



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session extraordinaire 2013-2014

LB/AF

P.V. LOG 01

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 27 janvier 2014

Ordre du jour :

1. Présentation du programme gouvernemental en matière du logement
2. Organisation des travaux
3. Divers

*

Présents : M. Guy Arendt, M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, Mme Tess Burton remplaçant M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Martine Hansen remplaçant Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. Justin Turpel

Mme Maggy Nagel, Ministre du Logement
Mme Diane Dupont, M. Jérôme Krier, M. Daniel Miltgen, Ministère du Logement

M. Laurent Besch, Administration parlementaire

*

Présidence : M. Guy Arendt, Président de la Commission

*

1. **Présentation du programme gouvernemental en matière du logement**

M. le Président souhaite la bienvenue aux membres de la commission et donne la parole à Mme la Ministre du Logement qui expose les grandes lignes arrêtées dans le programme gouvernemental.

Présentation des grandes lignes gouvernementales par Mme la Ministre du Logement

En guise d'introduction, l'oratrice précise qu'un suivi administratif des mesures décidées et à prendre est indispensable.

Le logement est l'un des domaines qui constitue un défi majeur pour le pays. Il s'agit de se donner les moyens permettant au Gouvernement de contrer l'évolution préoccupante de la hausse régulière des prix et de l'offre insuffisante que connaît le pays. Il s'agit en l'occurrence d'un problème structurel qui nécessite des réponses adéquates, alors qu'il contribue à accentuer un phénomène sociétal néfaste qui arrive à différencier ceux qui ont les moyens de s'offrir un logement adéquat et ceux qui n'en disposent pas.

Ainsi, le nouveau Gouvernement entend intervenir prioritairement sur le plan de l'augmentation de l'offre de logements et des terrains constructibles.

Les axes d'intervention sont:

❖ la nécessité d'augmenter de manière substantielle l'offre de logements:

Il s'agit tant (i) de stimuler la création de logements tant par des investisseurs privés que publics que (ii) d'augmenter l'offre de terrains constructibles.

Mme la Ministre informe les membres de la commission qu'elle a déjà eu de nombreuses réunions avec les responsables

- du Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat;

(Etablissement public autonome institué par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat a pour missions:

- *l'acquisition et l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la construction de logements destinés à la vente et / ou à la location*
- *la création de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitat et d'espaces de vie*
- *la réduction du coût d'aménagement des terrains à bâtir*
- *la promotion de la vente des logements sur base d'un droit d'emphytéose et de superficie*
- *l'agrandissement du parc public de logements locatifs.)*

Travaux et projets actuels:

- 10 chantiers sont en construction visant la création de 173 logements (112 destinés à la location et 61 destinés à la vente),
- Pour 6 projets comportant 53 unités de logement (44 destinées à la location et 9 destinées à la vente), les travaux de construction sont sur le point de démarrer,
- Pour 6 projets comportant 89 logements, les bordereaux sont en cours de finalisation,
- 43 projets se trouvent actuellement en phase de planification (niveau avant-projet sommaire et avant-projet détaillé),
- 23 projets sont engagés en phase de plan d'aménagement particulier, et

➤ 42 projets sont en phase de négociation et d'acquisition.

- de la Société Nationale des Habitations à Bon marché, et

(Constituée en 1919, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché exerce une activité de promoteur social spécialisé dans la construction de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements.

La Société Nationale des Habitations à Bon Marché est spécialisée dans la conception et la construction de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements. Son champ d'action couvre - à côté de la construction même - des opérations aussi variées que la recherche et l'acquisition de terrains à bâtir, l'élaboration de plans d'aménagement particuliers, l'établissement des plans techniques des infrastructures et la réalisation des travaux de viabilité de terrains. Elle exerce ces activités en tant que maître d'ouvrage exclusivement pour ses propres besoins. Accessoirement elle gère un parc locatif de quelque 170 logements construits en grande majorité dans les années quarante et cinquante du siècle dernier.)¹

Travaux et projets actuels:

- 300 logements (dont 56 destinés à la location) sont en phase de réalisation prochaine (court terme),
- 759 logements (dont 115 destinés à la location) à court et moyen terme,
- 723 logements (dont 112 destinés à la location) à moyen terme, et
- 1043 logements (dont 135 destinés à la location) à long terme.

- de l'Observatoire de l'Habitat,

(L'Observatoire de l'Habitat a été créé par le Ministère du Logement en 2003 pour produire de l'information nécessaire à la planification de la politique du logement et pour informer le public sur les questions relatives à l'habitat.

Dans ce cadre, l'Observatoire de l'Habitat doit remplir trois missions majeures, à savoir:

Collecter

L'Observatoire de l'Habitat collecte et centralise les données en favorisant l'implication de ses différents partenaires.

Analyser

- Les prix annoncés des logements, à la vente et à la location (prix des annonces immobilières)
- Les prix enregistrés des logements à la vente (prix indiqués sur les actes notariés)
- Le potentiel foncier (terrains à bâtir destinés à l'habitat)

¹ www.snhbm.lu

- *La consommation foncière pour l'habitat*
- *L'offre de logements*
- *Le confort des logements*

Diffuser

Par la publication des Notes de l'Observatoire de l'Habitat, d'indicateurs rapides, de rapports d'activité, de dossiers thématiques et par le biais de son site internet.)²

- de la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg

Il convient de déterminer dans quelle mesure et par quel moyen on peut inciter les investisseurs privés à assumer davantage un rôle plus actif au niveau de l'augmentation de l'offre locatif.

Il s'agit de faire bénéficier les promoteurs privés de conditions analogues à celles des promoteurs publics pour l'obtention des aides.

L'offre du logement doit tenir compte de l'évolution de la croissance démographique. D'après les chiffres du CES³ (document transmis par courrier électronique en date du 30 janvier 2014 aux membres de la Commission du Logement), «[...] il faudrait construire, entre 2010 et 2030, près de 6.500 logements nouveaux pour couvrir les besoins en logement (y compris l'accroissement de la population (4.000), les besoins de remplacement (2.300) et la réserve de mobilité (200)).»

Pour la période de 2003 à 2013, la population a connu un taux de croissance de presque 20%, à savoir qu'elle est passée de 448.000 personnes à 537.000 personnes.

Le solde migratoire a également connu un essor fulgurant. Ainsi, la moyenne annuelle des arrivants est de l'ordre de 10.000 personnes ce qui implique un besoin en logement est de 4.165 unités annuelles.

❖ Le Pacte de Logement:

Le «Pacte de Logement» désigne les mesures, introduites par la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes (Mémorial A, n°159, 27 octobre 2008), modifié depuis, incitant les communes, par le biais d'une contribution financière étatique, à augmenter l'offre de logements.

Au moment de l'adoption dudit texte de loi, le Gouvernement avait estimé l'enveloppe budgétaire nécessaire à 55 millions d'euro. Comme un montant de 203,55 millions d'euro a été liquidé pour la seule période de 2008 à 2013 et qu'un montant identique devrait être liquidé pour la période de 2013 à 2017, on peut dire que l'impact financière desdites mesures a été largement sous-estimé. La difficulté réside dans l'impossibilité de pouvoir prédire la croissance et le développement des communes jusqu'en 2017.

² www.observatoire.ceps.lu

³ «L'accès à un logement abordable», avis du CES, 28 novembre 2013, page 3

A l'heure actuelle, 98 (sur 106) communes signataires d'une convention avec le Gouvernement se sont engagées à créer, au plus tard en 2021, 52.780 logements nouveaux (situation en date du 1^{er} octobre 2013). Ainsi, lesdites communes se sont engagées notamment à accroître leur population d'au moins 15% sur une période de 10 ans.

La loi précitée a également introduit des mesures permettant aux autorités communales d'intervenir davantage sur le marché du logement, notamment en leur permettant d'acquérir des fonds constructibles.

Des mesures fiscales ont également été introduites comme la possibilité d'appliquer une taxe communale spécifique d'occupation portant sur (i) des immeubles ou parties d'immeubles bâtis destinés au logement et inoccupés pendant une période de 18 mois consécutifs et (ii) sur des terrains à bâtir susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de construire depuis trois ans et sur lesquels le début des travaux de construction n'a pas eu lieu.

Une autre mesure fiscale étant l'exemption de l'impôt sur le revenu des bénéfices de cession et des plus-values s'ils sont réalisés par des personnes physiques sur des terrains aliénés à l'Etat, aux communes et aux syndicats de communes.

En ce qui concerne la contribution financière forfaitaire étatique, il échet de constater que sur la période allant de 2008 à 2013, un montant de 203,55 millions d'euro a été liquidé en faveur des communes signataires du pacte.

Ladite contribution financière est calculée annuellement pour tout nouvel habitant dépassant la croissance de 1% de la population et sous condition d'une croissance d'au moins 30 habitants par an en chiffres absolus.

L'impact des différentes mesures prévues fera l'objet d'une évaluation (monitoring) en 2014 et dont les résultats devraient être disponibles d'ici le mois de décembre 2014.

Une réforme du dispositif du Pacte de Logement est inscrite dans le programme gouvernemental et une des pistes avancées est de revoir le mode de calcul de la contribution financière étatique. On pourrait prévoir d'imposer aux communes de devoir investir un pourcentage prédéterminé des sommes reçues dans l'acquisition de logements et de terrains constructibles.

❖ **Constructions d'ensembles de logements et d'aides à la pierre:**

L'enveloppe budgétaire prévisionnelle a été de l'ordre de 43,3 millions d'euros.

Etat des lieux:

- 7.187 unités de logements déjà construites,
- 1.066 (dont 600 destinés à la location) en cours de construction,
- Pour 2014, le Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat projette la construction de 532 unités de logement et la SNHBM prévoit la construction de 582 unités de logement,
- 2.197 unités de logement sont en phase de planification par voie de PAP, et
- 2.800 unités de logement en voie de planification.

❖ **Interventions publiques en vue de soutenir la demande de logements (aides au logement):**

Pour l'année 2013, le montant de l'ensemble des aides individuelles accordées est de l'ordre de 43,3 millions d'euros.

Il convient de rappeler que la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit différents types d'aides individuelles qui sont:

- les aides en capital, à savoir les primes d'acquisition, de construction et d'amélioration d'un logement (1991 demandes accordées),
- la subvention d'intérêt, et
- la bonification d'intérêt par enfant à charge, la prime d'épargne, la garantie de l'Etat.

Le montant total liquidé pour l'année 2013 à titre d'aides en intérêts s'élèvent à 37,5 millions d'euros.

Sur le plan fiscal, diverses mesures ont été introduites, à savoir:

- le taux de TVA super-réduit,
- le crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt »),
- les avantages fiscaux dans le cadre d'un épargne-logement,
- la déduction des intérêts débiteurs sur un prêt hypothécaire,
- la déduction des frais à payer dans le cadre de l'inscription de l'hypothèque.

Les autorités publiques interviennent également au niveau des aides en faveur des locataires, à savoir:

- la garantie locative étatique (189 demandes accordées en 2013),
- l'allocation de loyer, et
- *la proposition de prévoir une subvention de loyer (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).*

En ce qui concerne les aides étatiques, le Service des Aides au Logement a traité l'année dernière un ensemble de quelque 30.000 mille dossiers individuels.

S'y ajoute encore le 9^e programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat dont l'envergure des subventions et des prises en charge sont détaillées par le règlement grand-ducal du 27 août 2013 modifiant et complétant le 9^e programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat (Mémorial A, n°166, 11 septembre 2013).

❖ **Interventions publiques en vue de soutenir l'offre de logements:**

La loi modifiée précitée de 1979 prévoit, à l'endroit de l'article 15, des aides à la construction d'ensembles, un système de subventionnement en faveur de promoteurs publics ou privés en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains ainsi que la construction des logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

Quant à l'offre locative, l'article 27 de la loi précitée de 1979 prévoit la possibilité d'une participation étatique, jusqu'à concurrence de 70%, au prix de construction et d'acquisition de logements destinés à la location, principalement à des ménages à revenu modeste ou à des familles nombreuses par les promoteurs publics.

❖ **Interventions publiques en vue de soutenir l'offre de terrains**

La simplification administrative permettrait d'arriver à un allègement au niveau des procédures d'autorisations tant en matière de l'urbanisme qu'en matière de l'environnement.

❖ **Avant-projet de Plan sectoriel «Logement»:**

L'avant-projet de Plan sectoriel «Logement», dont le détail n'était pas connu au moment des négociations de formation d'un Gouvernement, doit être revu. La nécessité d'en revoir certaines dispositions et d'y apporter certaines modifications s'impose suite à une concertation préalable avec les responsables du Ministère de l'Intérieur. Il convient de tenir compte de nombreuses préoccupations de la part des autorités communales.

❖ **Service des Sites et Monuments:**

Le Service des Sites et Monuments, institut culturel étatique dépendant du Ministère de la Culture, a pour mission principale l'étude, la conservation, la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural national, à savoir le patrimoine rural et urbain, le patrimoine féodal et fortifié, le patrimoine religieux, le patrimoine paysager ainsi que le patrimoine industriel.

Il apparaît que certains dossiers en matière de construction connaissent une situation de blocage suite à l'intervention dudit service.

Il importe de ne pas exposer ce service, dont notamment sa façon de travailler, à une critique majeure. Or en vue d'assurer la cohérence de l'avancement procédural, il est proposé de mettre en place une cellule de coordination spécifique permettant de réunir, pour chaque dossier, les parties concernées en vue d'en assurer un suivi conséquent.

Le Service des Sites et Monuments a été chargé d'établir l'inventaire national du patrimoine bâti pour la mi 2014.

Echange de vues

M. Marc Lies, *groupe politique CSV*, tout en déclarant accueillir favorablement certaines mesures annoncées qui s'inscrivent dans la lignée de celles annoncées et amorcées par le précédent Gouvernement, souligne la nécessité que le Gouvernement devienne plus actif au niveau de la politique du logement.

Ainsi, il fait observer que selon la législation actuellement en vigueur, il est tout à fait loisible à une administration communale, selon le cadre défini par le PAP applicable, de faire appel à un investisseur privé en vue de la réalisation d'un projet de construction de logements. Or, faudrait-il encore que l'autorité communale dispose des outils lui permettant d'assurer un suivi continu et cohérent de la gestion (i) du projet de construction et (ii) de la vente des logements.

L'orateur aimerait disposer de plus amples détails au sujet des mesures envisagées en vue d'assurer un traitement analogue des promoteurs privés et publics quant aux conditions à réunir en vue de pouvoir bénéficier des aides étatiques dans le cadre des logements subventionnés. Il renvoie à ce sujet aux nombreuses difficultés rencontrées et constatées dans la pratique (notamment en vue d'assurer l'entretien, le suivi social) et aux raisons ayant amené le Gouvernement précédent de déposer le projet de loi n°6510 portant 1) autorisation de constitution de la Société Nationale de Développement Urbain S.A. et de la société anonyme Fonds du Logement S.A. Nationale, 2) modification de certaines dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 et 3) modification de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes

Il s'interroge sur la base légale requise permettant d'asseoir l'intervention en vue que les terrains dits rapidement mobilisables («*Baulücken*») soient inclus dans le périmètre constructible.

L'orateur aimerait avoir plus de précisions au sujet de l'idée avancée de procéder à une diminution des aides étatiques accordées en matière de logements.

Il se demande si un plan d'action spécifique en vue d'allouer des logements (modèle d'un logement accompagné) à des jeunes en détresse est prévu. De même, qu'en est-il de la construction d'unités de logement étudiant ?

Finalement, l'orateur aimerait disposer de plus d'informations sur les mesures prévues et notamment les moyens de contrôle en vue de lutter contre le fléau des chambres à café. Il convient de noter que la pratique a connu un nouveau développement en ce que des maisons unifamiliales sont utilisées pour héberger plusieurs ménages. De même, il s'interroge sur les mesures éventuellement envisagées par le Gouvernement au niveau des modalités d'inscription sur le registre communal de la population.

M. Frank Arndt, *groupe politique LSAP*, aimerait savoir s'il est prévu de construire des logements étudiants dans les communes qui hébergent des instituts d'études postsecondaires. De même, il demande si une réforme du Fonds de Logement est envisagée.

M. Justin Turpel, *sensibilité politique déi Lénk*, s'interroge sur la divergence quant au nombre des unités de logement requises tel qu'énoncé par la Caritas (20.000 unités) et le CES (15.000 unités).

Il aimerait savoir davantage sur l'option de la construction de quelque 50.000 unités de logement, calculées sur l'ensemble des terrains constructibles disponibles et réservés à l'habitat, à un coefficient d'utilisation maximal du sol.

Au sujet de la taxe communale spécifique de non-affectation à la construction pour laquelle le Ministère de l'Intérieur avait élaboré un règlement type, l'orateur s'interroge sur l'interaction entre l'autonomie communale et le cadre d'une intervention étatique.

Il estime que l'accès à un logement décent et abordable sur le marché privé devrait être la règle générale et le recours au logement subventionné devrait relever de l'exception. Il estime que le défi majeur reste à obtenir une adéquation entre l'offre de logement et le prix de logement. L'orateur se demande si le Ministère du Logement dispose de données statistiques à ce sujet.

Il aimerait disposer de plus amples précisions au sujet des éventuelles modifications envisagées au niveau des aides étatiques.

Au sujet de la loi sur le bail à loyer, l'orateur renvoie, en ce qui concerne un logement non meublé, à l'article 3, paragraphe (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil qui dispose que «**Art. 3. (1) La location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement.**». Ainsi, la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant 5 % du capital investi dans le logement (formule de calcul: Loyer mensuel maximal = capital investi x 0,05 : 12).

Or, il apparaît que le contrôle du respect de pareille disposition n'est révélé que dans le cadre d'un litige porté devant la commission de loyer compétente, voire d'un procès engagé devant les juridictions. Une idée pourrait consister à rendre obligatoire l'indication de la base légale du montant du loyer convenu dans le contrat de location.

Au sujet du *projet de loi n°6510 portant 1) autorisation de constitution de la Société Nationale de Développement Urbain S.A. et de la société anonyme Fonds du Logement S.A. Nationale, 2) modification de certaines dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 et 3) modification de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes*, l'orateur aimerait connaître la position du Ministère du Logement, notamment eu égard aux observations du Conseil d'Etat dans son avis du 4 juin 2013.

L'orateur se demande si on ne devrait pas définir et déterminer des critères de qualité devant être remplis au niveau des logements à construire et s'imposant tant pour les promoteurs privés que publics.

En ce qui concerne les projets de construction de logements dits projets d'envergure, il s'interroge sur les modalités du respect de l'obligation de la connexion à proximité des transports publics.

L'orateur aimerait savoir si une réforme de l'impôt foncier est envisagée.

Au sujet de l'interaction entre l'avant-projet de Plan sectoriel «Logement» et les PAG communaux, l'orateur s'interroge sur l'utilité et l'opportunité d'entamer, au stade actuel, les procédures de consultation publique en vue d'une modification du PAG. Il serait en effet plus opportun d'attendre l'entrée en vigueur du plan sectoriel «Logement», alors qu'il aura des incidences de compatibilités certaines sur le PAG et les PAP.

M. Marco Schank, groupe politique CSV, souligne que le réexamen de l'avant-projet de Plan sectoriel «Logement» aura des répercussions certaines pour quelque 17 projets de

construction de logements d'une envergure totale de 520 ha envisagés. Il s'interroge sur les éléments qui poseraient problème.

De même, il ne convient pas de perdre de vue les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain au sujet des éventuelles incompatibilités d'un plan / projet d'aménagement général ou d'aménagement particulier communal avec les prescriptions de l'avant-projet «Plan sectoriel Logement».

L'orateur aimerait disposer de plus amples informations quant au suivi législatif des *projets 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 le projet de loi n° 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables* étant donné leur incidence sur le plan des aides et subventions étatiques.

M. Marc Hansen, *groupe politique DP*, fait observer que 75,5% des 2.047 ha actuellement disponibles en tant que terrains constructibles appartiennent à des propriétaires privés. Il s'ensuit qu'il faudrait encourager la conclusion de «Baulandverträge».

M. Roberto Traversini, *groupe politique déi gréng*, rappelle que les communes du *Kordall* (Bascharage, Differdange, Pétange et Soleuvre) ont entamé une initiative destinée à identifier les immeubles inoccupés destinée au logement et d'entamer des négociations avec les propriétaires respectifs en vue de conclure un contrat leur permettant une mise en location. Ainsi, pour l'année 2014, on vise à remettre sur le marché locatif 50 immeubles actuellement inoccupés. L'orateur aimerait savoir si le Ministère du Logement entend confirmer son engagement quant à un soutien financier mensuel de l'ordre de 100,00 euros.

Mme la Ministre du Logement donne les explications suivantes:

- pour les projets de constructions de logements qualifiés de projets d'envergure, le respect de l'obligation de la connexion à proximité des transports publics est déjà vérifié actuellement par la commission d'évaluation du Ministère de l'Intérieur qui examine la compatibilité des propositions de modification des PAG et des PAP lui soumises avec les dispositions contenues dans les quatre avant-projets de plan sectoriel en phase de finalisation.
- au sujet du *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*, l'instruction parlementaire peut être entamée,
- au sujet du *projet de loi n° 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables*, on préfère attendre l'avis afférent du Conseil d'Etat. Il convient de préciser que les projets de règlements grand-ducaux d'exécution sont en cours d'élaboration.
- au sujet du *projet de loi n° 6187 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et visant à abroger la bonification d'intérêt généralisée*, il convient de noter que le Conseil d'Etat n'a pas encore rendu son avis. De même, des questions de détail, notamment en relation avec l'article 61 tel que proposé, doivent encore être élucidées,
- le volet des aides étatiques en matière de logement est en train d'être analysé et les résultats en sont présentés, de même que les propositions de modification au Conseil de Gouvernement avant le deuxième semestre de cette année,

- la problématique du coût d'acquisition d'un logement est principalement due au prix du foncier qui en constitue une part, pour ne pas dire la part la plus importante et est en progression constante,
- en partant des tendances observées ces dernières années en matière de densité résidentielle et de consommation foncières, plus de 45.000 logements pourraient être construites sur les terrains constructibles disponibles à l'heure actuelle,
- des critères de qualité de l'habitat sont actuellement en train d'être élaborés en fonction d'une typologie bien définie (comme l'étendue, la salubrité, la densité...),
- l'article 3 (montant maxima du loyer) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est une disposition de droit privé et non une disposition de droit public,
- l'augmentation de la densité résidentielle et la mobilisation des terrains non bâtis mais compris dans le périmètre constructible constituent deux options que le Ministère du Logement entend approfondir conformément au programme gouvernemental en vue de parvenir à une augmentation de l'offre de logement, bien évidemment en respectant, l'autonomie communale oblige, les dispositions communales applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- le cadre légal du Code civil est jugé suffisant pour régler le «Baulandvertrag»,
- le Fonds pour le Développement du Logement de l'Habitat intervient également au niveau de la construction de logements pour étudiants (il en a construit depuis 200 unités) et ce pour tous besoins confondus (Université du Luxembourg, instituts postsecondaires),
- les dispositions du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location permettent aux autorités d'agir et d'intervenir dans le cadre du fléau des chambres à café,
- l'avant-projet de loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables prévoit que les promoteurs privés bénéficieront de conditions analogues à celles des promoteurs publics pour l'obtention des aides; les modalités techniques sont en train d'être examinées par le Ministère du Logement,
- l'avant-projet de Plan sectoriel «Logement» donne, dans sa version actuelle et pour quelques éléments, du fil à retordre; un groupe de travail interministériel ad hoc a été institué en vue de le revoir et de trouver des solutions adéquates. Ainsi, il se peut que l'avant-projet Plan sectoriel «Logement» suit la procédure légale telle qu'esquissée par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain suite à une décision afférente en Conseil de Gouvernement (réunion prévue pour le 21 mai 2014), soit il sera tenu en suspens.
- un groupe de travail comprenant des représentants des administrations fiscales, du Syvicol, du Ministère des Finances et du logement sera prochainement mis en place en vue d'établir une synthèse de la situation actuelle et de proposer des pistes de réflexion en vue d'une réforme du régime de l'impôt foncier,

2. Organisation des travaux

Plage horaire fixe

M. le Président propose de vérifier les plages horaires disponibles en vue de la détermination d'une plage horaire fixe pour les besoins de la Commission de Logement.

Calendrier des prochaines réunions

Il informe les membres que le **mercredi 21 mai 2014** aura lieu une réunion jointe avec toutes les commissions parlementaires dont le domaine de compétence couvre un plan sectoriel. Il est prévu que cette réunion jointe dure toute la journée.

En ce qui concerne les *projets 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 le projet de loi n° 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables*, la désignation des rapporteurs figurera à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la commission qui aura lieu le **mercredi 26 février 2014 à 15h30**.

Préparation du débat d'orientation sur le rapport d'activité du Médiateur

Ce point figurera également à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la commission du **mercredi 26 février 2014**.

Le Secrétaire,
Laurent Besch

Le Président,
Guy Arendt