

**Projet de règlement grand-ducal**

**relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location**

**Avis du Conseil d'État**

(12 juillet 2024)

Le Conseil d'État a été saisi pour avis le 3 mai 2024, par le Premier ministre, du projet de règlement grand-ducal sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Au texte du projet de règlement grand-ducal étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche financière ainsi qu'une fiche d'évaluation d'impact.

Les avis de la Fédération des acteurs du secteur social au Luxembourg asbl et du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises ont été communiqués au Conseil d'État en date des 6 juin et 8 juillet 2024.

**Considérations générales**

Le projet de règlement grand-ducal sous avis a pour objet de déterminer le montant forfaitaire de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social, le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé et dans les coûts éligibles relatifs à la construction et la rénovation de logements ainsi que le montant forfaitaire de la compensation des frais de gestion du bailleur social. Il trouve son fondement légal dans les articles 13, 40 et 41 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

**Examen des articles**

**Article 1<sup>er</sup>**

L'article sous examen vise à déterminer le montant forfaitaire de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social par logement et par mois. Ledit article trouve son fondement légal dans l'article 13, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, qui dispose : « Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser 140 euros par mois par logement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. Le montant de la couverture des frais d'exploitation est fixé de façon forfaitaire pour les promoteurs sociaux par règlement grand-ducal en tenant compte des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée. [...] » Selon la base

légale, le montant forfaitaire à déterminer par règlement grand-ducal doit ainsi être déterminé en fonction d'une analyse des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. À cet égard, le Conseil d'État relève que le dossier qui lui a été transmis ne fait pas état d'une telle analyse.

## Article 2

Le paragraphe 3 détermine le coefficient de préfinancement. Selon le commentaire des articles, ce coefficient de préfinancement est prévu à l'article 13, paragraphe 5, de la loi précitée du 7 août 2023. Le Conseil d'État constate que ladite disposition omet de renvoyer à un règlement grand-ducal pour la détermination du coefficient de préfinancement. Or, dans une matière réservée à la loi en vertu de l'article 117, paragraphe 4, de la Constitution, le pouvoir spontané du Grand-Duc est exclu. Une disposition légale particulière doit prévoir expressément la faculté du Grand-Duc de prendre une mesure réglementaire d'exécution portant, en l'occurrence, sur la détermination du coefficient de préfinancement. Le paragraphe 3 de la disposition sous examen risque donc d'encourir la sanction de l'article 102 de la Constitution.

## Article 3

Le Conseil d'État renvoie à l'observation formulée à l'égard de l'article 1<sup>er</sup> en ce que le dossier joint au projet de règlement grand-ducal ne comprend pas d'analyse d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés, comme prévu à l'article 40, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023.

Par ailleurs, le Conseil d'État note que l'article 40, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, qui sert de base légale à l'article sous examen, prévoit que le forfait qui est alloué au bailleur social pour compenser ses frais de gestion est déterminé en fonction des frais effectivement encourus (point 1<sup>o</sup>) et de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires (point 2<sup>o</sup>). Le montant forfaitaire varie ainsi non seulement en fonction des frais effectivement encourus, mais également en fonction de l'effectif en personnel socio-éducatif affecté. En l'absence de données, le Conseil d'État n'est toutefois pas en mesure d'apprécier si ce critère de l'effectif en personnel socio-éducatif affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires a été pris en compte pour déterminer le montant forfaitaire qui est alloué au bailleur social pour compenser ses frais de gestion.

## Articles 4 et 5

Sans observation.

## **Observations d'ordre légistique**

### Préambule

Au premier visa, 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.

Un visa relatif à la fiche financière jointe au dossier soumis au Conseil d'État pour avis fait défaut. Dans la mesure où le règlement grand-ducal

comporte des dispositions dont l'application est susceptible de grever le budget de l'État, la fiche financière, prescrite par l'article 79 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État, est à mentionner au fondement procédural. Cette fiche est à indiquer, de préférence, en tout premier lieu du fondement procédural, vu que ce document est censé être joint au projet de règlement. Partant, il convient d'insérer, à la suite du fondement légal, le visa suivant :

« Vu la fiche financière ; ».

Dans le même ordre d'idées, il y a lieu d'insérer à l'endroit des ministres proposant une référence au ministre des Finances.

Les deuxième et troisième visas relatifs aux avis des chambres professionnelles sont à adapter pour tenir compte des avis effectivement parvenus au Gouvernement au moment où le règlement grand-ducal en projet sera soumis à la signature du Grand-Duc.

#### Article 2

À l'intitulé du tableau C, il faut supprimer le point après la lettre « C ».

#### Article 4

À l'intitulé, il convient d'écrire les termes « Disposition abrogatoire » au pluriel.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 18 votants, le 12 juillet 2024.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Pour le Président,  
Le Vice-Président,

s. Christophe Schiltz