

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

Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises

I. Remarques générales

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises remercie Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, de lui avoir transmis pour avis, par courrier du 13 octobre 2025, le projet de règlement grand-ducal (ci-après, le « PRGD ») déterminant la composition, l'organisation et le fonctionnement du Comité d'accompagnement de l'Observatoire de l'habitat.

Au présent PRGD est également joint un projet d'amendements au projet de loi n°8310 relative à l'Observatoire de l'habitat, pour lequel le SYVICOL a établi un avis à part.

L'importance des travaux réalisés par l'observatoire pour les communes est hors de doute, alors que 1° les communes sont des acteurs de premier plan en matière de logement et 2° selon l'article 1^{er}, paragraphe 3, point 4^o projeté, l'une des missions de l'observatoire consiste à « *produire une série d'indices d'intérêt public aux fins d'être utilisées par les autorités publiques dans l'exercice de leur mission et dans le cadre de leur compétence normative* ».

Par conséquent, les travaux effectués par l'observatoire peuvent avoir un impact, dans un second temps, sur la politique du logement menée par les communes.

A titre d'exemple, le SYVICOL se permet de citer le Rapport d'analyse n° 15, écrit par le LISER sur la « Segmentation géographique des prix des terrains à bâtir en zone résidentielle au Grand-Duché de Luxembourg »¹ et le lien avec l'introduction, au niveau du projet de loi n° 8535 portant modification 1^o de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 2^o de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, d'une segmentation géographique du montant maximal éligible à la participation financière pour l'acquisition d'un terrain ou la redevance emphytéotique.

L'impact, plus indirect cette fois-ci, peut également se traduire par la mise à disposition de statistiques, ventilées par commune, de l'observatoire sur la plateforme de données luxembourgeoises data.public.lu.

¹ Observatoire de l'habitat (2025), « Segmentation géographique des prix des terrains à bâtir en zone résidentielle au Grand-Duché de Luxembourg », Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, Rapport d'analyse n°15 (février 2025), 14 pages <https://logement.public.lu/fr/observatoire-habitat/publications.html>



Le SYVICOL se permet par conséquent de faire les observations suivantes par rapport au présent texte.

II. Eléments-clés de l'avis

- Le SYVICOL demande qu'un représentant des communes soit membre du comité d'accompagnement.
- Il demande en tout état de cause qu'un expert, issu du secteur communal, soit automatiquement invité à participer auxdites réunions dès lors que les communes seront directement ou indirectement concernées (en cas d'utilisation des indices produits ou d'implication en raison de dispositions normatives).

III. Remarques article par article

Ad article 1^{er}

L'article 1^{er} parle essentiellement de la composition du Comité d'accompagnement (ci-après, « le comité »), qui est censé guider l'Observatoire de l'habitat (ci-après, « l'observatoire »). L'article consacre de plus un objectif d'une représentation équilibrée des deux sexes, masculin et féminin, et définit le mode de gestion des mandats de membres démissionnaires ou décédés.

Il regrette que ledit comité ne comprenne pas de membre qui représente les communes. Ces dernières années ont amplement démontré que les communes sont de plus en plus impliquées dans la politique du logement².

Ad articles 2 et 3

Sans commentaire.

² Notamment en matière de logement abordable : loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, loi modifiée du 7 août 2023 sur le logement abordable, loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes... Si les auteurs du texte semblent s'être inspirés de la loi du 7 novembre 2024 portant création d'un Observatoire de l'égalité entre les genres et d'un Conseil supérieur de l'égalité entre les genres, le SYVICOL regrette toutefois que ladite inspiration se soit limitée au Comité d'accompagnement (composé d'agents issus de l'administration gouvernementale ou d'agents de divers établissements publics). Ils représentent certes les principaux détenteurs de données et centres de recherches, mais il n'existe aucune impulsion venant en dehors de ces cercles par ex., la société civile).

L'Observatoire de l'égalité entre les genres est, pour sa part, composé d'un Comité d'accompagnement ainsi que d'un Conseil supérieur à l'égalité entre les genres, tous deux prévus par la loi précitée du 7 novembre 2024. Ce conseil supérieur, est, entre autres, composé de représentants issus de la société civile qui peuvent se prévaloir d'une compétence établie en matière d'égalité. Pour rappel, les missions de ce conseil consistent à 1/ étudier et donner des avis sur toutes les questions relatives à l'égalité entre les genres, et 2/ présenter de sa propre initiative au ministre toutes propositions et informations visant à améliorer l'égalité entre les genres.



Ad article 4

L'article 4 prévoit que 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.

Le SYVICOL demande qu'un expert, issu du secteur communal, soit automatiquement invité à participer auxdites réunions dès lors qu'une statistique, étude ou recherche vise à aboutir à produire des séries d'indices d'intérêt public aux fins d'être utilisés par les autorités publiques dans l'exercice de leurs missions ou lorsque le ministère les utilise dans le cadre de sa compétence normative (article 1^{er}, paragraphe 3, point 4° projeté).

Ad articles 5 à 8

Sans commentaires.

Adopté unanimement par le comité du SYVICOL, le 2 février 2026