



SYVICOL

Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises

Projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi du # relative au logement abordable

Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises

I. Remarques générales

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises remercie Monsieur le Ministre du Logement de l'avoir consulté, par courrier du 14 octobre 2022, au sujet du projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi du # relative au logement abordable.

Il s'agit d'un règlement d'exécution du projet de loi n°7937 relative au logement abordable. Selon l'exposé des motifs, son objectif principal est de définir les conditions à respecter pour l'octroi d'aides à la pierre, à savoir la redevance d'emphytéose à payer par les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, l'évaluation des coûts éligibles aux aides à la pierre et les loyers à payer par les locataires d'emplacements de stationnement de voiture liés à un logement destiné à la location abordable. Par ailleurs, il apporte des précisions sur la composition et le fonctionnement de la commission consultative en matière d'aides à la pierre.

Le présent avis a été élaboré avec l'appui des membres de la commission technique du SYVICOL que nous remercions chaleureusement pour leur contribution.

II. Eléments-clés

- Le SYVICOL estime qu'un loyer mensuel fixé à 23 euros NI100 pour un emplacement de stationnement est trop élevé et risque de ne plus être en cohérence avec l'esprit du projet de loi n°7937 relative au logement abordable. Il propose de réduire le grand écart qui existe entre les loyers minimal et maximal par emplacement (art. 3).
- Il se félicite de l'article 4 qui répond à une des revendications de son avis sur le projet de loi n°7937, dans lequel il a exigé que la commission consultative en matière de participations financières soit dotée de ressources humaines supplémentaires. Cependant, il regrette que celle-ci ne prévoit aucun représentant communal (art. 4).
- Le fonctionnement de la commission consultative en matière de participations financières devrait être davantage élaboré, en précisant notamment la fréquence des réunions (art. 5).



III. Remarques article par article

Art. 1

L'article 1^{er} définit la redevance d'emphytéose que l'acquéreur d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré paye au moins annuellement.

La redevance d'emphytéose est de 27 euros par appartement par an et de 50 euros par maison de type unifamilial par an. Ce sont des montants qui correspondent au nombre-indice cent de l'indice des prix à la consommation en 1948. Le nombre indice étant actuellement de 877,01, les redevances s'élèvent à, respectivement, 236,82 et 438,55 euros.

L'article 1^{er} ne donne lieu à aucune observation.

Art. 2

Cet article charge le ministre d'instituer par règlement ministériel un cahier des charges pour le développement de logements abordables et définit un certain nombre de catégories dans lesquelles ce cahier des charges détermine des critères.

Selon le commentaire de l'article, le choix d'un règlement ministériel pour la définition du cahier des charges s'explique par le fait que les normes d'ordre technique dans le domaine du développement de logements abordables doivent être adaptées régulièrement afin de tenir compte des constantes évolutions techniques.

Le SYVICOL n'a aucune remarque à formuler concernant l'article 2.

Art. 3

L'article 3 traite des loyers des emplacements de stationnement liés à un logement destiné à la location abordable qui sont loués, en fonction de leurs spécificités structurelles et régionales, à un loyer mensuel fixé entre 7 et 23 euros par emplacement. Ces montants correspondent au nombre-indice cent de l'indice des prix à la consommation en 1948 et s'élèvent actuellement à, respectivement, 61,40 et 201,74 euros.

Selon les auteurs, la fourchette des loyers minimal et maximal par emplacement est fixée en tenant compte tant des loyers du marché privé que de la composante sociale inhérente à la location abordable.

Aux yeux du SYVICOL, un loyer mensuel fixé à 23 euros NI100 pour un emplacement de stationnement est trop élevé et risque de ne plus être en cohérence avec l'esprit du projet de loi n°7937 relative au logement abordable. Dans certaines régions du pays, le loyer mensuel d'un emplacement sur le marché privé se trouve largement en-dessous de ce montant. Le SYVICOL propose dès lors de réduire le grand écart qui existe entre les loyers minimal et maximal par emplacement en fixant le loyer maximal au double du loyer minimal, à savoir 14 euros au lieu de 23 euros.

Art. 4

L'article 4 définit la composition de la commission consultative en matière de participations financières qui doit émettre son avis au ministre avant l'octroi d'une participation financière, dans le délai de deux mois à partir de sa saisine.



La commission concernée est composée au minimum de trois membres effectifs qui sont des agents du ministère ayant notamment des formations en matière d'architecture ou d'urbanisme, de sciences économiques, ou dans le domaine administratif.

La possibilité de choisir un secrétaire administratif en dehors des membres de la commission consultative est expressément prévue pour permettre aux membres d'être déchargés de ces tâches administratives.

Le SYVICOL se félicite de cette mesure qui répond à une des revendications de son avis du 30 mai 2022 sur le projet de loi n°7937 relative au logement abordable dans lequel il a exigé que la commission consultative soit dotée de ressources humaines supplémentaires pour lui permettre d'examiner les dossiers endéans le délai de deux mois qui lui est imparti.

Cependant, il regrette le fait que l'article 4 ne prévoit aucun représentant communal ou d'un office social dans la commission consultative en matière de participations financières. Le SYVICOL insiste dès lors qu'au moins un siège soit réservé aux promoteurs publics communaux.

Art. 5

L'article 5 concerne le fonctionnement de la commission consultative en matière de participations financières. Ses dispositions sont cependant minimalistes, renvoyant à un règlement d'ordre intérieur pour fixer les modalités du fonctionnement.

Le SYVICOL demande que le fonctionnement de ladite commission soit davantage élaboré, en précisant notamment la fréquence des réunions.

En plus, il est d'avis que le règlement d'ordre intérieur devrait être une obligation au lieu d'une faculté. Le SYVICOL demande dès lors aux auteurs du projet de règlement grand-ducal sous avis de reformuler l'alinéa 3 de manière suivante : « Un règlement d'ordre intérieur, approuvé par le ministre, **fixe** les modalités de fonctionnement de la commission consultative. »

Adopté par le comité du SYVICOL, le 12 décembre 2022