

Projet de loi

relative au logement abordable et modifiant

- 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;**
 - 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;**
 - 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;**
 - 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0**
-

Avis du Conseil d'État

(26 mai 2023)

Par dépêche du 29 décembre 2021, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche financière, une fiche d'évaluation d'impact ainsi que les textes coordonnés, par extraits, des quatre lois que le projet de loi vise à modifier.

Les avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics et de la Chambre des salariés ont été communiqués au Conseil d'État en date des 10 mars et 11 avril 2022.

Les avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises et de la Commission nationale pour la protection des données ont été communiqués au Conseil d'État en date des 7 juin et 4 août 2022.

Les avis de la Fédération des acteurs du secteur social au Luxembourg et de l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils ont été communiqués au Conseil d'État en date du 5 octobre 2022.

Les avis de la Chambre de commerce et de la Chambre des métiers ont été communiqués au Conseil d'État en date des 6 et 15 février 2023.

L'avis de l'Entente des offices sociaux a été communiqué au Conseil d'État en date du 5 mai 2023.

Le Conseil d'État a rencontré une délégation du Ministère du logement en date du 16 mars 2023 pour un échange de vues.

Le 6 avril 2023, le Conseil d'État a été saisi de soixante-deux amendements gouvernementaux faisant suite à l'échange de vues.

Au texte des amendements étaient joints des observations préliminaires, un commentaire pour chacun des amendements, une fiche financière ainsi qu'une version coordonnée du projet de loi sous examen tenant compte desdits amendements.

Le présent avis se rapporte au texte coordonné du projet de loi sous avis tel qu'il est issu des amendements gouvernementaux du 6 avril 2023.

Le 20 avril 2023, le Conseil d'État a rencontré une délégation du Ministère du logement pour un deuxième échange de vues.

Considérations générales

Le projet de loi sous examen a pour objet de réformer le régime des « aides à la pierre », lequel est actuellement déterminé par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le Conseil d'État tient à signaler que le régime d'aides instauré par le projet de loi sous avis relève des matières réservées à la loi en vertu des articles 11, paragraphe 5 (lutte contre la pauvreté), 99 (charges grevant le budget de l'État pour plus d'un exercice) et 103 (gratification à charge du Trésor) de la Constitution.

À cet égard, le Conseil d'État tient à relever que, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limite pour prendre des décisions. La loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration. Toutefois, le Conseil d'État constate qu'un nombre de dispositions de la loi en projet omettent d'encadrer le pouvoir du ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après le « ministre », et confèrent ainsi un pouvoir d'appréciation sans limite à celui-ci de sorte qu'il sera amené à s'y opposer formellement. Le Conseil d'État y reviendra aux dispositions concernées.

Dans ce même ordre d'idées, le Conseil d'État note que, dans le cadre de l'octroi de droits, plusieurs dispositions de la loi en projet emploient le verbe « pouvoir ». Or, l'emploi du terme « pouvoir » est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre ou à un organisme chargé d'un service public, en l'occurrence le bailleur social, ce qui est inconcevable dans une matière réservée à la loi et le Conseil d'État devra dès lors s'y opposer formellement. Pour le détail, il est renvoyé à l'examen des articles.

Le Conseil d'État constate encore que la notion de « logement abordable » est définie à l'article 3, point 7°, comme suit : « tout logement destiné : a) à la vente abordable au sens de l'article 4 ; b) à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ; c) à la location abordable au sens de l'article 11 ; d) à la gestion locative sociale au sens de l'article 49. » Or, les auteurs emploient au dispositif les notions de « logement abordable » et de « logements abordables » dans le cadre de dispositions qui s'appliquent seulement à une catégorie ou certaines des catégories de logements énumérées à la définition précitée. Même si le Conseil d'État peut comprendre l'intention des auteurs d'appliquer la notion de « logement abordable » à chaque catégorie de logements énumérée au point 7° prise

individuellement, il suggère, dans un souci de meilleure lisibilité, de renvoyer à l'endroit des dispositions qui s'appliquent à seulement une ou certaines des catégories de logements y énumérées aux articles qui portent sur les catégories de logements effectivement visées. De manière générale, il est suggéré de compléter les notions de « logement abordable » et de « logements abordables » par une référence aux articles 4, 5, 11 ou 49, en prévoyant « au sens de l'article [...] ».

Examen des articles

Article 1^{er}

L'article sous examen constitue une introduction à la loi en projet en annonçant les objectifs que celle-ci vise à atteindre.

Le Conseil d'État tient à rappeler que ces considérations relèvent de l'exposé des motifs et n'ont pas leur place dans le dispositif du projet de loi sous examen. De telles considérations étant dépourvues de valeur normative, l'article sous examen est à supprimer et les articles subséquents à renuméroter.

Article 2

Le Conseil d'État estime que, tout comme l'article 1^{er}, le paragraphe 1^{er} de l'article sous examen est superfétatoire dans la mesure où il ne présente aucune valeur normative propre en ce qu'il se borne à faire un résumé des mesures à prendre afin d'atteindre les objectifs de la loi en projet, mesures qui sont précisées au dispositif du projet de loi sous avis. Partant, le Conseil d'État demande aux auteurs de supprimer le paragraphe 1^{er}.

Concernant le paragraphe 2, le Conseil d'État donne à considérer qu'il est superfétatoire de prévoir la conclusion de contrats par l'État dans un texte de loi et demande dès lors de le supprimer.

Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État demande de supprimer l'article sous examen dans son intégralité.

Article 3 (1^{er} selon le Conseil d'État)

L'article sous examen a pour objet de définir certaines notions.

Le point 4^o, alinéa 2, première phrase, dispose que « ces pièces peuvent être présentées au ministère, au bailleur social ou au promoteur social par toute personne qui estime qu'elle a été considérée à tort comme vivant dans le foyer du demandeur-locataire, du candidat-locataire, du locataire ou de l'acquéreur éligible et disposant avec lui d'un budget commun ; [...] ». Selon cet alinéa 2, il appartient à la personne qui réside ailleurs et non pas au demandeur-locataire, candidat-locataire, locataire ou à l'acquéreur éligible de rapporter la preuve que cette personne ne vit pas dans le logement des personnes précitées. Tel que soulevé par le Conseil d'État dans son avis portant sur le projet de loi n^o 8000¹, « [c]ette façon de procéder est cependant contraire au principe du contradictoire, qui est à rattacher au principe

¹ Doc. parl. n^o 8000³.

fondamental de l'État de droit, principe qui selon la Cour constitutionnelle est inhérent aux articles 1^{er} et 51, paragraphe 1^{er}, de la Constitution. Ce procédé constitue, par ailleurs, une entorse à l'article 1^{er}, alinéa 2, de la loi du 1^{er} décembre 1978 réglant la procédure administrative non contentieuse, qui indique explicitement que les règles générales par lui visées, c'est-à-dire celles appelées à réglementer la procédure administrative non contentieuse, „doivent notamment assurer le respect des droits de la défense de l'administré en aménageant dans la mesure la plus large possible la participation de l'administré à la prise de la décision administrative“, comprenant notamment son droit d'être entendu. » Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au point 4^o, alinéa 2. Cette opposition formelle pourrait être levée en supprimant la première phrase de l'alinéa 2 du point 4^o.

Pour le surplus, le Conseil d'État demande aux auteurs de remplacer au point 4^o, alinéa 2, le terme « ministère » par le terme « ministre ».

Le point 9^o est à supprimer étant donné que la notion de « logement durable » n'est pas employée par le projet de loi sous avis.

Concernant le point 10^o, le Conseil d'État se doit de constater que l'article 12 auquel ce point renvoie ne définit aucunement la notion de « logement tous publics ». À cet égard, il est renvoyé aux observations et à l'opposition formelle formulées à l'article 12.

En ce qui concerne la notion de « qualité résidentielle » définie au point 15^o, celle-ci est employée au seul article 1^{er}. Ainsi, si les auteurs suivent la demande du Conseil d'État de supprimer l'article 1^{er}, le point 13^o est à omettre.

Article 4 (2 selon le Conseil d'État)

Les paragraphes 2 et 3 déterminent les taux maximaux de la participation financière accordée par l'État pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable ainsi que pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, sans pour autant déterminer des critères selon lesquels l'ampleur de la participation financière de l'État est finalement fixée par le ministre. Au commentaire portant sur l'amendement 4, les auteurs expliquent toutefois que « le projet de loi prévoit dans toutes les dispositions concernées des taux maximaux, afin de pouvoir proposer, en cas d'insuffisance des crédits budgétaires, un taux inférieur au taux maximal. » Or, pour des raisons de sécurité juridique et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de supprimer aux paragraphes 2 et 3, alinéa 1^{er}, le terme « maximal » et de compléter le paragraphe 2 par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires » et d'insérer les termes « et sous réserve des crédits budgétaires » au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, après les termes « changement climatique ».

Le paragraphe 3, qui porte plus précisément sur la participation financière de l'État à la réalisation de logements résilients au changement climatique, prévoit à l'alinéa 2 que la résilience au changement climatique des logements « peut » être retenue par le ministre si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement

climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire. Or, tel que soulevé aux considérations générales, l'emploi du terme « pouvoir » est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre, ce qui est inconcevable dans une matière réservée à la loi. Le Conseil d'État demande dès lors, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « peut être retenue » par les termes « est retenue ».

Le paragraphe 4 détermine les conditions auxquelles doivent répondre les logements pour pouvoir bénéficier d'une participation financière de l'État. Le point 2° prévoit notamment que les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14, lequel se réfère toutefois aux coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables et non pas aux caractéristiques précitées. S'ajoute à cela que l'article 20 relative à la procédure d'octroi des participations financières se réfère à l'article 14 en employant les termes « conditions d'achèvement et d'affectation prévues à l'article 14 » et que l'article 14, paragraphe 5, dernier alinéa, prévoit que les logements destinés à la vente abordable ne sont pas éligibles aux coûts énumérés aux points 1° à 3° dudit paragraphe, de sorte que le paragraphe 4, point 2°, se réfère erronément à l'intégralité des « caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ». Au vu de ces incohérences qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 4, point 2°.

Article 5 (3 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur la réalisation des logements destinés à la vente à coût modéré.

Le paragraphe 2 détermine le taux maximal de la participation financière de l'État accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré. À cet égard, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer le terme « maximal » et de compléter ledit paragraphe par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires ».

Ensuite, en ce qui concerne le paragraphe 3, point 2°, il est renvoyé aux observations et à l'opposition formelle formulées à l'égard de l'article 4, paragraphe 4, point 2°, concernant l'emploi des termes « caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ».

Finalement, le Conseil d'État constate que l'article sous examen ne prévoit pas d'octroyer une participation financière pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et s'interroge sur les raisons qui ont amené les auteurs à exclure cette faculté pour la catégorie des logements destinés à la vente à coût modéré.

Article 6 (4 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 7 (5 selon le Conseil d'État)

L'article sous avis fixe les conditions que l'acquéreur éligible doit remplir pour pouvoir profiter d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré.

Le Conseil demande, dans un souci d'une meilleure lisibilité du dispositif sous examen, de déplacer la définition de la notion d'« acquéreur éligible », reprise au paragraphe 1^{er}, alinéa 4, vers l'article 3 (1^{er} selon le Conseil d'État) qui a pour objet de définir les différentes notions qui sont employées de manière récurrente par la loi en projet, tout en adaptant la référence au paragraphe 2.

En ce qui concerne le paragraphe 1^{er}, alinéa 5, première phrase, celui-ci n'est pas en phase avec le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 2^o, en ce qu'il ne précise pas que le non-respect des conditions prévues à l'alinéa 1^{er}, point 2^o, s'apprécie seulement neuf mois après la remise des clés du logement. Au vu de cette incohérence qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter l'alinéa 5, première phrase en ce sens.

Le paragraphe 2 a trait au certificat d'éligibilité que l'acquéreur éligible doit joindre à sa demande d'acquisition d'un logement pour démontrer qu'il remplit les conditions prévues au paragraphe 1^{er} de l'article sous examen. L'alinéa 2 de ce paragraphe 2 prévoit que ledit certificat d'éligibilité « est valable pour une durée maximale de six mois à partir de la date de son émission ». En renvoyant aux considérations générales et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de supprimer le terme « maximale ».

Le paragraphe 2, alinéa 3, prévoit que: « Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence, dans d'autres lois et règlements, dans des actes administratifs ou dans des actes authentiques, aux bénéficiaires d'une aide individuelle au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou encore à des formulations similaires s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité. » En premier lieu, le Conseil d'État donne à considérer que le texte proposé par l'amendement 7, point 7^o, diffère du texte de l'article 7, paragraphe 2, alinéa 3, repris au texte coordonné, joint aux amendements. En deuxième lieu et pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les aides individuelles visées, à savoir la prime d'acquisition et la prime de construction. Finalement, au vu de l'imprécision de la notion de « formulations similaires », qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande encore sous peine d'opposition formelle soit de faire abstraction de cette formulation soit de préciser les « formulations similaires » visées.

Article 8 (6 selon le Conseil d'État)

L'article sous revue porte sur la concession des terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose.

Dans un souci d'une meilleure lisibilité de l'article sous examen, le Conseil d'État recommande de compléter l'alinéa 1^{er}, en ce sens que le promoteur public concède sous forme d'emphytéose le terrain « ou la quote-

part terrain » sur lequel le logement est construit pour être en phase d'un point de vue terminologique avec l'alinéa 2.

Toujours dans un souci d'une meilleure lisibilité, le Conseil d'État recommande de fusionner l'alinéa 2 avec l'alinéa dernier.

L'alinéa 3 prévoit qu'« en cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit ». Étant donné que le Code civil règle la matière des successions et prévoit en son article 724 que « [p]ar le seul effet de l'ouverture de la succession tous les biens du défunt sont transmis à ses héritiers, qui sont tenus de toutes ses dettes et charges », l'alinéa 3 est à omettre pour être superfétatoire.

L'alinéa 5 dispose qu'« [u]n règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements. » Le Conseil d'État rappelle que la matière traitée en l'espèce relève d'une matière réservée à la loi en vertu de l'article 11, paragraphe 5. D'après l'arrêt n° 00177 du 3 mars 2023 de la Cour constitutionnelle², l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution exige que dans ces matières « la fixation des objectifs des mesures d'exécution doit être clairement énoncée, de même que les conditions auxquelles elles sont, le cas échéant, soumises. L'orientation et l'encadrement du pouvoir exécutif doivent, en tout état de cause, être consistants, précis et lisibles, l'essentiel des dispositions afférentes étant appelé à figurer dans la loi ». Or, en l'espèce, un cadre légal répondant à ces critères fait défaut. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous avis. Une solution pourrait consister en prévoyant le cadre relatif à la détermination de ces modalités de fixation au niveau de la loi tout en reléguant les éléments moins essentiels au pouvoir réglementaire du Grand-Duc.

Finalement, le Conseil d'État attire l'attention des auteurs sur le fait que le projet de règlement grand-ducal n° 61.148 prévoit, contrairement au projet de loi sous avis, que non seulement les acquéreurs des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, mais également les ayants droit doivent payer cette redevance. Partant, il y a lieu de les inclure lors de la modification de l'alinéa 5 qui s'impose en raison de l'opposition formelle formulée à son égard.

Article 9 (7 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur le droit de rachat du promoteur public des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit.

Il convient de relever que l'article sous avis emploie indistinctement les termes « acquéreurs successifs ou leurs ayants-droits » (alinéa 1^{er}), « acquéreurs » (alinéa 5), « personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat » (alinéa 5), « acquéreur » (alinéa 5) et « propriétaire du logement » (alinéa 6). Dans un souci de cohérence interne, le Conseil d'État recommande aux auteurs d'harmoniser la terminologie employée.

² Arrêt de la Cour constitutionnelle n° 00177 du 3 mars 2023 (Mém. A, n° 127 du 10 mars 2023).

Le Conseil d'État tient à signaler que l'article sous examen se limite à instituer le principe d'un droit de rachat au profit des promoteurs publics, sans pour autant en prévoir les modalités d'exercice, si ce n'est de prévoir à l'alinéa 6 que « le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre ». Le Conseil d'État tient à relever que la mise en place d'un droit de rachat constitue une entrave à la libre disposition de ses biens par le propriétaire. Il est rappelé à cet égard qu'une ingérence dans le droit de propriété doit « présente[r] une certaine qualité, celle d'être compatible avec la prééminence du droit et d'offrir des garanties contre l'arbitraire³ ». Le principe de légalité présuppose également l'existence de normes de droit interne suffisamment accessibles, précises et prévisibles dans leur application⁴. Au vu de l'imprécision du cadre légal découlant de l'absence de critères clairs encadrant le droit de rachat du promoteur public, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous examen qui est source d'insécurité juridique et qui porte atteinte à l'article 1^{er} du Protocole n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales qui requiert notamment que toute ingérence dans le droit de propriété soit prévue par la loi.

Article 10 (8 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur l'obligation d'occupation des acquéreurs d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré.

L'alinéa 2 permet au promoteur public de dispenser les acquéreurs voire les ayants droit de l'obligation d'occupation prévue à l'alinéa 1^{er}. Le Conseil d'État se demande si cette décision ne devrait pas plutôt revenir au ministre.

En ce qui concerne l'alinéa 3 qui prévoit que « si après l'acte authentique de vente, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente », le Conseil d'État se doit de relever que cette disposition est à adapter, alors qu'il faut laisser à l'acquéreur suffisamment de temps après la signature de l'acte authentique de vente pour lui permettre d'occuper le bien acquis, cela d'autant plus en cas d'immeuble à construire ou en voie de construction. Le Conseil d'État suggère de donner un délai de deux ans, délai qui est également prévu dans le cadre du « Bëllegen Akt ».

Article 11 (9 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur la participation financière de l'État pour la réalisation de logements destinés à la location abordable.

Le paragraphe 2 détermine le taux maximal de la participation financière de l'État à accorder au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la location abordable. Le paragraphe 3 détermine le taux maximal de la participation financière de l'État pour la réalisation de logements innovateurs et le paragraphe 4 celui pour la réalisation de logements résilients au changement climatique. À cet égard, le Conseil d'État

³ Arrêt de la CEDH, *Vistiņš et Perepjolkins c. Lettonie* [GC], du 25 octobre 2012, n°71243/01, § 96.

⁴ Arrêt de la CEDH, *Beyeler c. Italie* [GC], du 5 janvier 2000, n° 33202/96, § 109.

renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer aux paragraphes 2, 3 et 4, alinéa 1^{er}, le terme « maximal » et de compléter le paragraphe 2 par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires » et d'insérer aux paragraphes 3 et 4, alinéa 1^{er}, les termes « et sous réserve des crédits budgétaires » après respectivement les termes « logements innovateurs » et « changement climatique ».

Quant au paragraphe 4, l'alinéa 2, qui prévoit que « [l]e caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission », le Conseil d'État constate que, faute pour les auteurs de déterminer ce qu'il faut entendre par la notion de « caractère résilient », le pouvoir d'appréciation du ministre quant au caractère résilient au changement climatique des logements destinés à la location abordable n'est encadré par aucun critère. En renvoyant à ses considérations générales, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter le paragraphe 4, alinéa 2, par une disposition qui détermine la notion de « caractère résilient » en s'inspirant de la définition figurant à l'article 4, paragraphe 3, alinéa 2, deuxième phrase.

En ce qui concerne le paragraphe 5, point 2^o, qui prévoit que les logements doivent répondre aux « conditions de construction et d'équipement prévues à l'article 14 », le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'endroit de l'article 4, paragraphe 4, point 2^o.

Article 12 (10 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen détermine ce qu'il faut entendre par la notion de « logements destinés à la location abordable » en prévoyant qu'ils relèvent de la catégorie de « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

Si les « logements dédiés » sont définis au paragraphe 2, les « logements tous publics » ne sont toutefois pas définis à l'article sous examen. Le Conseil d'État constate que selon le commentaire portant sur l'amendement 9, les logements tous publics « sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie „logements dédiés“ ». Le défaut d'une telle définition étant source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'insérer entre les paragraphes 1^{er} et 2 actuels un nouveau paragraphe 2 qui dispose ce qui suit :

« (2) Les « logements tous publics » sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés » ».

Le paragraphe 2, point 6^o, quant à lui porte sur les « logements dédiés aux membres d'une société coopérative ». Selon le commentaire relatif à l'amendement 9, sont visés par cette notion des « logements mis en œuvre par des promoteurs sociaux „spécifiques“ ». Le Conseil d'État comprend ainsi que le point 6^o vise les seules sociétés coopératives qui agissent en tant que promoteur social. Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter le point 6^o en ce sens.

En outre, le Conseil d'État s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des membres d'une société coopérative par rapport aux personnes qui relèvent des conditions d'attribution relatives aux logements tous publics et estime que ce traitement différent risque de porter

atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité, il est recommandé d'intégrer l'article 12 à l'article 11 en tant qu'alinéa 2 du paragraphe 1^{er}. Si le Conseil était suivi dans sa proposition, il conviendrait d'adapter les références à l'article 12 au sein du dispositif sous examen.

Le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, détermine le taux maximal de la participation financière de l'État accordée au promoteur public pour la réalisation de logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et aux personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. À cet égard, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 4, paragraphes 2 et 3, pour demander, sous peine d'opposition formelle, de supprimer le terme « maximal » et de compléter ledit paragraphe par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires ».

Le paragraphe 3, alinéa 2, prévoit que les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et aux personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. Le Conseil d'État considère que cette manière de procéder se heurte au principe de l'égalité devant la loi tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution. Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle⁵ relative à l'article 10*bis*, le législateur peut, sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi, soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but. Le Conseil d'État ne voit toutefois aucune raison objective, les explications fournies par les auteurs à l'endroit du commentaire de l'amendement n° 9 ne donnant pas satisfaction au Conseil d'État, justifiant une différence de traitement entre les demandeurs de protection internationale, les réfugiés ou les personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et les autres personnes pouvant bénéficier d'un logement destiné à la location abordable. Il doit, par conséquent, s'opposer formellement au paragraphe 3, alinéa 2.

Article 13 (11 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable.

En ce qui concerne le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, le Conseil d'État constate que celui-ci reste muet quant au recouvrement par le ministre des sommes payées par celui-ci au promoteur social en lieu et place du bailleur social. Partant, il demande de compléter l'alinéa 2 par une disposition prévoyant que le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

⁵ Arrêt de la Cour constitutionnelle n° 159 du 13 novembre 2020 (Mém. A – n° 921 du 20 novembre 2020).

Concernant le paragraphe 2, et à l'instar de ce qui est prévu à l'article 40, paragraphe 2, le Conseil d'État estime qu'il convient de remplacer le terme « audit » par le terme « analyse ».

Au paragraphe 5, alinéa 2, et en renvoyant aux considérations générales concernant l'emploi du terme « pouvoir » dans le cadre d'octroi de droits par le ministre, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, que les termes « peut, sur demande du promoteur social, être échelonnée » sont remplacés par les termes « est, sur demande du promoteur social, échelonnée ».

Article 14 (12 selon le Conseil d'État)

L'article sous avis détermine les coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables.

Dans la mesure où, selon l'article 5, l'article sous examen s'applique également aux logements destinés à la vente à coût modéré, l'intitulé est à reformuler de la manière suivante : « Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente abordable, des logements destinés à la vente à coût modéré et des logements destinés à la location abordable ».

Le paragraphe 2, dernier alinéa, dispose que « [p]our les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1^{er}, point 2^o, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. » Le Conseil d'État estime que la condition de « la complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social » doit davantage être précisée pour écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre. S'ajoute à cela que le terme « pouvoir » est également susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre. Au vu des développements formulés aux considérations générales relatifs au pouvoir discrétionnaire du ministre, le Conseil d'État doit dès lors s'opposer formellement à l'égard du paragraphe 2, dernier alinéa. Ces observations ainsi que l'opposition formelle formulée ci-avant valent également pour le paragraphe 3, alinéas 1^{er}, point 3^o, et 2, le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, point 1^o, alinéa 3, et le paragraphe 6, alinéa 2.

Par ailleurs, et pour une meilleure lisibilité du texte de l'article sous examen, il convient soit de déplacer l'alinéa 2 du paragraphe 3 relatif au point 1^o après ce point soit d'intégrer la deuxième phrase de l'alinéa 1^{er}, point 3^o, dans l'alinéa 2 en prévoyant que « [p]our les coûts de viabilisation ordinaires visés au point 1^o ainsi que pour les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements visés au point 3^o, sur la base d'une demande dûment motivée [...] ».

Le Conseil d'État tient encore à relever que la notion de « logements abordables locatifs » reprise au paragraphe 6 n'est pas définie par la loi en projet sous avis. Le Conseil d'État constate que la notion de « logement destiné à la location abordable » est toutefois employée au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 5^o, de l'article sous examen. Dans un souci de cohérence interne du texte sous examen, le Conseil d'État demande de remplacer les

termes « logements locatifs abordables » par ceux de « logements destinés à la location abordable ».

Le paragraphe 7 prévoit qu'« [u]n règlement grand-ducal précise les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal fixe des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6. » Dans la mesure où le paragraphe 7, alinéa 3, détermine les critères selon lesquels l'évaluation des montants plafonds est effectuée, le Conseil d'État s'interroge sur la nécessité de renvoyer à un règlement grand-ducal pour la précision des « méthodes d'évaluation ». Si un tel renvoi devait effectivement être superfétatoire, les termes « , les méthodes d'évaluation » seraient alors à omettre.

Article 15 (13 selon le Conseil d'État)

L'alinéa 4, deuxième phrase, dispose que « [l]e loyer mensuel d'un emplacement ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 d'application de l'échelle mobile des salaires. » Le Conseil d'État comprend que les montants versés sont indexés et varient donc à chaque variation de l'échelle mobile des salaires. Si cette lecture se confirme, il recommande néanmoins aux auteurs de prévoir dans une phrase explicitement que les montants visés sont indexés et varient en fonction de l'évolution de l'échelle mobile des salaires.

Article 16 (14 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen prévoit que « [s]i le promoteur social de logements destinés à la location abordable paye une redevance d'emphytéose unique, la participation financière prend la forme d'une participation unique. Si le promoteur paye des redevances d'emphytéose annuelles, la participation financière prend la forme de participations annuelles ». Dans la mesure où ceci traduit une évidence, l'article sous examen est à supprimer.

Article 17 (14 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 18 (15 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur les participations financières pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré.

Le Conseil d'État demande aux auteurs de compléter l'article sous examen afin de préciser par qui cette participation financière est accordée.

En outre, le Conseil d'État demande d'omettre le terme « maximal » pour être dépourvu de plus-value normative au vu de l'emploi des termes « sous réserve des crédits budgétaires ».

Article 19 (16 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen a trait à la procédure de demande du promoteur social en vue de l'obtention d'une participation financière de l'État.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, dispose que le délai de forclusion de deux ans y prévu peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social, sans pour autant déterminer des critères sur lesquels le ministre se base pour accorder cette prorogation ou pour en fixer la durée. En renvoyant aux considérations générales et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire du ministre, le Conseil d'État demande aux auteurs, sous peine d'opposition formelle, de prévoir des critères permettant d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre ainsi que la durée la prorogation du délai de forclusion, en omettant le terme « pouvoir ».

Au paragraphe 2, point 2^o, lettre c), le Conseil d'État se demande ce que les auteurs entendent par les termes « le cas échéant spécifique » et si ces termes ne sont pas à supprimer pour être superfétatoires.

Le paragraphe 3, alinéa 2, dispose ce qui suit : « Le promoteur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales. » Le Conseil donne à considérer que, dans la mesure où la disposition sous revue prévoit que le « promoteur social donne l'accord préalable », le consentement à donner par le promoteur social n'est pas libre. En effet, tel que la disposition est libellée, le promoteur social n'a pas d'autre choix que de donner son consentement à la vérification à effectuer par le ministre. Partant, le Conseil d'État demande de faire abstraction de l'accord préalable du promoteur social. Concernant la finalité de la vérification que le ministre est censé effectuer, à savoir le fait que le promoteur social « ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales », et tout en sachant que ces termes sont employés dans la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, le Conseil d'État s'interroge sur le sens à donner à ces termes. Est visé par ces termes le seul défaut de paiement des charges fiscales et sociales ? Ou couvrent-ils également le paiement tardif de ces charges et la fraude fiscale ? Au vu des interrogations qui précèdent, le Conseil d'État estime qu'il serait utile de préciser davantage ces termes.

Article 20 (17 selon le Conseil d'État)

L'article sous revue porte sur la procédure d'octroi d'une participation financière prévue par la future loi.

Le Conseil d'État note que selon le paragraphe 1^{er}, le ministre examine entre autres la demande de participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement ». Le Conseil d'État rappelle que le régime d'aides instauré par le projet de loi sous examen relève des matières réservées à la loi en vertu des articles 11, paragraphe 5, 99 et 103 de la Constitution et que dans ces matières, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limite pour prendre des décisions. Dans la mesure où l'octroi d'une participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement » confère toutefois un pouvoir d'appréciation sans limite au ministre, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 1^{er}.

D'après le commentaire portant sur le paragraphe 2 de l'article sous examen, le ministre prend une décision sur base de l'avis d'une commission composée de collaborateurs en charge des dossiers d'aides à la pierre. Le Conseil d'État constate que l'article sous examen est muet quant à une telle décision par le ministre de la demande de participation financière présentée par le promoteur social. Or, il est évident qu'une telle décision ayant pour conséquence la non-conclusion d'une convention soit inscrite dans le texte de loi, ne serait-ce que pour permettre à l'administré d'en saisir le tribunal administratif. Partant, le Conseil d'État demande que la disposition sous examen soit amendée en ce sens.

Article 21 (18 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur la conclusion d'une convention entre l'État et le promoteur social qui « rappelle l'affectation à la vente ou à la location des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi et le montant maximum de la participation étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur social ainsi que les droits de contrôle de l'État. »

Le Conseil d'État tient à signaler que s'agissant d'un régime d'octroi de participation financière, octroi lié au respect de certaines conditions, l'instrument de l'acte administratif unilatéral est plus indiqué que celui de la convention. Il doute d'ailleurs que la convention à conclure fasse l'objet de négociations entre parties, de sorte qu'elle constituera en réalité une convention d'adhésion relevant plutôt du contentieux administratif. Dans le cadre constitutionnel actuel, le « cocontractant » public devra agir devant le juge civil. Or, d'après l'article 98 de la Constitution révisée, qui entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2023, le juge civil ne disposera plus d'une compétence exclusive pour connaître des contestations qui ont pour objet des droits civils. Rien n'empêche à l'avenir le législateur de soumettre au juge administratif les litiges ayant pour objet des conventions conclues par les autorités publiques en agissant *jure imperii*, à savoir dans l'exercice de leurs pouvoirs de puissance publique. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État propose aux auteurs de compléter l'article sous examen par une disposition qui prévoit que les contestations découlant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif, en s'inspirant du texte de l'article 10, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 25 mars 2015 déterminant le régime et les indemnités des employés de l'État⁶. Cette approche permettra de charger la même juridiction de la décision de refus de la demande de participation financière et des contestations découlant de la convention.

En outre, le Conseil d'État demande d'omettre, à l'alinéa 2, le terme « maximum » pour être sans apport normatif.

Article 22 (19 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur la durée de la convention avec le promoteur social.

Les durées prévues aux paragraphes 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 2, alinéa 1^{er}, doivent être respectées « sauf dispense accordée par le ministre ». Le Conseil

⁶L'article 10, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 25 mars 2015 déterminant le régime et les indemnités des employés de l'État prévoit ce qui suit : « Les contestations résultant du contrat d'emploi, de la rémunération et des sanctions et mesures disciplinaires sont de la compétence du tribunal administratif, statuant comme juge du fond. »

d'État constate que ces dispenses ne sont encadrées d'aucun critère et renvoie aux observations formulées aux considérations générales à l'égard du pouvoir discrétionnaire du ministre dans une matière réservée à la loi pour s'opposer formellement aux dispositions précitées.

Cette même observation vaut pour le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, qui prévoit qu'après dix ans après la signature de la convention, et après demande dûment motivée et approuvée par le ministre, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable et affecter à la location abordable un logement destiné initialement à la vente abordable. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit également s'opposer formellement au paragraphe 1^{er}, alinéa 2.

Le Conseil d'État s'interroge encore sur le sort des locataires qui habitent dans le logement en cas de dispense accordée par le ministre.

Article 23 (20 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen a trait au droit de préemption de l'État ainsi qu'aux restrictions de cession des logements destinés à la location abordable ainsi des terrains accueillants des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré.

L'alinéa 4 dispose que « [l']État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir l'affectation des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose. » Concernant le « maintien » de l'affectation des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, le Conseil d'État tient à relever que selon les articles qui précèdent ce ne sont pas des terrains qui sont affectés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, mais des logements. Partant, les termes « maintenir l'affectation » sont à adapter.

L'alinéa 5 prévoit que dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et donne son accord au projet de cession, la cession doit être réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. Le Conseil d'État se doit de constater que l'alinéa 5 ne prévoit aucune conséquence liée à un défaut de cession par le promoteur social dans le délai prescrit des douze mois. Le commentaire des articles se limite à expliquer qu'« il est considéré qu'une période de 12 mois dépassée, les éléments à la base de la décision de l'État de renoncer à son droit de préemption sont susceptibles d'avoir changé dans une mesure telle que l'État ne prendrait plus la même décision, de sorte que le dossier doit être examiné à nouveau. » Faute de prévoir les conséquences qui résultent du fait que le promoteur social n'a pas réalisé la cession dans les douze mois de l'accord donné par l'État, le texte de l'alinéa 5 crée une insécurité juridique. En effet, le droit de préemption renaîtra-t-il après l'écoulement du délai imparti ? Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 5.

Le Conseil d'État constate que la notion de « nullité d'ordre public » employée à l'alinéa 6 est impropre. Partant, il demande de remplacer la notion de « nullité d'ordre public » par celle de « nullité absolue ».

Article 24 (21 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur le contrôle de la convention par le ministre.

À l'alinéa 3, les auteurs emploient les termes « personnes chargées du contrôle ». Dans un souci de meilleure lisibilité, le Conseil d'État suggère de compléter ces termes par les termes « par le ministre ».

Concernant le dernier alinéa, le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'égard de l'article 19, paragraphe 3, alinéa 2.

Article 25 (22 selon le Conseil d'État)

En ce qui concerne le paragraphe 1^{er}, le Conseil d'État tient à signaler que les termes « dûment justifiés » sont à supprimer pour être sans apport normatif.

Le paragraphe 3 dispose que le délai de forclusion de deux ans y prévu peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social. S'agissant d'une matière réservée à la loi et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, il convient, sous peine d'opposition formelle, de déterminer dans le projet de loi sous examen des critères permettant d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre ainsi que la durée de la prorogation du délai de forclusion, en omettant le terme « pouvoir ».

Article 26 (23 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen a trait à la perte du bénéfice des participations et à leur remboursement.

Il convient de relever que le paragraphe 1^{er} est le seul paragraphe qui détermine l'entité à laquelle le promoteur social doit rembourser les participations financières. Se pose dès lors la question de savoir à qui le promoteur social doit rembourser les participations financières dans les autres cas de pertes prévues aux paragraphes 3 et 4. S'il s'agit également du Fonds spécial de soutien au développement du logement, le Conseil d'État suggère aux auteurs de transformer la dernière phrase du paragraphe 1^{er} en un paragraphe à part qu'il conviendrait alors d'insérer *in fine* de l'article sous examen.

Le paragraphe 2 prévoit que « [l]es participations financières ne sont pas perdues lorsque l'aliénation, l'abandon ou le changement d'affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence de force majeure ou de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social. » À cet égard se pose la question de savoir comment le ministre peut donner un accord préalable en cas de force majeure dans la mesure où la notion de « force majeure » implique une imprévisibilité des faits.

Concernant le paragraphe 3, le Conseil d'État considère qu'une disposition prévoyant que « [l]es participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclaration[s] que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes » est superfétatoire, étant donné que, pour ce qui est des fonds perçus indûment sur base de déclarations incomplètes ou fausses et en vertu de l'adage *fraus omnia corrumpit*, une

décision obtenue par fraude est susceptible d'être révoquée, voire retirée à tout moment, étant donné qu'un avantage obtenu par fraude ne saurait créer des droits, ou acquérir un caractère définitif à l'égard du fraudeur⁷.

Le paragraphe 4 dispose que les participations financières sont perdues sauf dispense accordée par le ministre, sans encadrer cette exception d'un quelconque critère. Ledit paragraphe emploie encore le terme « pouvoir » lorsqu'il prévoit que « les dispenses peuvent être accordées pour un délai de cinq ans, renouvelable ». Au vu des développements qui précèdent, et en renvoyant à ses considérations générales relatives au pouvoir discrétionnaire du ministre, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous examen.

Article 27 (24 selon le Conseil d'État)

Si l'article sous examen devait également viser les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente à coût modéré, il serait à reformuler comme suit : « Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente abordable, de la vente à coût modéré et de la location abordable [...] ». »

Article 28 (25 selon le Conseil d'État)

Le Conseil d'État demande aux auteurs de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

Article 29 (26 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur l'inscription hypothécaire sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées par l'État.

En ce qui concerne l'alinéa 1^{er}, il convient de noter que celui-ci ne vise pas les participations financières octroyées en vertu de l'article 12, paragraphe 3, à savoir celles pour la réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. Si l'intention des auteurs était d'inscrire également une hypothèque légale pour ces logements, il conviendrait d'ajouter l'article 12, paragraphe 3, à la liste des articles visés, sauf pour les auteurs à donner suite à la proposition du Conseil d'État d'intégrer l'article 12 à l'article 11.

Par ailleurs, à l'alinéa 1^{er}, il convient de préciser que les participations financières ne doivent être remboursées que dans le seul cas où le promoteur social est fautif. En effet, tel que l'alinéa 1^{er} est libellé on pourrait considérer que la restitution des participations financières est due en tout état de cause.

Article 30 (27 selon le Conseil d'État)

Le Conseil d'État demande de supprimer le dernier alinéa de l'article sous examen pour être superfétatoire.

⁷ Voir, dans le même sens, Avis du Conseil d'État N° CE 61.258 du 23 décembre 2022, (doc. parl n° 8111²), p.5.

Article 31 (28 selon le Conseil d'État)

Le paragraphe 1^{er} prévoit que « [l] bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54. » Ladite disposition est inintelligible, alors qu'il est impossible de savoir quelles obligations légales sont visées. Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les obligations légales visées.

L'article sous avis a trait à l'attribution des logements par le bailleur social et prévoit au paragraphe 2 que le bailleur nomme « une commission consultative » avant l'attribution d'un logement ou d'un relogement dont la composition et le fonctionnement sont déterminés par règlement grand-ducal. Tel que le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, est libellé, on pourrait considérer que la commission ainsi instituée est une commission nommée pour un terme non autrement défini, avec les mêmes membres quel que soit le bailleur social concerné et non pas « une commission consultative » par bailleur social. À la lecture du projet de règlement grand-ducal n° 61.149, le Conseil d'État constate toutefois que chaque bailleur social doit nommer sa propre commission. Dans un souci de transparence, le Conseil d'État suggère, de remplacer les termes « Le bailleur social » par les termes « Chaque bailleur social ».

Articles 32 et 33 (articles 29 et 30 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 34 (31 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen définit les conditions à remplir par le bailleur social en vue de son agrément.

Concernant le paragraphe 2, phrase liminaire, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées aux considérations générales pour demander aux auteurs, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction du verbe « pouvoir » et d'écrire « Le bailleur social est agréé s'il remplit les conditions suivantes : ».

Le paragraphe 2 détermine les conditions en vue de l'obtention de l'agrément en visant au point 1° la qualification professionnelle d'au moins un des « responsables des personnes morales en charge des missions énumérées à l'article 30 ». Selon le paragraphe 3, si le bailleur social gère moins de trente logements abordables, la qualification professionnelle reprise au paragraphe 2, point 1°, doit être remplie par au moins un des membres du conseil d'administration si cette qualification n'est pas remplie par le personnel du bailleur social. Le Conseil d'État comprend ainsi que le responsable visé au paragraphe 2, point 1°, doit, à l'exception du cas prévu au paragraphe 3, être un membre du personnel du bailleur social. Cette compréhension est corroborée par le commentaire des articles qui prévoit que les responsables font partie du personnel⁸ ainsi que par le point 5° du paragraphe sous examen. Cette précision fait toutefois défaut au paragraphe

⁸ Page 98 du commentaire des articles portant sur le projet de loi initial.

2, point 1°. Au vu de cette incohérence, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 2, point 1°.

Le Conseil d'État tient à signaler que le paragraphe 2, point 5°, n'est pas suffisamment précis en ce qu'il exige « des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure appropriés et du personnel qualifié en nombre suffisant ». En effet, la disposition sous revue ne fournit aucune précision par rapport à ce qu'il faut entendre par « appropriée » et « en nombre suffisant ». Face à cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction des termes « appropriés » et « en nombre suffisant ».

En ce qui concerne le paragraphe 3, le Conseil d'État signale que les termes « ou de son équivalent » sont entachés d'imprécision. Partant, au vu de cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, soit de faire abstraction de ces termes, soit d'y apporter des précisions.

Article 35 (32 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur l'honorabilité professionnelle du bailleur social.

L'alinéa 1^{er} prévoit que « [l]'honorabilité professionnelle s'apprécie sur base des antécédents judiciaires des responsables, des informations obtenues auprès du Ministère public de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans [...] ». En visant la communication « des informations obtenues auprès du Ministère public » ainsi que de « tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans », les auteurs dépassent la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social. De l'avis du Conseil d'État, cette communication devrait se limiter aux informations et éléments affectant l'honorabilité professionnelle dans les conditions prévues au chapitre 3 de la loi en projet. De ce qui précède, le Conseil d'État conclut que l'alinéa 1^{er} est contraire au principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1^{er}, lettre c), du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), ci-après « RGPD », ainsi qu'à l'article 11, paragraphe 3, de la Constitution, qui prévoit que « l'État garantit la protection de la vie privée, sauf les exceptions fixées par la loi ». Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1^{er} de l'article sous examen.

Pour le surplus et dans la mesure où l'alinéa 1^{er} vise à apprécier l'honorabilité professionnelle des « responsables », le Conseil d'État demande encore aux auteurs de déplacer les termes « des responsables » après ceux de « L'honorabilité professionnelle », en écrivant : « L'honorabilité professionnelle des responsables [...] ».

En outre, le Conseil d'État constate que les auteurs emploient, aux alinéas 2 à 4, erronément les termes « ou un membre du personnel du service », et demande leur suppression.

Finalement, si l'honorabilité professionnelle des responsables en charge des missions énumérées à l'article 30 devait être une des conditions d'attribution de l'agrément du bailleur social, il y aurait lieu d'insérer cette condition à l'article 34, paragraphe 2.

Article 36 (33 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen a trait à la demande d'agrément du bailleur social.

Au paragraphe 2, qui porte sur les informations à fournir par la personne morale de droit privé, le Conseil d'État se demande ce que les auteurs entendent par « autres personnes dirigeantes ».

Ensuite, le Conseil d'État estime que le paragraphe 3 ne devrait pas seulement faire référence à l'article 34, mais également à l'article 35.

Le paragraphe 4 prévoit qu'« un nouvel agrément est demandé si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé ». Le Conseil d'État se demande si la disposition sous examen implique qu'en cas de changement de responsable, un nouvel agrément doit être sollicité. Le Conseil d'État note à cet égard que l'article 37 de la loi en projet, qui a trait au retrait de l'agrément, ne couvre pas l'hypothèse d'un changement des conditions, mais seulement celle dans laquelle une ou plusieurs conditions ne sont plus remplies. De l'avis du Conseil d'État, le cas échéant, il ne faudrait pas requérir un nouvel agrément, mais plutôt une modification de l'agrément.

Concernant la première phrase du paragraphe 5 et faute pour celle-ci d'encadrer le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément effectivement retenue, en ce que la disposition sous revue prévoit que l'agrément est d'une durée « maximale de cinq ans, sauf décision contraire motivée du ministre », le Conseil d'État doit s'y opposer formellement.

Article 37 (34 selon le Conseil d'État)

L'article sous revue fixe les règles applicables au retrait de l'agrément ministériel délivré aux bailleurs sociaux.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 4, dispose que « [t]outefois, sauf en cas de faute grave, le retrait ne peut intervenir qu'après une mise en demeure du ministre invitant le bailleur social à se conformer, dans un délai allant, selon les circonstances, de huit jours à une année, aux conditions légales et réglementaires, et qu'après que le bailleur social ait été entendu. » Bien que la notion de « faute grave » est dans d'autres domaines clairement circonscrite en vertu de la jurisprudence, le Conseil d'État s'interroge sur ce qu'il faut entendre par la notion de « faute grave » dans le cadre de la disposition sous examen. En effet, se pose la question de savoir quelle faute devrait être commise par le bailleur social pour que son agrément soit immédiatement retiré. Au vu de ce qui précède et pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 1^{er}, alinéa 4.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 6, prévoit expressément que « les décisions de retrait sont prises par arrêté ministériel ». Le Conseil d'État note que cette précision n'est pas apportée par rapport aux décisions de délivrance et conseille dès lors aux auteurs de supprimer cette précision à cet endroit ou bien de compléter la procédure de délivrance par cette précision.

En ce qui concerne le paragraphe 2, le Conseil d'État estime qu'il est mal formulé en ce qu'il détermine que l'agrément a été retiré au « service », alors que, d'une part, la notion de « service » n'est pas employée par le projet de loi sous examen et, d'autre part, l'agrément n'est pas accordé au « service », mais au bailleur social.

Article 38 (35 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 39 (36 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen est superflu dans la mesure où l'article 458 du Code pénal s'applique nécessairement aux personnes y visées. Partant, il est à omettre.

Pour le surplus, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 34 concernant la notion de « responsable des personnes morales en charge des missions énumérées à l'article 30 » pour attirer l'attention des auteurs sur la nécessité de remplacer le terme « leur » par le terme « son » dans le cas où les « responsables » devraient effectivement faire partie du personnel du bailleur social.

Article 40 (36 selon le Conseil d'État)

L'article sous revue porte sur la compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social.

La disposition prévue au paragraphe 2, alinéa 6, fait double emploi avec celle prévue au paragraphe 3, alinéa 3. Dans la mesure où ladite disposition trouve mieux sa place au paragraphe 3, il convient de supprimer le paragraphe 2, alinéa 6, et de remplacer au paragraphe 3, alinéa 3, les termes « peut préciser » par le terme « précise ».

Article 41 (37 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen a trait à la procédure de demande en vue de l'obtention de la compensation pour le bailleur social.

En ce qui concerne l'emploi du terme « pouvoir » au paragraphe 2, alinéa 3, qui prévoit qu'« [u]n modèle du rapport financier annuel mentionné au point 5° peut être défini par règlement grand-ducal », le Conseil d'État donne à considérer que s'il est effectivement prévu de prendre le règlement grand-ducal visé au paragraphe 2, alinéa 3, il convient de remplacer les termes « peut être défini » par les termes « est défini ».

Concernant le paragraphe 2 (3 selon le Conseil d'État), alinéa 2, le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'égard de l'article 19, paragraphe 3, alinéa 2.

Article 42 (38 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur la procédure d'octroi de la compensation de service public.

Concernant le paragraphe 1^{er}, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 20, pour demander aux auteurs d'insérer une disposition à l'article sous examen prévoyant que le ministre prend une décision de refus lorsqu'il n'entend pas conclure la convention mentionnée à l'article 43 avec le bailleur social.

Le Conseil d'État s'interroge encore si le défaut par un bailleur social de régler ses charges fiscales et sociales a un impact sur la validité de l'agrément ministériel dont il est titulaire.

Article 43 (39 selon le Conseil d'État)

L'article sous revue prévoit la conclusion d'une convention entre le bailleur social et l'État.

À l'instar de ce qu'il propose à l'endroit de l'article 21, le Conseil d'État suggère aux auteurs de compléter l'article sous examen par une disposition prévoyant que les contestations découlant de la convention à conclure entre le bailleur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

Article 44 (40 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur le contrôle de la convention par le ministre.

Les alinéas 2, deuxième phrase, et 4 ont erronément recours au terme « promoteur ». Ledit terme est à remplacer par celui de « bailleur social ».

Ensuite, le Conseil d'État note que les auteurs emploient à l'alinéa 3 les termes « personnes chargées du contrôle ». Dans un souci de meilleure lisibilité, le Conseil d'État suggère de compléter ces termes par les termes « par le ministre ».

Enfin, et concernant l'alinéa dernier, le Conseil d'État renvoie aux observations formulées à l'égard de l'article 19, paragraphe 3, alinéa 2.

Article 45 (41 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur le versement de la compensation.

Le paragraphe 1^{er} prévoit que la compensation est liquidée au plus tard le 30 septembre de chaque année. Quant au délai fixé pour la liquidation de la compensation, il est renvoyé à l'observation suivante que le Conseil d'État avait formulée dans son avis n° 60.356 du 17 novembre 2020⁹ : « Le Conseil d'État tient à relever que l'alinéa 2 qui dispose que « [l']octroi de la prime doit être fait pour le 15 septembre 2021 au plus tard » s'adresse au ministre

⁹ Avis n° 60.356 du 17 novembre 2020 sur le projet de loi portant introduction d'une prime unique pour la promotion de l'apprentissage dans le domaine de la formation professionnelle.

ayant la Formation professionnelle dans ses attributions. À cet égard, il convient de noter qu'une telle disposition n'a pas sa place dans un texte de loi. Le Conseil d'État se demande, par ailleurs, ce qui se passe si l'octroi de la prime unique n'a pas été fait jusqu'au 15 septembre 2020 alors que la demande de la prime a bien été introduite dans le délai prévu à l'article 5. L'État engage-t-il alors sa responsabilité civile ? Au vu des interrogations qui se posent à l'égard de la disposition sous examen, le Conseil d'État demande de se limiter au seul délai de forclusion de la demande en vue de l'obtention de la prime unique. »

Article 46 (42 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur la perte du bénéfice de la compensation du bailleur social.

Le paragraphe 1^{er} emploie erronément le terme « promoteur ». Partant, il convient de remplacer cette notion par celle de « bailleur social ».

Article 47 (43 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 48 (44 selon le Conseil d'État)

Dans un souci de cohérence interne de la loi en projet, le Conseil d'État demande d'aligner le délai prévu à l'article sous examen au délai prévu à l'article 28, à savoir dix ans.

Le Conseil d'État demande encore aux auteurs de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

Article 49 (45 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen détermine le cadre de la gestion locative sociale.

À l'alinéa 3, le Conseil d'État constate que les auteurs précisent que l'État est représenté par le ministre lors de la signature de la convention, précision qui n'est apportée dans aucune autre disposition prévue dans la loi en projet et ayant trait à une convention à signer avec l'État.

Article 50 (46 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen a trait à la résiliation de la mise à disposition de logements dans le cadre de la gestion locative sociale.

Le Conseil d'État suggère aux auteurs de remplacer la notion de « délai de résiliation d'une mise à disposition », employée à plusieurs reprises dans la disposition sous revue, par la notion de « délai de préavis ».

Articles 51 et 52 (47 et 48 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 53 (article 49 selon le Conseil d'État)

Concernant l'alinéa 2, le Conseil d'État s'interroge sur l'utilité de prévoir un « ordre de priorité » si, selon l'alinéa 3, le bailleur social est libre d'attribuer le logement en fonction de l'enquête sociale qu'il effectue.

Le Conseil d'État tient à relever que la notion de « logements abordables locatifs » reprise à l'alinéa 4 n'est pas définie par la loi en projet sous avis. Dans un souci de cohérence interne du dispositif sous avis, le Conseil d'État demande de remplacer les termes « logements locatifs abordables » par ceux de « logements abordables au sens de l'article 11 ».

Ensuite, l'alinéa 4 dispose que la convention entre le bailleur social et l'État peut prévoir pour le bailleur social gérant plus de deux cents logements destinés à la location abordable la possibilité d'attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements de son parc de logements sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste prioritaire et que ce taux peut aller jusqu'à 25 pour cent pour le bailleur social gérant plus de cinq cents logements locatifs abordables. Le Conseil d'État rappelle que dans les matières réservées à la loi, en l'occurrence la lutte contre la pauvreté, la loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration. Ainsi, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de déterminer dans le projet de loi sous avis des critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste prioritaire, en omettant le terme « pouvoir ».

Article 54 (50 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 55 (51 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen détermine les critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire dans le cadre d'un bail abordable.

Le Conseil d'État note que la définition de la notion de « demandeur-locataire » reprise au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, n'est pas en phase avec celle reprise à l'article 3, point 5^o. Partant, pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'aligner lesdites définitions.

Article 56 (52 selon le Conseil d'État)

L'article sous avis porte sur la détermination du revenu dans le cadre d'un bail abordable.

Le paragraphe 1^{er} dispose que « le revenu mensuel de la communauté domestique du candidat-locataire et du locataire est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ». Le Conseil d'État constate que ce paragraphe n'est pas en phase avec l'article 55, paragraphe 3, qui détermine les conditions pour être locataire au titre d'un bail abordable, qui se limite à renvoyer à l'article 55, paragraphe 1^{er}, points 2^o et 4^o. Le point

3° qui exige que les membres de la communauté domestique du demandeur-locataire remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 n'est dès lors pas visé. Par ailleurs, les auteurs expliquent au commentaire des articles ce qui suit : « Les conditions pour devenir candidat-locataire et pour rester locataires sont les mêmes, à l'exception de celle liée au seuil de revenu. Le locataire ne devra en effet pas quitter le logement dès que son revenu aura dépassé le seuil prévu pour le candidat-locataire. » S'ajoute à cela que l'annexe II auquel le paragraphe 1^{er} de l'article sous avis renvoie se borne à déterminer le plafond d'éligibilité pour les candidats-locataires¹⁰. Au vu de ces incohérences, qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 1^{er} de l'article sous examen.

Ensuite, aux paragraphes 3 et 4, les auteurs utilisent le terme « demandeur » et non pas le terme « candidat-locataire » qui est notamment repris aux paragraphes 1^{er}, 2 et 4. Le paragraphe 4 emploie à la fois le terme « demandeur » et celui de « candidat-locataire ». Dans un souci de cohérence et en soulignant que, conformément à l'article 55, paragraphe 1^{er}, point 3°, c'est le demandeur-locataire qui doit remplir les conditions de revenu prévues à l'article sous examen pour devenir candidat-locataire, le Conseil d'État demande aux auteurs d'harmoniser la terminologie employée à l'endroit des dispositions sous examen.

Le paragraphe 5 prévoit que le « bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 2, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire et n'étant pas membre de la famille du locataire au premier degré n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de 12 mois pour le calcul du revenu visé au paragraphe 1^{er}, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentée ». À cet égard, le Conseil d'État tient à rappeler que selon l'article 55, paragraphe 3, les conditions de revenus ne s'appliquent pas au locataire, de sorte que l'exception créée par le paragraphe 5 semble être superfétatoire. Selon le commentaire portant sur l'article sous examen : « [...] Cette occupation par solidarité ne peut pas donner lieu à un relogement de la communauté domestique du locataire. » Ainsi, si l'objectif de la disposition sous avis est d'éviter que le locataire soit relogé pour défaut de correspondance entre le logement attribué et sa communauté domestique lorsqu'il accueille une personne par solidarité, le Conseil d'État est d'avis que cette disposition est à insérer à l'article 67 qui porte notamment sur le relogement.

Article 57 (53 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen détermine les critères d'attribution socio-économiques.

L'alinéa 2 prévoit qu'un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation des critères d'attribution visés à l'alinéa 1^{er}. À cet égard, le Conseil d'État rappelle que la matière concernée relève d'une matière réservée à la loi en vertu de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution. Or, en l'espèce, un cadre légal répondant aux critères fixés par la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 00177 précité du 3 mars 2023 fait défaut.

¹⁰ Cf. également le cas 4 prévu au commentaire portant sur l'article 61 (Composantes du loyer abordable) qui donne un exemple du calcul du loyer brut des communautés domestiques qui vivent dans un logement abordable et dont les revenus progressent au-dessus du seuil d'éligibilité.

Partant, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition du paragraphe 1^{er}, alinéa 2. Une solution pourrait consister à prévoir le cadre relatif à la détermination de ces modalités d'évaluation au niveau de la loi tout en reléguant les éléments moins essentiels au pouvoir réglementaire du Grand-Duc.

Pour le surplus, et quant à l'emploi, au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, du terme « pouvoir », il est renvoyé aux observations formulées à l'égard de l'article 41, paragraphe 2, alinéa 3.

Article 58 (54 selon le Conseil d'État)

L'article sous avis détermine les critères d'attribution relatifs au logement vacant.

Le Conseil d'État demande que le terme « locataire », employé à l'alinéa 1^{er}, point 3^o, soit remplacé par la notion de « candidat-locataire ».

L'alinéa 2 prévoit qu'un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation de la correspondance visée à l'alinéa 1^{er}. À cet égard, le Conseil d'État rappelle que la matière concernée relève d'une matière réservée à la loi en vertu de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution. Or, en l'espèce, un cadre légal répondant aux critères fixés par la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 00177 précité du 3 mars 2023 fait défaut. Partant, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition de l'alinéa 2. Tel que soulevé à l'article précédent, une solution pourrait consister à prévoir le cadre relatif à la détermination de ces modalités d'évaluation au niveau de la loi tout en reléguant les éléments moins essentiels au pouvoir réglementaire du Grand-Duc.

Article 59 (55 selon le Conseil d'État)

L'article sous avis détermine les critères d'attribution évalués sur base d'une enquête sociale.

En ce qui concerne l'alinéa 2 qui prévoit qu'« [u]n règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1^{er} », le Conseil d'État considère que cette disposition ne répond pas aux critères fixés par la Cour constitutionnelle dans son arrêt n° 00177 précité du 3 mars 2023, de sorte qu'il doit s'y opposer formellement. Tel que soulevé aux articles précédents, une solution pourrait consister à prévoir le cadre relatif à la détermination de ces modalités d'évaluation et de pondération au niveau de la loi tout en reléguant les éléments moins essentiels au pouvoir réglementaire du Grand-Duc.

Articles 60 et 61 (56 et 57 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 62 (58 selon le Conseil d'État)

L'article sous revue porte sur la révision du loyer abordable.

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, le Conseil d'État estime qu'il est utile de préciser les éléments à fournir par le locataire, tout comme le point de départ

du délai de deux mois dans lequel le locataire doit répondre à la demande d'informations du bailleur social.

Article 63 (59 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen énumère les charges que le bailleur social a effectivement eues en faveur des locataires et qui sont à charge de ces derniers.

Concernant le point 9° le Conseil d'État tient à signaler que les termes « frais divers exposés en faveur des locataires » sont entachés d'imprécision, de sorte qu'il doit s'y opposer formellement pour insécurité juridique.

Articles 64 et 65 (60 et 61 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 66 (62 selon le Conseil d'État)

L'article sous revue définit la notion de « logement sous-occupé ».

Étant donné que ladite notion n'est utilisée qu'une seule fois au dispositif sous examen, à savoir à l'article 67, le Conseil d'État propose aux auteurs d'intégrer la définition de cette notion audit article et de supprimer l'article sous examen.

Article 67 (62 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur le relogement du locataire et des membres de sa communauté domestique.

Le paragraphe 1^{er} détermine les cas dans lesquels le bailleur social doit proposer un relogement aux locataires bénéficiant d'un logement. L'alinéa 1^{er}, point 2°, prévoit que tel est le cas lorsque le locataire occupe un logement « non conforme à des obligations légales ». Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'apporter des précisions quant aux obligations légales visées.

Par ailleurs, si le Conseil d'État était suivi dans son observation formulée à l'égard de l'article 66, le paragraphe 1^{er}, point 1°, de l'article sous examen serait alors à reformuler comme suit : « 1° au locataire occupant un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de sa communauté domestique ; ».

Au paragraphe 1^{er}, l'alinéa 2 prévoit que « la typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire ». Le Conseil d'État suggère aux auteurs de reformuler cette disposition en ce sens à se référer plus précisément aux critères prévus à l'article 58 de la loi en projet.

Le paragraphe 2 ne présentant aucun apport normatif, le Conseil d'État demande son omission.

En ce qui concerne le paragraphe 3, le Conseil d'État donne à considérer que celui-ci n'a pas sa place dans un texte de loi et demande dès lors sa suppression.

Article 68 (63 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur le regroupement familial et dispose que le ministre peut attribuer un logement au candidat-locataire ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale qui a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, en considération de la future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique.

En renvoyant à ses considérations concernant l'emploi du terme « pouvoir » dans le cadre d'octroi de droits par le ministre, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « peut lui attribuer », par les termes « lui attribue ».

Article 69 (64 selon le Conseil d'État)

L'article sous revue porte sur la résiliation d'office du bail abordable.

L'alinéa 1^{er} prévoit que « [s]i en cours de bail, un membre de la communauté domestique du locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, le locataire en informe le bailleur social dans les meilleurs délais. » Le commentaire portant sur l'article sous examen rappelle que « conformément à l'article 55, paragraphe 3, le critère du plafond de revenus est applicable seulement pour les candidats-locataires. Il ne constitue pas un motif de résiliation du bail abordable ». Ainsi, pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'insérer les termes « paragraphe 3, » après les termes « article 55, ». Ces observations et cette opposition valent également pour l'alinéa 2.

Article 70 (65 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen détermine les suites à donner au décès du locataire.

Selon l'alinéa 1^{er} « si en cours de bail, le locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55 et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui ». À défaut de précision quant aux conditions d'éligibilité applicables, le Conseil d'État se demande si les ayants droit doivent répondre aux conditions d'éligibilité prévues au paragraphe 1^{er} (conditions pour devenir candidat-locataire) ou à celles prévues au paragraphe 3 de l'article 55 (conditions pour devenir locataire). Au vu de cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1^{er}.

Les alinéas 2 et 3 déterminent les délais endéans desquels les ayants droit d'un locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation. L'alinéa 2 prévoit un délai de douze mois en cas de décès du locataire d'un logement tous publics ou d'un logement dédié, à l'exception d'un logement dédié aux

salariés, tandis que l'alinéa 3 prévoit un délai de neuf mois en cas de décès du locataire d'un logement dédié aux salariés. Le Conseil d'État s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des ayants droit d'un locataire d'un logement tous publics ou d'un logement dédié, à l'exception d'un logement dédié aux salariés, par rapport au locataire d'un logement dédié aux salariés et estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Article 71 (66 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen qui prévoit que le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, est superfétatoire étant donné que selon l'article 73, l'ensemble des dispositions de la loi précitée du 21 septembre 2006, à l'exception des articles 1^{er} à 15, donc y compris les dispositions des articles 16 à 18, 29 et 30, sont applicables aux logements soumis au bail abordable.

Article 72 (66 selon le Conseil d'État)

Quant à l'alinéa 2, le Conseil d'État se doit de relever que le ministre dispose d'un pouvoir discrétionnaire dans une matière réservée à la loi, en l'occurrence la lutte contre la pauvreté, en ce que ladite disposition ne détermine aucun critère selon lequel le ministre autorise les personnes visées à l'article sous examen de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable. S'ajoute à cela qu'il ne suffit pas de prévoir que les modalités de la compensation du service public seront fixées dans une convention « conformément aux principes de la présente loi ». En effet, pour des raisons de sécurité juridique, il convient de renvoyer aux articles concernés de la loi en projet. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 2.

Par ailleurs, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 20 et demande de compléter la disposition sous examen par une disposition qui prévoit que le ministre prend une décision de refus lorsqu'il n'entend pas conclure une convention avec les personnes visées au paragraphe 1^{er}.

Finalement, et à l'instar de ce qu'il propose à l'endroit de l'article 21, le Conseil d'État suggère aux auteurs de compléter l'article sous examen par une disposition prévoyant que les contestations découlant de la convention à conclure entre les personnes énumérées au paragraphe 1^{er} et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

Article 73 (67 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 74 (68 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen définit l'objet du registre national des logements abordables.

Concernant la dénomination du registre national des logements abordables, le Conseil d'État demande de revoir sa dénomination dans la mesure où ledit registre vise à répertorier non seulement des données et informations relatives à des logements, mais également celles relatives à des personnes, à savoir, les acquéreurs, demandeurs-locataires, candidats-locataires et locataires des logements concernés ainsi que de leur communauté domestique.

En ce qui concerne l'emploi des termes « pouvant répertorier » au paragraphe 1^{er}, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle et dans un souci de sécurité juridique, de remplacer ces termes par les termes « qui répertorie ».

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, et dans un souci de cohérence par rapport à l'alinéa 1^{er}, il convient d'ajouter les « acquéreurs » aux personnes y énumérées.

Concernant le paragraphe 3, alinéa 2, le Conseil d'État tient à relever que le pouvoir du ministre de déléguer tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la loi en projet n'a pas sa place dans un texte de loi vu qu'il relève de l'organisation interne du ministère visé.

Le paragraphe 3, alinéa 5, qui impose la conformité du traitement des données avec la loi du 1^{er} août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données, est superfétatoire et partant à supprimer, étant donné qu'il relève de l'évidence que le régime général sur la protection des données s'applique en l'espèce.

Article 75 (69 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen énumère les catégories de données traitées dans le cadre du registre mis en place en vertu de la loi en projet revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel.

Le Conseil d'État tient à relever que l'article sous examen n'apporte pas de plus-value normative par rapport à l'application des règles du RGPD. Partant, l'article sous examen est à omettre.

À titre subsidiaire, le Conseil d'État tient à formuler les interrogations et observations suivantes :

À la lecture de l'article sous revue, le Conseil d'État constate que celui-ci reste muet quant aux catégories de données traitées des acquéreurs, et ce alors même que, selon l'article 74, paragraphe 1^{er}, le registre répertorie également les acquéreurs des logements destinés à la vente abordable et à la vente au coût modéré.

Parmi l'énumération des catégories de données traitées dans le cadre du registre figure la nationalité des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique.

Selon le commentaire des articles (page 120), « les données énumérées sont nécessaires à l'évaluation des conditions d'éligibilité et d'attribution d'un logement abordable, ainsi qu'au calcul du loyer de ces logements ». Le Conseil d'État se demande dans quelle mesure la nationalité est nécessaire à la finalité du traitement mis en place et conclut que le point 2° est contraire au principe de minimisation des données prévu à l'article 5, paragraphe 1^{er}, lettre c), du RGPD, ainsi qu'à l'article 11, paragraphe 3, de la Constitution. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1^{er}, point 2°.

Enfin, le Conseil d'État se demande pourquoi les auteurs prévoient à l'alinéa 3 que le ministre traite les données à caractère personnel des candidats-locataires et des locataires (sans évoquer le bailleur social). En effet, en vertu de l'article 30, le bailleur social a pour mission d'effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires, d'attribuer les logements abordables aux candidats-locataires et de louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable.

Article 76 (70 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen permet au ministre d'accéder aux données traitées dans le cadre de fichiers d'autres autorités, sous réserve du consentement de toutes les personnes majeures et capables de la communauté domestique du demandeur-locataire.

Le paragraphe 1^{er} prévoit qu'« [e]n signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur-locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre a accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il obtient la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande ». Le Conseil d'État rappelle que l'article 4, point 11, du RGPD, définit le consentement comme « toute manifestation de volonté, libre, spécifique, éclairée et univoque par laquelle la personne concernée accepte, par une déclaration ou par un acte positif clair, que des données à caractère personnel la concernant fassent l'objet d'un traitement ». Or, le consentement visé par l'alinéa 1^{er} ne constitue pas un consentement libre au sens du RGPD étant donné que le demandeur et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique sont obligés de donner leur consentement pour pouvoir profiter d'un logement abordable. Partant, et dans la mesure où l'alinéa 2 détermine de toute manière les renseignements que le ministre peut demander auprès des administrations y visées, le Conseil d'État demande de faire abstraction de l'alinéa 1^{er}. En effet, en vertu de l'article 6, paragraphe 1^{er}, du RGPD, le traitement des données à caractère personnel est licite dans le secteur public lorsqu'il est nécessaire au respect d'une obligation légale, ce qui est le cas en l'espèce.

Par ailleurs, le Conseil d'État constate que l'article sous revue reste muet quant à la communication de renseignements relatifs aux acquéreurs et s'interroge si cette manière de procéder est voulue par les auteurs.

Article 77 (71 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen détermine l'accès aux renseignements.

Le paragraphe 2, alinéa 2, prévoit que « [l]'accès des agents d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Le bailleur social a accès aux données des logements qu'il gère et aux données de ses locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social ».

À la lecture de l'alinéa 2, le Conseil d'État constate que l'accès aux données du bailleur social est plus restreint que celui de ses salariés ou agents. En effet, en vertu de l'alinéa 2, première phrase, les agents et les salariés d'un bailleur social ont accès aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires tandis que le bailleur social a accès aux seules données des logements et locataires. Le Conseil d'État demande aux auteurs de compléter la disposition sous examen afin de permettre au bailleur social d'accéder également aux données des demandeurs-locataires et des candidats-locataires.

En ce qui concerne le paragraphe 4, la première phrase est superfétatoire étant donné que le droit d'accès de la personne concernée est déterminé par l'article 15 du RGPD qui est d'application directe en droit national.

Le paragraphe 4, deuxième phrase, prévoit qu'« [e]n se portant demandeur-locataire ou candidat-locataires, de même que par le fait qu'ils signent un bail pour un logement abordable, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires marquent leur accord à ce que leurs données soient traitées conformément à ce qui précède, ce dont ils sont informés au moment de leur demande et de la signature d'un bail ». Le Conseil d'État constate que le consentement à donner par les personnes concernées n'est pas libre, alors qu'elles n'ont pas d'autre choix que de marquer leur accord si elles veulent se voir attribuer un logement abordable. En renvoyant aux observations formulées à l'égard de l'article 76, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le Conseil d'État demande aux auteurs de supprimer la deuxième et la troisième phrase du paragraphe 4. Au vu des développements qui précèdent, le paragraphe 4 est dès lors à omettre dans son intégralité.

Pour le surplus, le Conseil d'État note que le paragraphe 4 reste muet sur l'accès aux renseignements par les acquéreurs et s'interroge si cette manière de procéder est voulue par les auteurs.

Concernant l'emploi du terme « pouvoir » au paragraphe 5, alinéa 2, lorsque celui-ci prévoit que les modalités du traitement des données « peuvent » être précisées par règlement grand-ducal, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 41, paragraphe 2, alinéa 3.

Article 78 à 80 (72 à 74 selon le Conseil d'État)

Le Conseil d'État est d'avis que les dispositions prévues aux articles sous revue n'apportent aucune plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative et propose dès lors de les supprimer.

Article 81 (72 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen porte sur les voies de recours.

À cet égard, le Conseil d'État tient à signaler qu'il est superfétatoire de prévoir un recours en annulation contre les décisions administratives prévues par le projet de loi sous avis. En effet, le recours en annulation constitue le recours de droit commun. En vertu de l'article 2 de la loi modifiée du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif, ce recours est ouvert contre toute décision administrative à l'égard de laquelle aucun autre recours n'est ouvert. L'article sous examen est dès lors à omettre.

Article 82 (73 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen prévoit que les acquisitions immobilières effectuées dans le cadre des objectifs de la présente loi par les promoteurs publics, à l'exception du Fonds du Logement, sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

En premier lieu, le Conseil d'État s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent des promoteurs publics, dont les acquisitions immobilières sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, par rapport aux promoteurs sans but de lucre, dont les acquisitions immobilières ne sont pas exemptes des droits précités.

En second lieu, il s'interroge sur les raisons qui justifieraient un traitement différent du Fonds du logement, promoteur public dont les acquisitions immobilières ne sont pas exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, par rapport aux autres promoteurs publics, dont les acquisitions immobilières sont exemptes des droits précités.

Le Conseil d'État estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Article 83 (74 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 84 (75 selon le Conseil d'État)

L'article sous revue vise à modifier le paragraphe 1^{er} de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

De l'avis du Conseil d'État, l'emploi de la notion de « logements réservés » est malaisé dans la mesure où le paragraphe 2, auquel le paragraphe 1^{er} de l'article 29bis précité, dans sa teneur proposée, renvoie, prévoit que « [p]our chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements entre [...] unités, au moins [...] pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables ». Ainsi, selon le paragraphe 2 en question, c'est une partie de la surface construite brute maximale qui est réservée à la réalisation de logements abordables, de sorte que les logements abordables en tant que tels ne sont pas « réservés ». Partant, le Conseil d'État recommande de remplacer les termes « réservés en vertu du paragraphe 2 du présent article » par les termes « logements visés au paragraphe 2 ».

Articles 85 et 86 (76 et 77 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 87 (78 selon le Conseil d'État)

L'article sous revue détermine le régime transitoire de la méthode de calcul du loyer abordable applicable aux locataires déjà bénéficiaires d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement au moment de l'entrée en vigueur du projet de loi sous examen.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité de l'article sous examen, le Conseil d'État recommande de déplacer le dernier alinéa après l'alinéa 1^{er}.

Article 88 (79 selon le Conseil d'État)

L'article sous revue détermine le régime transitoire applicable à l'agrément du bailleur social.

Le Conseil d'État constate que l'alinéa 2, qui prévoit que les logements locatifs des promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi précitée du 25 février 1979 et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la future loi fait double emploi avec l'article 74, paragraphe 2, alinéa 4 et peut dès lors être supprimé.

Articles 89 à 91 (80 à 82 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Article 92 (83 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen prévoit que « [l]es acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice des aides individuelles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant

l'aide au logement. » Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les aides individuelles visées, à savoir la prime d'acquisition et la prime de construction.

Article 93 (84 selon le Conseil d'État)

Selon l'article sous revue, le ministre peut autoriser, sur demande dûment justifiée, « la consultation des bases de données d'administrations, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable ».

Cette disposition soulève plusieurs interrogations : Qui sont les personnes qui peuvent obtenir une autorisation en vertu de l'article sous examen ? De quelles données s'agit-il ? Quels sont les critères sur base desquels le ministre autorise une telle consultation ? S'ajoute à cela que l'article sous examen emploie le terme « pouvoir » et qu'il prévoit que le « ministre fixe les conditions et limites sous lesquelles cette consultation pourra être effectuée », de sorte que le ministre dispose d'un pouvoir discrétionnaire en la matière. Finalement, le Conseil d'État donne à considérer qu'une telle communication de données personnelles pourrait être considérée comme contraire au droit à la protection de la vie privée, consacré par l'article 11, paragraphe 3, de la Constitution. Au vu des interrogations et des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'article sous examen, pour insécurité juridique.

Article 94 (85 selon le Conseil d'État)

L'article sous examen prévoit que « [d]ans tous les textes de loi et de règlement, la référence au logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles de logements, au logement bénéficiant d'aides à la pierre, au logement social, au logement à coût modéré, au logement subventionné ou encore à des formulations similaires employant ces termes s'entend comme référence au logement abordable. »

Le Conseil d'État donne à considérer que les notions « logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles de logements » et « logement bénéficiant d'aides à la pierre » auxquelles se réfère l'article sous examen ne constituent pas des notions consacrées par les textes actuellement en vigueur. S'ajoute à cela que l'article sous examen emploie la notion de « formulations similaires employant ces termes » qui est entachée d'imprécision. Au vu de ce qui précède, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous revue pour insécurité juridique.

Article 95 (86 selon le Conseil d'État)

Sans observation.

Observations d'ordre légistique

Observation préliminaire

À titre préliminaire, le Conseil d'État tient à signaler qu'il existe des discordances entre les amendements apportés au projet de loi sous avis et le

texte coordonné joint auxdits amendements. Peut être cité à titre d'exemple l'amendement 4, point 2°, qui prévoit d'insérer les termes « sous réserves des crédits budgétaires disponibles » à l'article 4, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi en projet, et l'article 4, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, du texte coordonné qui emploie les termes « sous réserve des crédits budgétaires ».

Observations générales

Lorsqu'une phrase contient une énumération d'éléments sous forme de liste, il faut veiller à ce que chaque élément soit coordonné et directement rattaché à la phrase introductive. À cette fin, il est souhaitable d'éviter l'insertion de phrases ou d'alinéas autonomes dans les énumérations.

Le Conseil d'État signale que les institutions, ministères, administrations, services, organismes, etc., prennent une majuscule au premier substantif uniquement. Partant, il convient d'écrire « Fonds du logement », « Service central de la statistique et des études économiques », « Chambre de commerce » et « Ministère public ».

Les nombres s'écrivent en toutes lettres. Ils s'expriment uniquement en chiffres s'il s'agit de pour cent, de sommes d'argent, d'unités de mesure, d'indices de prix ou de dates.

Le Conseil d'État signale que les textes normatifs sont en principe rédigés au présent et non au futur. Ainsi, à titre d'exemple, il convient de remplacer à l'article 13, paragraphe 5, alinéa 3, deuxième phrase, le terme « sera » par le terme « est ».

Pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

Intitulé

Le Conseil d'État signale que les énumérations sont introduites par un deux-points. Partant, il convient d'insérer un deux-points après le terme « modifiant ».

Lorsqu'un acte est cité, il faut veiller à reproduire son intitulé tel que publié officiellement. Ainsi, il y a lieu d'écrire au point 3° « la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ». Cette observation vaut également pour l'article 89.

Sommaire

Le sommaire qui précède le dispositif proprement dit est à omettre, car sans apport normatif.

Article 1^{er}

À l'intitulé d'article et à la phrase liminaire, il est recommandé d'accorder le terme « objectifs » au singulier.

Article 2

Si le Conseil d'État était suivi dans sa proposition relative à l'article 1^{er} ci-avant, il conviendrait, dans un souci de cohérence interne du texte, de remplacer les termes « Ces objectifs sont poursuivis » par les termes « Cet objectif est poursuivi ».

Article 3

Aux points 7°, 12° et 13°, il faut remplacer le point final par un point-virgule.

Au point 12°, alinéa 2, il convient d'écrire « inscrit à l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils ».

Au point 12°, alinéa 4, il y a lieu de remplacer les termes « sub d) et c) » par les termes « aux lettres c) et d) ».

Article 7

Au paragraphe 1^{er}, phrase liminaire et alinéa 2, il est recommandé de remplacer le terme « et » par le terme « ou » après les termes « vente abordable ».

Au paragraphe 1^{er}, points 2° et 3°, il y a lieu d'insérer le terme « éligible » après le terme « acquéreur ».

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, il y a lieu d'accorder le terme « visée » au genre masculin.

Au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, il faut insérer une virgule après les termes « points 1° et 3° ».

Au paragraphe 2, alinéa 3, il convient de remplacer les termes « aux bénéficiaires » par les termes « au bénéficiaire ».

Article 8

Il est recommandé de reformuler l'alinéa 4 comme suit :

« Si au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement n'est pas l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9. »

Article 9

À l'alinéa 1^{er}, il convient d'écrire « ayants droit ».

Article 10

À l'alinéa 1^{er}, il y a lieu d'écrire « [...] sont l'habitation principale et permanente des acquéreurs, ou de l'un d'eux, ou de leurs ayants droit. »

Article 11

Au paragraphe 4, alinéa 3, il convient de remplacer les termes « ne sont pas cumulables » par les termes « n'est pas cumulable ».

Au paragraphe 5, alinéa 2, il y a lieu de remplacer les termes « à défaut par » par les termes « à défaut pour ».

Article 12

Au paragraphe 1^{er}, il convient d'écrire le terme « abordables » au singulier.

Au paragraphe 2, point 3^o, il y a lieu d'insérer une virgule avant le terme « dont ».

Au paragraphe 2, point 5^o, les termes « aux personnes 60+ » sont à remplacer par les termes « aux personnes âgées de soixante ans ou plus ». Par analogie, cette observation vaut également pour l'article 54, paragraphe 2, alinéas 1^{er} et 2.

Article 13

Au paragraphe 2, alinéa 3, il y a lieu d'insérer le terme « modifiée » entre la nature et la date de l'acte en question, étant donné que celui-ci a déjà fait l'objet de modifications depuis son entrée en vigueur. Partant, il y a lieu d'écrire « loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ». Cette observation vaut également pour l'article 40, paragraphe 4, alinéa 1^{er}.

Article 14

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, phrase liminaire, il convient de remplacer les termes « regroupés en » par les termes « regroupés dans ».

Au paragraphe 1^{er}, alinéas 2 et 3, il est indiqué d'écrire « [...], désignée par « SCB logement » » et « [...], désignée par « SNA logement » », étant donné que l'article « la » ne fait pas partie des formes abrégées qu'il s'agit d'introduire.

Au paragraphe 2, alinéa 3, il faut insérer une virgule après les termes « points 1^o et 2^o ».

Au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, point 4^o, phrase liminaire, il convient d'écrire le terme « urbanistiques » au singulier.

Toujours au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, point 4^o, il convient de faire précéder chaque élément de lettres en écrivant :

- « a) 15 pour cent [...] ;
- b) 18 pour cent [...]. »

Au paragraphe 4, point 3^o, il y a lieu d'écrire le terme « Les » avec une lettre minuscule.

Au paragraphe 7, alinéa 1^{er}, première phrase, il est recommandé de remplacer les termes « dans cet » par les termes « au présent », en écrivant « au présent article ».

Au paragraphe 7, alinéa 3, point 1^o, lettre e), il convient d'écrire le terme « remises » au singulier.

Au paragraphe 7, alinéa 3, point 1^o, lettre e), sous i), il faut remplacer la virgule par un point-virgule.

Article 15

À l'alinéa 3, il convient de supprimer les termes « et qui en fait la demande », pour être superfétatoires.

À l'alinéa 4, deuxième phrase, il y a lieu d'insérer les termes « de la cote » avant les termes « d'application ».

Article 17

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, il convient de remplacer le terme « peut » par le terme « peuvent ».

Au paragraphe 2, il faut insérer une virgule après les termes « alinéa 1^{er} ». Cette observation vaut également pour le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, deuxième phrase.

Au paragraphe 4, alinéa 2, il convient d'écrire « l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ». En outre, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « points 14^o et 15^o ». Ces observations valent également pour le paragraphe 4, alinéa 3.

Toujours au paragraphe 4, alinéa 2, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « du territoire ».

Article 18

Il y a lieu d'ajouter un point après la forme abrégée « Art », pour écrire « **Art. 18.** »

Article 19

Au paragraphe 2, point 2^o, lettre c), il y a lieu de supprimer la virgule après le terme « logements ».

Au paragraphe 2, point 3^o, lettre d), il faut remplacer le point final par un point-virgule.

Au paragraphe 4, il convient de remplacer le terme « correspondent » par le terme « correspondant ».

Article 20

Au paragraphe 1^{er}, il y a lieu d'accorder le terme « arrêtés » au féminin pluriel.

Au paragraphe 3, les termes « , le cas échéant, » sont à supprimer, car superfétatoires.

Article 22

Au paragraphe 2, alinéa 2, première phrase, il y a lieu d'insérer le terme « destinés » avant les termes « à la location abordable ».

Article 26

Au paragraphe 3, il y a lieu d'accorder le terme « déclaration » au pluriel. Cette observation vaut également pour l'article 46, paragraphe 1^{er}.

Au paragraphe 4, alinéa 2, il convient de supprimer la virgule avant le terme « renouvelable ».

Article 27

Il y a lieu d'ajouter le terme « de » après le terme « trésorerie ». Cette observation vaut également pour l'article 47.

Article 30

À l'alinéa 4, il faut insérer le terme « ne » avant le terme « puisse ».

Article 32

À l'intitulé d'article, le Conseil d'État demande de supprimer les termes « et accompagnent ».

Article 33

Au point 3^o, les termes « , le cas échéant » sont à supprimer, pour être superfétatoires.

Article 34

Au paragraphe 2, point 1^o, lettre c), il convient d'insérer le terme « aux » avant les termes « professions de l'immobilier ».

Au paragraphe 2, point 2^o, il y a lieu d'écrire le terme « semaines » au singulier et d'insérer un exposant « ° » après les termes « point 1 ».

Au paragraphe 2, point 3^o, il y a lieu d'insérer des virgules après les termes « point 1^o » et cela à deux reprises. Dans le même ordre d'idées, il convient d'ajouter une virgule après les termes « lettres a) à c) ».

Article 36

Au paragraphe 2, alinéa 2, le terme « tâches » est à supprimer pour être superfétatoire.

Au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, la virgule est à supprimer.

Article 37

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, troisième phrase, il y a lieu de remplacer le terme « par » par le terme « à ».

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 7, il faut accorder le terme « publiés » au féminin pluriel.

Article 40

Au paragraphe 3, alinéa 2, point 1^o, il convient d'écrire :

« 1^o la liste des logements abordables gérés par le bailleur social ; ».

Au paragraphe 3, alinéa 2, points 4^o et 5^o, et à l'instar du point 3^o, il y a lieu d'ajouter un trait d'union entre les termes « non » et « occupation », pour écrire « non-occupation ».

Article 41

L'article sous revue comprend deux paragraphes portant le numéro 2. Il convient de renuméroter le deuxième paragraphe 2 en paragraphe 3.

Article 50

L'alinéa 4 est à terminer par un point final.

Article 52

Le Conseil d'État signale que lorsqu'un acte est cité, il faut veiller à reproduire son intitulé tel que publié officiellement, indépendamment de sa longueur. Partant, il y a lieu d'écrire « loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ». Cette observation vaut également pour les articles 71 et 73.

Chapitre 5

À l'intitulé de chapitre il convient de remplacer les termes « logements abordables destinés à la location » par les termes « logements destinés à la location abordable ».

Article 53

À l'alinéa 2, il convient d'accorder le terme « prévues » au genre masculin pluriel.

Article 54

Au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, il y a lieu d'écrire « à l'article 55, paragraphe 1^{er}, point 2^o, ».

Article 55

Il est suggéré de reformuler le paragraphe 4 comme suit :

« (4) À défaut pour le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, cette fonction est exercée par le Fonds du logement. »

Article 56

Au paragraphe 2, troisième phrase, il convient d'écrire le terme « candidat-locataires » au singulier.

Au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, point 5^o, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « numéro 11 ».

Au paragraphe 3, alinéa 4, troisième phrase, il faut supprimer les termes « dont s'agit » pour être superfétatoires.

En ce qui concerne le paragraphe 5, alinéa 2, il y a lieu de signaler que lorsqu'on se réfère au premier article, les lettres « er » sont à insérer en exposant derrière le numéro pour écrire « article 1^{er} ».

Article 57

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, il convient de remplacer le terme « évaluation » par le terme « attribution », pour écrire « critères d'attribution ».

Article 59

À l'alinéa 1^{er}, points 5^o et 6^o, il y a lieu de faire abstraction des termes « le cas échéant, » pour être superfétatoires.

À l'alinéa 1^{er}, point 6^o, il convient de supprimer l'article partitif « d' » avant les termes « une situation d'urgence extrême ».

Article 60

Au paragraphe 1^{er}, point 2^o, il y a lieu d'accorder le terme « déterminées » au féminin singulier.

Au paragraphe 1^{er}, point 3^o, il y a lieu de supprimer les termes « le cas échéant, », pour être superfétatoires.

Au paragraphe 2, alinéa 2, il convient de remplacer le terme « par » par le terme « à », en écrivant « prévu à l'article 31, paragraphe 3, ».

Article 63

À l'alinéa 1^{er}, première phrase, il y a lieu d'écrire « sont mis à charge de ces derniers ».

Article 65

À l'alinéa 1^{er}, il y a lieu de remplacer le terme « gracieux » par le terme « gratuit ».

Article 68

Il faut insérer une virgule après les termes « paragraphe 3 ».

Article 69

À l'alinéa 2, il convient de remplacer le terme « par » par le terme « à », en écrivant « prévus à l'article 55 ».

À l'alinéa 5, première phrase, il convient de remplacer les termes « pour les » avant le terme « salariés » par le terme « aux » et de supprimer la virgule avant le terme « si ». En outre, il est recommandé de remplacer le terme « si » lors de sa première occurrence par les termes « à condition » et lors de sa deuxième occurrence par le terme « que », en écrivant « à condition que l'employeur a besoin du logement pour un autre salarié et que le salarié n'a pas été licencié pour raisons économiques ».

Article 72

Au paragraphe 1^{er}, point 1^o, il convient de supprimer la virgule avant les termes « n'étant pas ».

Article 74

Au paragraphe 1^{er}, phrase liminaire, il y a lieu de remplacer le terme « nommé » par le terme « dénommé ». En outre, il est indiqué d'écrire « ~~le~~ registre national des logements abordables », étant donné que l'article « le » ne fait pas partie de la dénomination du registre y visé.

Au paragraphe 1^{er}, point 4^o, il faut insérer des exposants « ° » après les chiffres « 1 » et « 3 ».

Au paragraphe 2, alinéa 5, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « points 14^o et 15^o » ainsi qu'après le terme « urbain ».

Article 75

Il convient de reformuler l'alinéa 1^{er} comme suit :

« Les catégories de données traitées des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives à :

- 1° à leur identification ;
- 2° à la nationalité ;
- 3° à une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des personnes majeures ;
- 4° à leur situation socio-économique ;
- 5° à leur lieu de travail et leur employeur ;
- 6° à leur logement actuel ;
- 7° au logement abordable attribué. »

Article 76

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, il y a lieu d'avoir recours au subjonctif après l'emploi de la formulation « à ce que ». Ainsi, il convient de remplacer

les termes « a accès » par les termes « ait accès » et les termes « obtient la transmission » par les termes « obtienne la transmission ».

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, points 1^o à 8^o, il convient d'insérer une virgule avant les termes « la transmission ».

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, point 4^o, lettre d), il convient d'écrire « les prénoms ».

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, point 5^o, lettres b) à g), il convient de remplacer les termes « , et leur montant » par les termes « et les montants perçus ».

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, points 6^o à 8^o, est à reformuler comme suit :

« 6^o à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéficiaire d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide et les montants perçus ;

7^o à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus ;

8^o au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, la transmission de l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3, de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration. »

Article 77

Au paragraphe 4, deuxième phrase, il convient de rédiger le terme « candidat-locataires », lors de sa première occurrence, au singulier.

Au paragraphe 5, point 2^o, il faut accorder le terme « retracées » au masculin pluriel.

Le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, est à restructurer comme suit :

« (5) Le système informatique [...] :

1^o l'accès aux renseignements [...] ;

2^o tout traitement des données [...] ;

3^o la date et l'heure de tout traitement ou consultation, [...] ;

4^o les données de journalisation [...]. »

Chapitre 8

À l'intitulé du chapitre 8, il convient d'insérer un tiret après le chiffre « 7 ». Cette observation vaut également pour l'intitulé du chapitre 9.

Article 83

L'article sous examen est à reformuler comme suit :

« **Art. 83.** La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, à l'exception des chapitres 1^{er} à 2^{sexies} et de l'article 66. »

Article 84

La nouvelle teneur de l'article 29bis, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est à faire précéder par le numéro de paragraphe correspondant « (1) ».

À l'article 29bis, paragraphe 1^{er}, de la loi précitée du 19 juillet 2004, dans sa teneur proposée, il convient de faire abstraction des termes « du présent article » pour être superfétatoires.

Au même article 29bis, paragraphe 1^{er}, la date relative à l'acte en question fait défaut. Une fois que celle-ci est connue, elle devra être insérée à l'endroit pertinent.

Article 85

L'article sous examen est à reformuler comme suit :

« Art. 85. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement »

La loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement est modifiée comme suit :

1° À l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, les termes [...] ;

2° L'article 2, point 1°, est remplacé comme suit : « [...] » ;

3° L'article 3 est modifié comme suit :

a) Au point 14°, le point final est remplacé par un point-virgule ;

b) Il est ajouté un point 15° nouveau qui prend la teneur suivante :

« [...] » »

Article 87

À l'alinéa 1^{er}, il convient d'ajouter le terme « présente » avant le terme « loi ». Cette observation vaut également pour les articles 88, alinéa 1^{er}, première et deuxième phrases, 89, première phrase, et 90, première phrase.

Aux alinéas 2, point 2°, 3 et 4, phrase liminaire et point 1°, il est recommandé de remplacer le terme « visé » par le terme « conformément ».

À l'alinéa 4, point 2°, il y a lieu d'insérer une virgule après les termes « l'alinéa 2 ».

Article 91

Aux points 1° et 2°, il y a lieu de remplacer le terme « par » par le terme « à », en écrivant « visés à l'article 74 ».

Article 95

La date relative à l'acte en question fait défaut. Une fois que celle-ci est connue, elle devra être insérée à l'endroit pertinent.

Annexe III

Les subdivisions en points se caractérisent par un numéro suivi d'un exposant « ° ». Les subdivisions complémentaires se caractérisent par des

lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermante a), b), c), qui sont à nouveau subdivisées en chiffres romains minuscules i), ii), iii).

Au point 1°, lettre a), à l'endroit de la définition de « RND », il convient d'accorder le terme « disponibles » au singulier.

Au point 1°, lettre a), à l'endroit des définitions du « Seuil de faibles revenus » et du « Seuil du TE_MAX », ainsi qu'à la deuxième lettre a), il convient de remplacer le symbole « % » par les termes « pour cent ».

Au point 1°, à l'intitulé de la deuxième lettre a), il convient d'écrire le terme « Loyer » avec une lettre initiale minuscule. Cette observation vaut également pour l'intitulé de la lettre b).

Au point 1°, deuxième lettre a), à la première ligne du tableau A, il convient d'écrire les termes « Taux », « Plafond » et « Loyer » avec une lettre initiale minuscule. Ainsi, il y a lieu d'écrire « Seuil du taux d'effort maximal » et « Seuil du plafond de loyer ».

Au point 2°, lettre a), deuxième tiret et dans un souci de cohérence interne, il est recommandé de remplacer les termes « l'appartement » par les termes « le logement ».

Au point 2°, lettre c), alinéa 1^{er}, il convient d'écrire le terme « Tableau » avec une lettre initiale minuscule.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 22 votants, le 26 mai 2023.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Le Président,

s. Christophe Schiltz