



Exposé des motifs

L'Observatoire de l'habitat est une initiative du ministère du Logement réalisée en étroite collaboration avec les équipes de chercheurs du LISER (Luxembourg Institute of Socio-Economic Research). En effet, dès ses débuts en 2003, la mise en œuvre de l'Observatoire a été faite en partenariat avec le CEPS/Instead, devenu le LISER à partir de décembre 2014, qui travaille depuis le début des années 1990 sur la question du logement au Luxembourg. Les travaux de l'Observatoire s'insèrent dans les missions du centre de recherche public LISER d'éclairer l'action des pouvoirs publics et des acteurs socio-économiques et d'informer la société. Les chercheurs du Liser ont également établi une coopération très étroite et régulière avec d'autres institutions qui agissent dans le domaine des études économiques et sociales. Il faut compter parmi ceux-ci notamment le Statec avec lequel a été développé un indice hédonique des prix du foncier permettant de suivre les évolutions des prix des terrains constructibles depuis 2010.

Ainsi à partir de 2014, une collaboration étroite se met en place avec le Statec, mais également l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA (AED) et la Banque centrale du Luxembourg (BCL) pour l'analyse des prix réels de transaction. Cette collaboration a permis de développer un indice des prix retraçant de manière rigoureuse les évolutions des prix. Sur base de cet indice hédonique des appartements et maisons unifamiliales, il a été instauré une publication commune, à savoir le logement en chiffres qui paraît 2 fois par an et dresse un tableau général de la situation de l'économie immobilière au Luxembourg.

Les champs d'étude de l'Observatoire de l'habitat se sont largement étendus depuis les premières analyses effectuées au début des années 2000. Cet élargissement thématique s'est basé sur une collaboration étroite avec un nombre important d'acteurs et d'administrations: le Statec, de la TVA, la Banque centrale du Luxembourg, Immotop.lu, l'Administration des contributions directes, ainsi que le bureau d'études ProRaum. Les travaux de l'Observatoire de l'habitat se nourrissent de l'aide précieuse de ces acteurs, que ce soit à travers la mise à disposition de données, des échanges réguliers ou des collaborations plus poussées.

En même temps que l'Observatoire de l'habitat élargit le champ de ses investigations, il se doit de rester réactif aux mutations de la société et du marché immobilier et de fournir des clés d'analyse rapides de la situation aux décideurs et aux citoyens. L'augmentation hors norme des prix de l'immobilier entre 2017 et 2022, ainsi que celle des taux d'intérêt en 2022 - 2023, appellent des analyses contextuelles qui peuvent s'appuyer sur les travaux scientifiques menés depuis 20 ans par l'Observatoire de l'habitat. Mais ces nouveaux faits rendent aussi nécessaires des innovations méthodologiques constantes pour faire progresser les connaissances sur le logement.

La mise en place d'un Comité d'accompagnement de l'Observatoire de l'habitat se situe dès lors dans la continuité de ce travail scientifique de l'Observatoire et de la prospective permanente des questions sociétales en lien avec le logement et le développement de l'habitat qui est au centre de ses préoccupations. Le comité d'accompagnement permet de poursuivre de façon systématique les échanges au regard des méthodes scientifiques et du traitement des données sur base desquelles les chercheurs de l'Observatoire progressent dans leurs études.



Projet de Règlement grand-ducal déterminant la composition, l'organisation et le fonctionnement du Comité d'accompagnement de l'Observatoire de l'habitat.

Nous Guillaume, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,
Vu l'article 1^{er} de la loi du jj mmm aaaa relative à l'Observatoire de l'habitat ;
Vu les avis de ... ;

Le Conseil d'État entendu ;

Sur le rapport du Ministre de Logement et de l'Aménagement du territoire, et après délibération
du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Art. 1^{er}.

L'Observatoire de l'habitat, ci-après « Observatoire » est guidé dans ses travaux par un Comité d'accompagnement, ci-après « Comité », composé des sept membres suivants :

- 1° un représentant du ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après « ministre » ;
- 2° un représentant du ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions ;
- 3° un représentant de l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg ;
- 4° un représentant de l'Administration du cadastre et de la topographie ;
- 5° un représentant de l'Inspection générale de la sécurité sociale ;
- 6° un représentant de l'Université du Luxembourg ;
- 7° un représentant du Luxembourg Institute of Socio-economic Research.

Dans la mesure du possible, le Comité est composé d'au moins trois personnes de chaque sexe.
Le membre nommé en remplacement d'un membre démissionnaire ou décédé achève le mandat de celui-ci.

Art. 2.

Les membres du Comité sont nommés par le ministre sur proposition de leurs organismes respectifs.

Le ministre nomme le coordinateur du Comité parmi les membres du Comité.

Le ministre nomme, parmi les agents de l'État, un secrétaire administratif en dehors des membres du Comité.



Art. 3.

Le Comité a pour missions :

- 1° de donner son avis sur les questions relatives à la collecte de données en matière de l'habitat ;
- 2° de fournir l'appui méthodologique et statistique nécessaires au fonctionnement de l'Observatoire ;
- 3° d'échanger sur les possibilités techniques de modifier ou d'étendre les domaines couverts par l'Observatoire ;
- 4° de discuter l'évolution des données relatives aux domaines couverts par l'Observatoire.

Art. 4.

Des experts pouvant se prévaloir d'une expérience établie en matière de traitement statistique de données relatives à l'habitat peuvent soit être chargés de l'exécution de travaux spécifiques soit être invités à assister aux réunions du Comité.

Art. 5.

Le coordinateur convoque le Comité aussi souvent que l'exigent les besoins de l'Observatoire, mais au minimum une fois par an. Il organise les travaux du Comité et facilite le déroulement des réunions.

Art. 6.

Le secrétaire administratif assiste aux réunions du Comité et rédige les procès-verbaux. Il assure l'expédition de la correspondance et la conservation des archives. Il n'a pas de voix délibérative.

Art. 7.

Les membres du Comité, le secrétaire administratif et les experts sont tenus de respecter la confidentialité des informations qu'ils reçoivent en cette qualité. Par ailleurs, ils sont tenus d'observer le secret des délibérations du Comité.

Art. 8.

Le ministre ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.



Commentaire des articles

Ad article 1^{er}

Le présent article prévoit la création d'un comité d'accompagnement qui se compose de sept membres dont la mission consiste à guider l'Observatoire de l'habitat dans ses travaux notamment par rapport à la qualité scientifique et à l'accès et au traitement des données.

À cette fin, il est proposé de réunir au sein du Comité un représentant de chacun des deux départements du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, ceci notamment afin d'assurer au mieux la cohérence avec les travaux de l'Observatoire du développement territorial. A ceux-ci s'ajoutent à chaque fois un représentant du Statec, de l'Administration du cadastre et de la topographie et de l'IGSS en tant que détenteurs d'un grand nombre des données statistiques sur base desquelles l'Observatoire développe ses recherches et finalement à chaque fois un représentant de l'Université et du Liser en tant qu'établissement de recherche dans les domaines couverts par l'Observatoire.

L'article consacre en outre un objectif d'une représentation équilibrée des deux sexes masculins et féminins et définit le mode de gestion des mandats de membres démissionnaires ou décédés.

Ad article 2

L'article 2 explicite que les membres du comité d'accompagnement seront nommés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions sur proposition du ministre du ressort respectif.

Par ailleurs le ministre ayant le Logement dans ses attributions nommera un coordinateur du Comité parmi les membres de ce dernier qui a la mission de convoquer et de présider les réunions ainsi que de coordonner le cas échéant les travaux du Comité. Ses missions sont précisées à l'article 5.

Le ministre désigne également un secrétaire administratif qui sera nommé parmi les fonctionnaires et employés de l'État et qui ne pourra pas participer aux délibérations du Comité d'accompagnement.

Ad article 3

Cet article précise les missions du comité en ce que ce dernier se chargera de donner un avis sur toute question en relation avec la collecte de données, tout comme de fournir un soutien en matière de méthodologie et de statistique en vue d'assurer le bon fonctionnement de l'Observatoire de l'habitat.

Il en ressort que les attributions de compétences du Comité sont d'ordre techniques et scientifiques et ne comprennent pas de mission de nature plus politique.



Aussi le comité aura pour mission d'envisager et de discuter l'opportunité de modifier, respectivement d'étendre les domaines couverts par l'Observatoire de l'habitat et de discuter sur l'évolution des données relatives aux conditions du Logement.

Ad article 4

Le comité d'accompagnement peut s'adjoindre des experts pouvant se prévaloir d'une expérience établie en matière de traitement statistique de données relatives au sujet de l'habitat en vue soit de l'exécution de travaux spécifiques, soit en vue d'assister aux réunions du comité.

On entend par experts toute personne n'ayant pas le statut d'agent de l'État.

Ad article 5

Cet article précise les échéances auxquelles le comité d'accompagnement sera convoqué, savoir aussi souvent que l'exigent les besoins de l'Observatoire de l'habitat et au minimum deux fois par an.

En outre l'article précise les tâches du coordinateur, à savoir l'organisation des travaux du Comité et la modération des réunions.

Ad article 6

Cet article prévoit que la rédaction des procès-verbaux des réunions fait partie des missions du secrétaire administratif, qui sans avoir de voix délibérative, assure par ailleurs l'expédition de la correspondance et la conservation des archives.

Ad article 7

Cet article arrête que les membres du comité ainsi que son secrétaire sont tenus de respecter la confidentialité aussi bien des renseignements reçus lors des réunions que des délibérations du comité.

Ad article 8

L'exécution du règlement grand-ducal relève de la compétence du ministre ayant le Logement parmi ses attributions.



Fiche financière

Le projet de règlement grand-ducal sous rubrique n'a aucune répercussion sur le budget de l'État luxembourgeois étant donné qu'il n'instaure ni de recettes en faveur du budget de l'État luxembourgeois, ni ne génère de dépenses à charge du budget de l'État luxembourgeois.