>ainsi que la cession de telles participations</u></b> ;</li> <li>5. le placement des liquidités du fonds ;</li> <li>6. le règlement d'ordre intérieur ;</li> <li>7. les conditions et modalités de rémunération du personnel ;</li> <li>8. l'engagement et le licenciement du personnel.</li> </ol> <p>(3) Sans préjudice des dispositions qui précèdent, la gestion financière du fonds est soumise au contrôle de la Cour des Comptes <del>quant à l'emploi conforme des concours financiers publics qui lui sont affectés.</del></p>
<b>2.3. Horaire mobile et heures supplémentaires</b>		
[...] Tout d'abord, la Cour tient	La Cour recommande de	<b>Art. 6.</b> (3) Le conseil

<p>à noter que ce règlement interne n'a rien prévu au sujet des modalités de la prestation d'heures supplémentaires en cas de demande expresse du supérieur hiérarchique et surtout pour ce qui est d'éventuelles mesures de compensation.</p> <p>La Cour constate qu'au courant des exercices sous revue le règlement interne n'a pas été respecté à maintes reprises, car la limite journalière de dix heures a été dépassée et l'écrêtage des heures dépassant l'amplitude de dix heures n'a pas été effectué. Au sujet du système d'enregistrement informatique du Fonds, la Cour note que le paramétrage fait défaut et qu'il ne tient pas compte des limites journalières et hebdomadaires énumérées dans le règlement interne.</p> <p>De plus, la Cour constate également que plusieurs employés du Fonds ont presté des heures supplémentaires rémunérées, sans que ces heures n'aient été autorisées formellement par le comité-directeur. En fait, selon les dires des responsables du Fonds, il existait un accord oral donné par le Président du Fonds il y a plusieurs années et ceci pour faire face à des retards cumulés.</p> <p>Au sujet de la rémunération des heures supplémentaires, le Président du Fonds transmet à la fiduciaire, en charge de calculer les salaires des employés du Fonds, un relevé des heures supplémentaires prestées par certains collaborateurs. Les relevés des heures supplémentaires sont extraits du système de gestion</p>	<p>détailler toutes les écritures comptables au sujet des salaires en présentant des comptes supplémentaires du type heures supplémentaires, 13e mois ou bien primes diverses.</p>	<p>d'administration adopte un règlement d'ordre intérieur qui <b>au moins</b> :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. précise le fonctionnement du fonds et les règles gouvernant son contrôle et son audit internes;</li> <li>2. indique les règles et principes à respecter afin de permettre l'établissement des comptes séparés visés à l'article <del>17</del> <b>25</b>, paragraphe 2 ;</li> </ol> <p>[...]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. fixe les droits et devoirs du personnel ;</li> </ol> <p>[...]</p>
--	--	---

<p>d'horaire informatique sans qu'un contrôle interne au préalable ne soit prévu. Le paiement proprement dit des heures supplémentaires se fait par « Multiline ». Le responsable de la fiduciaire encode le virement bancaire et le Président du Fonds valide le paiement. Finalement la Cour tient à noter que dans les grands livres de 2012 et 2013, il y a uniquement une écriture globale du type « rémunération du personnel pour le mois de ... ».</p>		
<p><b>2.4. Emprunts/conventions de crédit</b></p>		
<p>L'article 57 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit que : « Le Fonds peut être autorisé par les ministres ayant le logement et les finances dans leurs attributions à se faire ouvrir sous la garantie de l'Etat un crédit de vingt-cinq millions d'euros auprès d'un établissement bancaire agréé au Grand-Duché de Luxembourg ou auprès d'un organisme de pension relevant de la sécurité sociale.»</p> <p>En date du 31 décembre 2013, le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat a contracté des conventions de crédit et le montant en circulation se chiffre à 24,03 millions d'euros. Les conventions de crédit sont au nombre de six dont quatre spécifient explicitement que les crédits sont accordés sous la garantie de l'Etat en vertu de l'article 57 de la loi modifiée du 25 février 1979 prémentionnée. Pour une convention, les termes du crédit ne prévoient aucune garantie, alors que la dernière</p>	<p>La Cour exige le respect des dispositions de l'article 57 de la loi modifiée du 25 février concernant l'aide au logement.</p>	<p><b>Art. 6.</b> (3) Le conseil d'administration adopte un règlement d'ordre intérieur qui <b><u>au moins</u></b> :</p> <p>1. précise le fonctionnement du fonds et les règles gouvernant son contrôle et son audit internes; [...]</p> <p><b>Art. <del>16.</del> 24.</b> Le fonds peut être autorisé par le Gouvernement en Conseil, aux conditions à fixer par le Gouvernement, à contracter sous la garantie de l'Etat un ou plusieurs prêts d'un total ne dépassant pas <del>soixante</del> <u>cent vingt</u> millions d'euros auprès d'un établissement bancaire agréé dans l'Union <del>Européenne</del> <u>européenne</u>.</p>

<p>convention ne prévoit pas l'Etat comme garant.</p> <p>A noter que pour une convention de crédit les accords du ministre des Finances et du ministre du Logement font défaut.</p> <p>La Cour constate que pour certains crédits la garantie de l'Etat fait défaut alors que la loi organique n'autorise le Fonds à se procurer des moyens financiers que s'ils bénéficient de la garantie de l'Etat.</p>		
<b>2.5. Provisions pour grosses réparations</b>		
<p>Le Fonds constitue annuellement une dotation aux provisions pour grosses réparations se basant sur un pourcentage forfaitaire de 1% de la valeur brute des immobilisations concernées.</p> <p>Or, selon l'article 44 de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises, « les provisions pour risques et charges ont pour objet de couvrir des pertes ou dettes qui sont nettement circonscrites quant à leur nature mais, à la date de clôture du bilan, sont ou probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant ou quant à la date de leur survenance ». Il en découle que les provisions pour grosses réparations doivent donc être définies avec précision quant à leur nature, c'est-à-dire une programmation détaillée des travaux à entreprendre, ainsi qu'une estimation de leur coût et l'établissement d'un planning d'exécution sont à produire.</p> <p>[...]</p>	<p>La Cour recommande que le montant des provisions soit justifié par un programme détaillé des travaux à réaliser.</p>	<p><b>Art. 6.</b> (1) Le conseil d'administration connaît de tous les aspects de la gestion du fonds. Il définit la politique générale du fonds et les objectifs à atteindre à travers un plan quinquennal soumis à l'approbation du ministre qui peut demander toutes modifications.</p> <p>[...]</p> <p>(3) Le conseil d'administration adopte un règlement d'ordre intérieur qui <b>au moins</b> :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. précise le fonctionnement du fonds et les règles gouvernant son contrôle et son audit internes;</li> <li>2. indique les règles et principes à respecter afin de permettre l'établissement des comptes séparés visés à l'article <del>17</del> <b>25</b>, paragraphe 2 ;</li> </ol> <p>[...]</p> <p><b>Art. 15.</b> (1) Pour l'exercice de ses missions visées à l'article 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, le fonds perçoit à charge du budget de l'Etat une compensation de service public <del>suivant les modalités à déterminer par règlement grand ducal</del> <b>qui comporte deux éléments :</b></p>

Pour les exercices 2012 et 2013, le montant affecté en tant que provisions pour grosses réparations se chiffre à 3,98 millions d'euros. Déduction faite des reprises, les provisions pour grosses réparations représentent 21,35 millions d'euros au 31 décembre 2013. La Cour constate que les montants provisionnés pour travaux de grosses réparations ne sont que partiellement utilisés. Cependant, l'article 64 de la loi modifiée du 19 décembre 2002 prémentionnée prévoit que le montant des provisions ne peut dépasser les besoins. La Cour tient à préciser que le fait de gonfler les provisions empêche une reproduction fidèle et sincère du résultat.

**1. des dotations couvrant une partie du prix d'acquisition de terrains ou de la soulte à régler par le fonds en cas d'échange ;**

**2. une compensation des déficits d'exploitation.**

**Art. 21. (1) Le montant de la compensation prévue à l'article 20 est arrêté par le Gouvernement en conseil après approbation, le cas échéant précédé de rectification, des comptes annuels en faisant dûment abstraction des prix d'acquisition payés, des compensations et des régularisations envisagés aux articles 17 à 19, des aides à la construction d'ensembles prévues au chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. En cours d'exercice, des acomptes trimestriels peuvent être réglés en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.**

**(2) La détermination du résultat en vue du calcul des compensations visées à l'article 20 se fait sur base des comptes séparés relatifs aux activités de vente et de location sociales visés à l'article 25, paragraphe 2. Sont cependant exclus lors du calcul des compensations les provisions pour réparations, les amortissements et les autres postes ne correspondant pas à une dépense dans les douze mois à venir. En revanche ces montants interviennent pour le calcul de la compensation l'année où ils sont effectivement engagés.**

**Art. 17. 25.** (1) Les comptes du fonds sont tenus selon les principes et les modalités de la comptabilité commerciale.

L'exercice comptable coïncide

		<p>avec l'année civile.</p> <p>(2) Outre ses comptes généraux, le fonds tient des comptes séparés pour l'activité de location et celle de vente.</p> <p>De même, les opérations du fonds qui se situent en dehors de ses missions visées à l'article 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, doivent faire l'objet de comptes séparés. A leur tour, ces comptes sont séparés suivant la vente et la location.</p> <p>L'obligation de tenir des comptes séparés implique que :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. les comptes internes correspondant aux différentes activités soient séparés ;</li> <li>2. tous les produits et les charges soient correctement imputés ou répartis sur la base de principes de comptabilité analytique appliqués de manière cohérente et objectivement justifiables ;</li> <li>3. les principes de comptabilité analytique selon lesquels les comptes séparés sont établis soient clairement définis.</li> </ol> <p>(3) Au plus tard le 30 mai de chaque année, le directeur du fonds soumet à l'approbation du conseil d'administration les comptes annuels du fonds arrêtés au 31 décembre de l'exercice écoulé, ensemble avec le rapport du réviseur d'entreprises agréé visé à l'article 18.</p>
<b>2.6. Locations et ventes de surfaces commerciales</b>		
<p>La Cour a procédé à un contrôle relatif à la location de surfaces commerciales sur le site de l'Echerschmelz à Luxembourg-Ville. La Cour a analysé l'entièreté des baux commerciaux en vigueur sur ce</p>	<p>La Cour recommande que le Fonds mette en place des procédures internes relatives à la sélection des futurs locataires se basant sur des critères transparents, ainsi qu'à la</p>	<p><b>Art. 6.</b> (3) Le conseil d'administration adopte un règlement d'ordre intérieur qui <b>au moins</b> :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. précise le fonctionnement du fonds et les règles gouvernant son</li> </ol>

<p>site pendant la période de contrôle. (13 surfaces commerciales et 15 locataires différents entre 2012 et 2014). L'analyse des dossiers a fait ressortir qu'il existe plusieurs types de commerces. Au sujet de la sélection des futurs locataires (commerces) et de la méthode de calcul du loyer, le Fonds ne possède pas de procédures internes écrites. L'analyse des dossiers des locataires de surfaces commerciales a relevé que pour quasi tous les dossiers il existe des notes manuscrites et des échanges de courriers documentant d'une négociation entre le Fonds et le futur locataire pour fixer le loyer commercial. En pratique les loyers appliqués sont très hétérogènes allant de 6,29 euros par m<sup>2</sup> à 18,83 euros par m<sup>2</sup>.</p> <p>La majorité des baux commerciaux stipule que le loyer est soumis à une adaptation annuelle et automatique en fonction de l'indice des prix à la consommation et que la révision de loyer interviendra au 1<sup>er</sup> février de chaque année. La Cour constate que l'indice des prix à la consommation a augmenté en date du 1<sup>er</sup> octobre 2012, mais que dans six cas la révision du loyer a été faite pour le loyer du mois d'avril et dans un cas la révision du loyer a été faite pour le loyer du mois de juin. La Cour exige que le Fonds respecte ses conditions contractuelles.</p> <p>A part les surfaces commerciales mises en location</p>	<p>méthode de calcul des loyers commerciaux.</p>	<p>contrôle et son audit internes;</p> <p>[...]</p> <p>7. indique les règles à respecter dans les rapports avec les clients ;</p> <p>[...]</p> <p>10. fixe les principes selon lesquels les logements sont attribués ;</p> <p>[...]</p>
--	--	---

<p>directement par le Fonds, la Cour a constaté que dans deux appartements vendus, des entreprises commerciales se sont installées et ceci malgré le fait que selon les clauses et les conditions des actes de vente, les appartements ne peuvent être affectés à d'autres fins que l'habitation. Ces entreprises se sont installées dans ces logements subventionnés sans que le Fonds n'ait été informé.</p>		
--	--	--



ANNEXE 1

**Texte du projet du règlement grand-ducal portant fixation des indemnités et jetons de présence revenant aux membres du conseil d'administration et au commissaire du Gouvernement du Fonds du Logement**

Vu la loi du # portant réorganisation de l'établissement public nommé Fonds du Logement et notamment les articles 7 et 11 ;

Vu la fiche financière ;

[Avis des chambres professionnelles obtenus ou demandés] ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur rapport de Notre Ministre du Logement et de Notre Ministre des Finances, et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons

**Art. 1<sup>er</sup>.** Le président du conseil d'administration du Fonds du Logement, ci-après désigné par le « fonds », bénéficie d'une indemnité mensuelle de 370 euros à partir de son entrée en fonction, sous réserve d'un taux moyen annuel de participation aux réunions du conseil d'administration dépassant 50 pour cent.

Les autres membres du conseil d'administration du fonds bénéficient d'une indemnité mensuelle de 65 euros à partir de leur entrée en fonction, sous réserve d'un taux moyen annuel de participation aux réunions du conseil d'administration dépassant 50 pour cent.

**Art. 2.** Le président du conseil d'administration du fonds perçoit un jeton de présence de 100 euros par réunion.

Les autres membres du conseil d'administration du fonds perçoivent un jeton de présence de 50 euros par réunion.

**Art. 3.** Le commissaire du Gouvernement bénéficie d'une indemnité mensuelle de 200 euros à partir de son entrée en fonction, sous réserve d'un taux moyen annuel de participation aux réunions du conseil d'administration dépassant 50 pour cent.

Le commissaire du Gouvernement perçoit un jeton de présence de 50 euros par réunion.

**Art. 4.** Les indemnités mensuelles et les jetons de présence sont liquidés à la fin de chaque année civile sur présentation d'un état collectif indiquant pour chaque membre du conseil d'administration du fonds et le commissaire du Gouvernement les sommes dues à titre d'indemnités mensuelles et de jetons de présence. Ledit état devra être certifié exact par le président du conseil d'administration du fonds, ou celui qui le remplace.

**Art. 5.** Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le jour de l'entrée en vigueur de la loi du # portant réorganisation de l'établissement public nommé Fonds du Logement.

**Art. 6.** Notre Ministre du Logement et notre Ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

## Texte coordonné du projet de loi n°6916 incluant les propositions d'amendements

### Chapitre I<sup>er</sup>. - Statut juridique, missions et siège

**Art. 1<sup>er</sup>.** (1) ~~Les dispositions qui suivent définissent le mode d'organisation, les missions et le fonctionnement~~ La dénomination de l'établissement public dénommé « Fonds pour le développement du logement et de l'habitat » ~~créé par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Cet établissement public portera la dénomination~~ est changée en « Fonds du Logement », désigné ci-après par « le fonds ».

(2) Le fonds ~~est doté de la personnalité juridique et~~ jouit de l'autonomie financière et administrative. ~~Il est placé~~ sous la tutelle du ministre ayant le Logement dans ses attributions, désigné ci-après par « le ministre ».

(3) Le fonds est géré dans les formes et ~~selon les modalités du~~ d'après les méthodes de droit privé sous réserve des dispositions qui suivent.

(4) Le siège du fonds est à Luxembourg.

**Art. 2.** (1) Le fonds a pour missions :

1. la mise en location de logements sociaux à des personnes physiques visées aux articles 27 et 29 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou à des personnes morales, ne poursuivant pas de but de lucre, dont l'objet social comprend la mise à disposition de logements à des catégories défavorisées de la population ;

2. la cession de logements par vente, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux, à des personnes remplissant les conditions pour bénéficier des aides prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(2) La mission prévue au paragraphe 1<sup>er</sup>, point 1, comprend le suivi social des habitants de ces logements sociaux et des membres de leur famille habitant dans les logements concernés afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier

(3) Le fonds accomplit par ailleurs toutes autres missions en rapport avec des projets immobiliers d'intérêt général dont il est chargé par des lois ou règlements ou qui lui sont confiées par décision du Gouvernement en conseil. Ces dernières missions peuvent faire l'objet de conventions à conclure entre l'Etat et le fonds et à approuver par le conseil d'administration de celui-ci.

(4) Afin de garantir une mixité de fonctions, ainsi qu'une mixité sociale dans les ensembles qu'il met à disposition ou dans les quartiers où ils se situent, le fonds peut, à titre accessoire, acquérir, créer, rénover, aliéner ou donner à bail ou céder des surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, de même que des logements non subventionnés. Dans les ensembles comprenant des lots qu'il a vendus ou qu'il donne en location, il peut assumer la fonction de syndic.

(5) Dans l'exécution de ses missions, le fonds peut agir seul ou en collaboration avec d'autres entités publiques ou privées. ~~Le fonds peut réaliser toute autre opération utile à la réalisation de ses missions.~~ Lors de toute cession, de quelque nature qu'elle soit, le fonds peut valablement se réserver, pour une durée pouvant aller jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf ans, aux conditions à convenir dans l'acte authentique de cession, un droit de préemption, une option de rachat ou de reprise, en cas de cession ultérieure par l'acquéreur, au prix d'acquisition réévalué suivant des modalités à convenir à indiquer dans l'acte authentique de cession. »

~~(6) Le fonds peut aliéner les immeubles faisant partie de son patrimoine. Les aides et les dotations pour ces immeubles reçues de la part de l'Etat sont sujettes à restitution à la trésorerie de l'Etat suivant les modalités à déterminer par règlement grand ducal.~~

~~(7) L'indication de la nature de tout droit exclusif ou spécial octroyé au fonds, conformément à l'exigence de l'article 4, e) de la décision de la Commission 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'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la prestation de services d'intérêt économique général fait l'objet d'un règlement grand ducal.~~

~~(8) **(6)** Aux fins de l'article 4, a) de la décision de la Commission du 20 décembre 2011 visée au paragraphe précédent relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la prestation de services d'intérêt économique général, la durée de mission de service public est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans.~~

**Art. 3.** Le fonds peut, sous l'approbation du ministre, détenir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions.

## Chapitre II. - Organes et fonctionnement

### Section I<sup>re</sup>. - Conseil d'administration

**Art. 4.** (1) Le fonds est administré par un conseil d'administration composé de treize membres nommés par le Grand-Duc pour un mandat de cinq ans, renouvelable une fois de suite, dont deux sur proposition du ministre, à chaque fois un sur proposition des membres du Gouvernement ayant dans leurs attributions les Finances, les Classes Moyennes, les Travaux publics, l'Intérieur et la Famille, trois sur proposition des organisations syndicales les plus représentatives, un sur proposition de la Chambre de commerce, un sur proposition de la Chambre des métiers et un sur proposition du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises. La composition du conseil d'administration s'effectue, en tenant compte d'une représentation, dans la mesure du possible équilibrée, de membres des deux sexes.

Le Grand-Duc désigne l'un des membres proposés par le ministre comme président du conseil d'administration pour la même durée.

(2) Ne peuvent être nommés membres du conseil d'administration les fonctionnaires ou employés de l'Etat, qui, en vertu de leurs fonctions, sont appelés à surveiller ou à contrôler le fonds ou qui, en vertu des pouvoirs qui leur sont délégués, approuvent des actes administratifs du fonds ou signent des ordonnances de paiement ou toute autre pièce administrative entraînant une dépense de l'Etat en faveur du fonds.

(3) Les membres du conseil d'administration, y inclus son président, peuvent être révoqués à tout moment par le Grand-Duc après délibération du Gouvernement en conseil.

(4) En cas de démission, de décès ou de révocation avant terme du mandat d'un administrateur, il est pourvu à son remplacement ~~dans le délai de six mois à partir de la vacance de poste~~ par la nomination d'un nouveau membre qui achève le mandat de celui qu'il remplace. Les fonctionnaires et les employés de l'Etat, membres du conseil d'administration, nommés sur proposition d'un membre du Gouvernement, sont réputés démissionnaires au moment de leur cessation définitive des fonctions. A condition que le quorum de présence prévu par l'article 5, paragraphe 4, soit rempli, le conseil d'administration siège et délibère valablement en cas de vacance d'un ou plusieurs postes d'administrateurs, quelles qu'en soient la durée et les causes.

**Art. 5.** (1) Le conseil d'administration se réunit sur convocation de son président ou de celui qui le remplace aussi souvent que les intérêts du fonds l'exigent. ~~Le conseil d'administration se réunit~~ mais au moins une fois par trimestre. Il doit être convoqué à chaque fois qu'au moins trois de ses membres le demandent.

(2) La convocation indique l'ordre du jour ainsi que les lieu, jour et heure de la séance adressés par écrit aux membres du conseil d'administration. Sauf urgence dûment justifiée, la convocation doit parvenir au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Les convocations peuvent être remises en main propre, sous pli postal, par télécopie

ou par courrier électronique. Chaque membre du conseil d'administration peut demander à voir figurer à l'ordre du jour des points additionnels. Ces demandes doivent parvenir au président dans les quarante-huit heures de la réception de la convocation. Le président en avisera tous les membres. En cas d'accord de tous les membres présents, le conseil d'administration peut traiter de questions ne figurant pas à l'ordre du jour.

(3) Le président dirige les débats et veille à leur bon déroulement.

(4) Le conseil d'administration ne peut **siéger et** délibérer que si la majorité de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas d'égalité de voix, la voix du président ou de son remplaçant est prépondérante.

~~(5) Le conseil d'administration a la faculté de recourir à l'avis d'experts s'il le juge nécessaire. Les experts peuvent assister avec voix consultative aux réunions du conseil d'administration, si celui-ci le leur demande.~~

~~(6)~~ **(5)** Le conseil d'administration peut choisir un secrétaire administratif en dehors de ses membres, lequel assistera aux séances du conseil d'administration afin d'y prendre des notes et de tenir le procès-verbal. Le secrétaire administratif choisi en dehors des membres du conseil d'administration ne participe ni aux discussions, ni au vote.

**Art. 6.** (1) Le conseil d'administration connaît de tous les aspects de la gestion du fonds. Il définit la politique générale du fonds et les objectifs à atteindre à travers un plan quinquennal soumis à l'approbation du ministre qui peut demander toutes modifications.

(2) En cas de divergence de vues entre le ministre et le conseil d'administration, celle du ministre prime en toute circonstance.

(3) Le conseil d'administration adopte un règlement d'ordre intérieur qui **au moins** :

1. précise le fonctionnement du fonds et les règles gouvernant son contrôle et son audit internes;
2. indique les règles et principes à respecter afin de permettre l'établissement des comptes séparés visés à l'article 47 **25**, paragraphe 2 ;
3. établit la politique d'achat et les règles à suivre en matière de marchés publics **dans le respect de la législation applicable** ;
4. définit les pratiques en matière de procuration et de délégation de signature ;
5. pose les règles à respecter dans les relations avec les fournisseurs ;
6. fixe les droits et devoirs du personnel ;
7. indique les règles à respecter dans les rapports avec les clients ;
8. définit le suivi social **fixe des règles à respecter en ce qui concerne le suivi social** visé à l'article 2, paragraphe 2 ;
9. établit des règles en matière de publicité, de communication vis-à-vis du grand public et des médias ;
10. fixe les principes selon lesquels les logements sont attribués ;
11. établit les règles à respecter en cas de location-vente de logements.

**Art. 7.** Les membres du conseil d'administration ont droit à des indemnités, composées d'une indemnité mensuelle et de jetons de présence, pour leur participation aux réunions du conseil d'administration. Ces indemnités sont fixées par règlement grand-ducal et sont à charge du fonds.

## **Section II. - Le Président Représentation**

**Art. 8.** (1) A l'égard des tiers, le fonds est engagé par la signature conjointe du président et d'un membre au moins du conseil d'administration, sans préjudice de procurations spéciales ou générales accordées par le conseil d'administration pour certaines catégories d'actes. Le conseil d'administration désigne un de ses membres qui remplace le président en cas d'empêchement.

(2) Le fonds est représenté en justice par son président.

(3) Les actions judiciaires à soutenir par le fonds, soit en demandant, soit en défendant, sont valablement poursuivies et les exploits pour ou contre lui sont valablement faits au nom du fonds seul.

(4) Tous assignations, citations, significations, notifications, oppositions, sommations et commandements concernant le fonds, ainsi que tous actes de procédure ne sont valablement faits qu'au siège du fonds.

### **Section III. - Le directeur**

**Art. 9.** (1) La direction du fonds est confiée à un directeur, nommé par le conseil d'administration, engagé soit sous le régime de droit privé régi par le Code du travail, soit détaché comme fonctionnaire auprès du fonds.

Le directeur est chargé d'exécuter les décisions du conseil d'administration et assure la gestion journalière du fonds. Il suit les instructions du conseil d'administration. Le directeur répond de sa gestion devant le conseil d'administration.

Le personnel du fonds se trouve sous ses ordres.

Le directeur assiste aux réunions du conseil d'administration avec voix consultative. Il se retire à chaque fois que le conseil d'administration le lui demande.

Dans le cadre de la gestion journalière, le fonds est engagé par la signature conjointe du directeur et d'un directeur-adjoint, sans préjudice de procurations spéciales ou générales pour des actes relevant de la gestion journalière accordées par le directeur et un directeur-adjoint et approuvées par le conseil d'administration.

(2) Le directeur est assisté de deux directeurs-adjoints, nommés par le conseil d'administration, engagés soit sous le régime de droit privé régi par le Code du travail, soit détachés comme fonctionnaires auprès du fonds.

(3) En cas de vacance du poste du directeur, ainsi qu'en cas de constat par le conseil d'administration de l'impossibilité d'agir du directeur, le président du conseil d'administration du fonds assume les fonctions de directeur, à moins que le conseil d'administration n'y délègue l'un des directeurs – adjoints.

(4) Le directeur et les deux directeurs-adjoints ne peuvent pas être membres du conseil d'administration.

### **Section IV. - Le commissaire du Gouvernement**

**Art. 10.** (1) Le ministre désigne un commissaire du Gouvernement ayant pour mission le contrôle de l'activité du fonds et de sa gestion technique, administrative et financière. Le commissaire du Gouvernement peut suspendre les décisions du conseil d'administration, qu'il estime contraires aux lois, aux règlements, au programme quinquennal visé à l'article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, ou aux conventions conclues avec l'Etat, à charge d'en saisir le ministre sans désemparer. Dans ce cas, il incombe au ministre de décider dans un délai de soixante jours à partir de la saisine par le commissaire du Gouvernement.

(2) Le commissaire du Gouvernement assiste avec voix consultative aux séances du conseil d'administration. Les séances du conseil d'administration se tiennent valablement en l'absence du commissaire du Gouvernement dûment convoqué, de même qu'en cas de vacance du poste.

(3) Le commissaire du Gouvernement est révocable à tout moment.

**Art. 11.** Le commissaire du Gouvernement a droit à des indemnités, composées d'une indemnité mensuelle et de jetons de présence, pour sa participation aux réunions du conseil d'administration. Ces indemnités sont fixées par règlement grand-ducal et sont à charge de l'Etat.

## **Chapitre III. – Le personnel**

**Art. 12.** Sauf détachement de fonctionnaires, le personnel est lié au fonds par un contrat de louage de services de droit privé.

**Art. 13.** Toutes les rémunérations versées par l'Etat à des fonctionnaires détachés auprès du fonds, lui sont remboursées par ce dernier.

**Art. 14.** (1) Les membres du conseil d'administration, le commissaire du Gouvernement, le directeur, le secrétaire administratif, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du conseil d'administration, sont tenus de garder le secret des délibérations et des votes du conseil.

(2) Les personnes visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, de même que les agents du fonds sont tenus de veiller au maintien de la confidentialité de tous documents et renseignements ayant un caractère confidentiel.

(3) Les informations confidentielles recueillies par les agents du fonds lors de l'instruction des demandes en vue de l'obtention d'un logement ainsi que lors du suivi social sont couvertes par le secret professionnel, conformément à l'article 458 du Code pénal.

## **Chapitre IV. – Compensation de service public**

### **Section I<sup>re</sup>. - Composantes de la compensation de service public**

**Art. 15.** (1) Pour l'exercice de ses missions visées à l'article 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, le fonds perçoit à charge du budget de l'Etat une compensation de service public ~~suivant les modalités à déterminer par règlement grand-ducal~~ **qui comporte deux éléments :**

**1. des dotations couvrant une partie du prix d'acquisition de terrains ou de la soulte à régler par le fonds en cas d'échange ;**

**2. une compensation des déficits d'exploitation.**

(2) Outre cette compensation de service public, le fonds bénéficie des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(3) La compensation de service public visée au paragraphe 1<sup>er</sup> ne peut en aucun cas servir à subventionner les activités autres que la vente avec emphytéose ou la location bénéficiant des aides à la construction d'ensemble prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

**Art. 16. En cas d'aliénation d'immeubles par le fonds, ce dernier verse à la trésorerie de l'Etat :**

**1. le prix de vente dans la proportion des dotations et des aides à l'acquisition dans le prix d'acquisition en cas de vente d'un de terrains ayant donné lieu au moment de son acquisition au règlement d'une dotation suivant les articles 18 à 20 ;**

**2. la totalité du prix de vente en cas de vente de terrains acquis avant l'entrée en vigueur de la présente loi ;**

**3. la soulte en faveur du fonds en cas d'échange de terrains dans la proportion des dotations et des aides à l'acquisition dans le prix d'acquisition ;**

**4. la totalité de la soulte en faveur du fonds en cas d'échange de terrains acquis avant l'entrée en vigueur de la présente loi.**

### **Section II. – Dotations couvrant une partie de l'acquisition de terrains**

**Art. 17. La compensation de service public comprend des dotations servant à couvrir la part non susceptible d'être couverte par les aides selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement du prix de terrains acquis par le fonds en vue :**

**1. de réaliser des projets remplissant les conditions d'octroi des aides prévues à l'article 17 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement pour les projets destinés à la vente avec bail emphytéotique sur la part de terrain ;**

**2. de réaliser des projets de logements destinés à être loués à des personnes visées aux articles 27 et 29 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.**

**Art. 18. (1) Le montant des dotations prévues à l'article 17 fait l'objet d'une fixation provisoire en fonction de la proportion du prix d'acquisition des terrains non couverte par des aides à la construction d'ensembles prévues au chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et de rapports moyens pendant une période de référence de trois années civiles précédant immédiatement celle avant l'année d'acquisition en question.**

**Le coefficient de compensation provisionnel (CCP) est calculé comme suit :**

$$\text{CCP} = (\text{RM}_3 \times \text{RM}_1 \times 0,5) + (\text{RM}_4 \times \text{RM}_2 \times 0,3)$$

**(2) Ces rapports moyens sont les suivants :**

**1. le rapport moyen (RM<sub>1</sub>) des surfaces de terrain rattachées aux lots, achevés pendant la période de référence triennale, destinés à l'activité de vente visée à l'article 17, point 1, (SVS), rapportés aux surfaces de terrain rattachés à l'ensemble des lots destinés à la vente de la construction avec emphytéose sur la part de terrain (SV), l'expression mathématique de ce rapport étant :**

$$\text{RM}_1 = \frac{(\text{SVS}_{a-4} + \text{SVS}_{a-3} + \text{SVS}_{a-2})}{(\text{SV}_{a-4} + \text{SV}_{a-3} + \text{SV}_{a-2})} ;$$

**2. le rapport moyen (RM<sub>2</sub>) des surfaces de terrain rattachés aux lots, achevés pendant la période de référence triennale, destinés à l'activité de location visée à l'article 17, point 2, (SLS), rapportés aux surfaces de terrain rattachés à l'ensemble des lots destinés à la location (SL), l'expression mathématique de ce rapport étant :**

$$\text{RM}_2 = \frac{(\text{SLS}_{a-4} + \text{SLS}_{a-3} + \text{SLS}_{a-2})}{(\text{SL}_{a-4} + \text{SL}_{a-3} + \text{SL}_{a-2})} ;$$

**3. le rapport moyen (RM<sub>3</sub>) des surfaces de terrain rattachés aux lots, achevés pendant la période de référence triennale, destinés à l'activité de vente visée à l'article 17, point 1, rapportés aux surfaces de terrain rattachés à l'ensemble des lots destinés aux activités tant de vente que de location visées à l'article 17, points 1 et 2, l'expression mathématique de ce rapport étant :**

$$\text{RM}_3 = \frac{(\text{SVS}_{a-4} + \text{SVS}_{a-3} + \text{SVS}_{a-2})}{(\text{SVS}_{a-4} + \text{SVS}_{a-3} + \text{SVS}_{a-2}) + (\text{SLS}_{a-4} + \text{SLS}_{a-3} + \text{SLS}_{a-2})} ;$$

**4. le rapport moyen (RM<sub>4</sub>) des surfaces de terrain rattachés aux lots, achevés pendant la période de référence triennale, destinés à l'activité de location visée à l'article 17, point 2, rapportés aux surfaces de terrain rattachés à l'ensemble des lots destinés aux activités tant de vente que de location visées à l'article 17, points 1 et 2, l'expression mathématique de ce rapport étant :**

$$\text{RM}_4 = \frac{(\text{SLS}_{a-4} + \text{SLS}_{a-3} + \text{SLS}_{a-2})}{(\text{SVS}_{a-4} + \text{SVS}_{a-3} + \text{SVS}_{a-2}) + (\text{SLS}_{a-4} + \text{SLS}_{a-3} + \text{SLS}_{a-2})} ;$$

**(3) En cas d'acquisition de terrains construits, le prix à prendre en compte pour déterminer les dotations correspond au prix d'acquisition, diminué de la valeur de la construction.**

(4) Les dotations provisoires sont libérées sur présentation des actes notariés accompagnés d'une note de calcul établie selon les principes qui précèdent.

Art. 19. (1) Le montant définitif des dotations est établi sans retard, une fois que les données relatives aux projets à réaliser sur les terrains concernés le permettent. L'insuffisance ou l'excédent de dotation sont soldées sans retard.

(2) Le calcul en vue des aides à l'acquisition de terrains prévues aux articles 22 et 27 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est refait en fonction du tableau des millièmes de l'immeuble placé sous le régime de la copropriété suivant la surface de terrain rattachée aux logements cédés à des acquéreurs éligibles et aux logements locatifs destinés à être loués à des locataires visés à l'article 17, point 2, dans la totalité du terrain et, pour les maisons individuelles, suivant la surface de la parcelle qui en dépend. La différence qui en résulte donne lieu à une majoration ou à une diminution correspondante de la dotation.

(3) Lors de la régularisation, la totalité de la part du prix d'acquisition, qui ne peut être récupérée autrement par le fonds, lui est accordée au titre de dotation pour des terrains qui sont destinés à des équipements collectifs principalement à l'usage d'acquéreurs éligibles ou de locataires visés à l'article 17, point 2.

### Section III. – Compensation des déficits d'exploitation

Art. 20. La compensation de service public allouée au fonds, comprend également :

1. une compensation couvrant un éventuel déficit de l'activité de vente visée à l'article 17, point 1 ;

2. une compensation couvrant un éventuel déficit de l'activité de location visée à l'article 17, point 2.

Art. 21. (1) Le montant de la compensation prévue à l'article 20 est arrêté par le Gouvernement en conseil après approbation, le cas échéant précédé de rectification, des comptes annuels en faisant dûment abstraction des prix d'acquisition payés, des compensations et des régularisations envisagés aux articles 17 à 19, des aides à la construction d'ensembles prévues au chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. En cours d'exercice, des acomptes trimestriels peuvent être réglés en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

(2) La détermination du résultat en vue du calcul des compensations visées à l'article 20 se fait sur base des comptes séparés relatifs aux activités de vente et de location sociales visés à l'article 25, paragraphe 2. Sont cependant exclus lors du calcul des compensations les provisions pour réparations, les amortissements et les autres postes ne correspondant pas à une dépense dans les douze mois à venir. En revanche ces montants interviennent pour le calcul de la compensation l'année où ils sont effectivement engagés.

Art. 22. (1) Lorsqu'en procédant comme décrit à l'article 21, le Gouvernement en conseil constate que l'activité de vente visée à l'article 17, point 1, est bénéficiaire, le produit des redevances emphytéotiques doit être versé à la trésorerie de l'Etat jusqu'à concurrence du bénéfice de cette activité. Le bénéfice subsistant peut être mis en réserve, à condition de ne pas dépasser 3 pour cent du chiffre d'affaires de cette activité. Au-delà, il doit être versé à la trésorerie de l'Etat. En cas de déficit de l'activité de vente visée à l'article 17, point 1, au cours des exercices suivants, le bénéfice mis en réserve au cours des années précédentes est déduit des compensations à verser.

(2) Le bénéfice résultant d'activités commerciales ordinaires est employé à raison de 50 pour cent pour couvrir le déficit des activités de vente et de location visées à l'article 17, points 1 et 2, et diminue les compensations visées à l'article 20. Le bénéfice restant est à la disposition du fonds.

(3) Si l'activité de location visée à l'article 17, point 2, est déficitaire, un éventuel bénéfice de l'activité de vente visée à l'article 17, point 1, sert d'abord à couvrir ce déficit.

Art. 23. Si l'activité de location visée à l'article 17, point 2, dégage un bénéfice, ce dernier doit être versé entièrement à la trésorerie de l'Etat.

## Chapitre ~~IV~~, V. – Budget et comptes

**Art. ~~16~~, 24.** Le fonds peut être autorisé par le Gouvernement en Conseil, aux conditions à fixer par le Gouvernement, à contracter sous la garantie de l'Etat un ou plusieurs prêts d'un total ne dépassant pas ~~soixante cent vingt~~ millions d'euros auprès d'un établissement bancaire agréé dans l'Union ~~Européenne~~ européenne.

**Art. ~~17~~, 25.** (1) Les comptes du fonds sont tenus selon les principes et les modalités de la comptabilité commerciale.

L'exercice comptable coïncide avec l'année civile.

(2) Outre ses comptes généraux, le fonds tient des comptes séparés pour l'activité de location et celle de vente.

De même, les opérations du fonds qui se situent en dehors de ses missions visées à l'article 2, paragraphe 1<sup>er</sup>, doivent faire l'objet de comptes séparés. A leur tour, ces comptes sont séparés suivant la vente et la location.

L'obligation de tenir des comptes séparés implique que :

1. les comptes internes correspondant aux différentes activités soient séparés ;
2. tous les produits et les charges soient correctement imputés ou répartis sur la base de principes de comptabilité analytique appliqués de manière cohérente et objectivement justifiables ;
3. les principes de comptabilité analytique selon lesquels les comptes séparés sont établis soient clairement définis.

(3) Au plus tard le 30 mai de chaque année, le directeur du fonds soumet à l'approbation du conseil d'administration les comptes annuels du fonds arrêtés au 31 décembre de l'exercice écoulé, ensemble avec le rapport du réviseur d'entreprises agréé visé à l'article 18.

**Art. ~~18~~, 26.** Sur proposition du conseil d'administration, le Gouvernement en conseil nomme un réviseur d'entreprises agréé pour un mandat de trois ans, renouvelable une fois de suite, pour procéder à la vérification des comptes annuels.

Le réviseur d'entreprises agréé est chargé de contrôler et de certifier les comptes du fonds selon les normes de révision applicables au Luxembourg ainsi que de revoir les comptes séparés établis conformément à l'article ~~17~~ 25, paragraphe 2. Il peut être chargé par le conseil d'administration de procéder à des vérifications spécifiques.

La rémunération du réviseur d'entreprises agréé est à charge du fonds.

**Art. ~~19~~, 27.** Au plus tard pour le 15 juin de chaque année, le conseil d'administration remet au ministre les comptes annuels à la clôture de l'exercice financier auxquels il joint un rapport d'activité circonstancié sur l'état du fonds, ses activités et son fonctionnement au cours de l'exercice écoulé, la réalisation des objectifs fixés au plan quinquennal, ainsi que ses perspectives d'avenir. A la même occasion, il communique au ministre le rapport du réviseur d'entreprises agréé. Au plus tard pour le 15 juillet de chaque année, le ministre présente ces documents au Gouvernement en conseil pour approbation.

**Art. ~~20~~, 28.** Au plus tard le 15 mars de chaque année, le conseil d'administration soumet à l'approbation du ministre le projet de budget d'investissement et d'exploitation du fonds pour l'année suivante, ainsi que l'évolution pluriannuelle des recettes et des dépenses du fonds sur une période mobile de cinq ans, comprenant l'année en cours, l'année à laquelle se rapporte le projet de budget ainsi que les trois exercices financiers qui suivent.

## Chapitre ~~V~~, VI. - Surveillance et contrôle du fonds

**Art. ~~21~~, 29.** (1) Le fonds est soumis à la ~~haute surveillance~~ tutelle du ministre.

Le ministre peut, en tout temps, contrôler ou faire contrôler la gestion du fonds et, à cet effet, demander des explications orales ou écrites, ainsi que la communication de tous comptes, documents et pièces justificatives.

(2) ~~Hor~~ mis Outre celles visées aux articles 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, 17, ~~paragraphe 3~~ et 20 28, les décisions du conseil d'administration portant sur les objets suivants sont soumises à l'approbation du ministre :

1. les aliénations, transactions, échanges de biens ou droits mobiliers et immobiliers du fonds, les baux emphytéotiques, les emprunts et les constitutions d'hypothèques, et, plus généralement, toutes garanties, le partage des biens immobiliers indivis ;
2. l'acquisition et la prise en location d'immeubles par le fonds ;
3. l'acceptation ou le refus de dons ou de legs ;
4. la prise de participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation des missions du fonds, ainsi que la cession de telles participations ;
5. le placement des liquidités du fonds ;
6. le règlement d'ordre intérieur ;
7. les conditions et modalités de rémunération du personnel ;
8. l'engagement et le licenciement du personnel.

(3) Sans préjudice des dispositions qui précèdent, la gestion financière du fonds est soumise au contrôle de la Cour des Comptes ~~quant à l'emploi conforme des concours financiers publics qui lui sont affectés.~~

#### Chapitre VII. – Droits exclusifs et spéciaux

Art. 30. L'indication de la nature de tout droit exclusif ou spécial octroyé au fonds, conformément à l'exigence de l'article 4, c) de la décision de la Commission 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'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la prestation de services d'intérêt économique général fait l'objet d'un règlement grand-ducal.

#### ~~Chapitre VI.~~ VIII. - Dispositions modificatives, abrogatoires et transitoires

~~Art. 22.~~ 31. La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit :

~~1. A l'article 20 b) les termes « l'acquisition de terrains » sont remplacés par les termes « l'acquisition de terrains bâtis ou non bâtis » ;~~

~~2.~~ 1. L'article 22, alinéa 3, prend la teneur suivante :

« La participation de l'Etat doit être remboursée avec les intérêts au taux légal commercial, si le terrain n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de l'acquisition, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt-cinq ans pour les terrains acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2005, sauf dispense accordée par le ministre. » ;

~~3.~~ 2. L'article 31, alinéa 1, 3<sup>e</sup> tiret, se lit dorénavant comme suit :

« Elles sont versées aux promoteurs qui doivent les bonifier intégralement aux acquéreurs éligibles, hormis l'aide à l'acquisition de terrains en cas de mise à disposition de la part de terrain par bail emphytéotique » ;

~~4.~~ 3. Les articles 54 à 65 sont abrogés ;

~~5.~~ **4.** A l'article 66-1, les termes « les promoteurs visés à l'article 22, alinéa 1<sup>er</sup> » sont remplacés par ceux de « les promoteurs visés à l'article 22, alinéa 1<sup>er</sup>, à l'exception du Fonds du Logement ».

**Art. 23.** Sont abrogés :

~~1. Le règlement grand ducal du 18 février 1981 fixant les conditions d'agrément et de rémunération des employés du fonds pour le logement à coût modéré ;~~

~~2. L'arrêté ministériel du 24 octobre 1997 fixant les indemnités du comité directeur du Fonds pour le logement à coût modéré.~~

**Art. 24. 32.** L'obligation de tenir des comptes séparés conformément à l'article ~~17~~ **25**, paragraphe 2, s'applique à l'entièreté de l'exercice comptable au cours duquel la loi entre en vigueur.

**Art. 25. 33.** La désignation des membres du conseil d'administration conformément à l'article 4, paragraphe 1<sup>er</sup>, se fera dans les trois mois suivant l'entrée en vigueur de la loi. Jusqu'à cette désignation, le conseil d'administration siège valablement dans la composition du comité-directeur prévu à l'article 61 de la modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

**Art. 26. 34.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial.