

N° 7937²¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

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 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;**
- 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0**
- 5° la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(17.7.2023)

La Commission se compose de : Mme Semiray AHMEDOVA, Présidente-Rapportrice ; Mme Barbara AGOSTINO, M. André BAULER, M. François BENOY, M. Yves CRUCHTEN, M. Mars DI BARTOLOMEO, M. Félix EISCHEN, M. Max HENGEL, M. Marc LIES, Mme Elisabeth MARGUE, Mme Nathalie OBERWEIS, Mme Lydie POLFER, M. Roy REDING, Mme Jessie THILL, M. Serge WILMES, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi élargé a été déposé à la Chambre des Députés le 24 décembre 2021 par Monsieur le Ministre du Logement. Le texte du projet de loi est accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche d'évaluation d'impact et d'une fiche financière.

Le projet de loi a été renvoyé à la Commission du Logement le 13 janvier 2022.

Dans sa réunion du 6 janvier 2022, la Commission du Logement a désigné Madame Semiray Ahmedova comme rapportrice du projet de loi. Lors de cette même réunion, la commission parlementaire a entendu la présentation du projet de loi.

Les avis relatifs au projet de loi suivants ont été adressés à la Chambre des Députés aux dates indiquées :

- L'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics en date du 22 février 2022 (document parlementaire 7937/01)
- L'avis de la Chambre des Salariés en date du 31 mars 2022 (document parlementaire 7937/02)
- L'avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises en date du 30 mai 2022 (document parlementaire 7937/03)
- L'avis de la Commission nationale pour la protection des données en date du 21 juillet 2022 (document parlementaire 7937/04)
- L'avis de la Fédération des acteurs social au Luxembourg en date du 28 septembre 2022 (document parlementaire 7937/05)

- L’avis de l’Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils en date du 30 septembre 2022 (document parlementaire 7937/06)
 - L’avis de la Chambre de Commerce en date du 31 janvier 2023 (document parlementaire 7937/07)
 - L’avis de la Chambre des Métiers en date du 14 février 2023 (document parlementaire 7937/08)
 - L’avis de l’Entente des offices sociaux en date du 17 avril 2023 (document parlementaire 7937/10)
 - L’avis de la Chambre des Notaires en date du 25 mai 2023 (document parlementaire 7937/11)
 - L’avis du Conseil d’État en date du 26 mai 2023 (document parlementaire 7937/12)
 - L’avis complémentaire de la Chambre des Salariés en date du 14 juin 2023 (document parlementaire 7937/13)
 - L’avis complémentaire de la Commission nationale pour la protection des données en date du 30 juin 2023 (document parlementaire 7937/14)
 - L’avis complémentaire du Conseil d’État en date du 11 juillet 2023 (document parlementaire 7937/17)
 - L’avis complémentaire du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises en date du 13 juillet 2023 (document parlementaire 7937/18)
 - L’avis complémentaire de la Chambre de Commerce en date du 14 juillet 2023 (document parlementaire 7937/19)
 - Le deuxième avis complémentaire de la Commission nationale pour la protection des données en date du 17 juillet 2023 (document parlementaire 7937/20).
- Le 6 avril 2023, le Gouvernement a déposé une série d’amendements gouvernementaux (document parlementaire 7937/09).
- Le 3 juillet 2023, la Commission du Logement a adopté une première série d’amendements parlementaires (document parlementaire 7937/15).
- Le 5 juillet 2023, la Commission du Logement a adopté un amendement parlementaire supplémentaire (document parlementaire 7937/16).
- La Commission du Logement a adopté le présent rapport lors de sa réunion du 17 juillet 2023.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi a comme objet de poser les bases pour un développement ambitieux de logements abordables qui renforcent ainsi l’équité dans la société et qui la rendent non seulement résiliente face au changement climatique, mais également au risque d’un clivage sociétal provoqué par l’enchérissement continu des logements du marché privé. Pour y parvenir, le projet procède à une refonte de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement, plus précisément de la partie couramment désignée « aides à la pierre » de cette loi, à savoir les chapitres relatifs aux aides à la construction d’ensembles et à la gestion locative sociale, tout en introduisant les nouveaux concepts du bailleur social, du bail abordable et du registre national des logements abordables.

Suite aux nombreux échanges avec les acteurs du terrain au cours des années 2022 et 2023 et à un échange avec le Conseil d’Etat le 16 mars 2023, des amendements gouvernementaux audit projet de loi ont été adoptés. Ces amendements ont comme objet d’apporter des précisions aux différentes catégories de logements abordables locatifs, d’introduire deux modes distincts pour l’attribution des logements et d’apporter une série d’améliorations au niveau des bailleurs sociaux.

Les éléments clés du projet de loi sont les suivants :

- modernisation du système des participations financières « aides à la pierre » ;
- introduction des concepts de bailleur social et de bail abordable ;
- introduction de nouveaux modes et critères d’attribution des logements abordables destinés à la location ;
- définition du loyer abordable ;
- mise en place d’un registre national des logements abordables (RENLA).

1. Promoteur social

La notion de promoteur social est précisée

La notion de promoteur social regroupe désormais les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre au sens de la loi. Il s'agit essentiellement des acteurs déjà connus comme tels sous l'égide de la loi de 1979, tout en rendant plus claire la définition du promoteur sans but de lucre qui exclut désormais clairement les acteurs commerciaux qui poursuivent justement un but de lucre par la mise en location de logements.

Les promoteurs publics sont éligibles aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs et de logements destinés à la vente, tandis que les promoteurs sans but de lucre sont éligibles exclusivement aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs. Ce choix s'explique par les conditions à respecter en vente abordable et en vente à coût modéré, à savoir plus particulièrement la concession du terrain sous forme d'emphytéose et le droit de rachat du logement pendant toute la durée de son existence. Il est estimé que ces conditions, d'un côté, sont susceptibles d'être perçues par les promoteurs sans but de lucre comme des contraintes mettant en cause leur intérêt économique aux projets, et d'un autre côté, requièrent des partenaires pour le très long terme, de sorte que seuls les promoteurs publics remplissent les requis.

Les logements réalisés par des promoteurs publics ou par des promoteurs sans but de lucre sont soumis à la même réglementation relative à la location des logements abordables, telles par exemple les règles relatives à l'attribution des logements et au calcul des loyers.

Il est cependant également prévu que des promoteurs sociaux propriétaires de logements n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi, ainsi que les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain, propriétaires de logements, peuvent demander de soumettre ces logements aux dispositions du bail abordable (et donc du régime de mise en location abordable) pour une durée minimale de 9 années. Ce régime facultatif permet d'élargir le champ des logements abordables également à des constructions qui n'ont pas bénéficié des aides à la pierre.

Le régime des aides à la pierre est simplifié et homogénéisé

Tout promoteur social bénéficie désormais du même taux maximal de 75% des participations financières pour les logements locatifs qu'il réalise. Seulement pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, un taux maximal de 100% est encore prévu.

Les logements des promoteurs sans but de lucre restent affectés à l'abordabilité pendant 40 ans, donc pour une durée suffisamment longue justifiant économiquement la dépense conséquente de deniers publics. Pendant cette durée, la rénovation des logements peut être prise en compte au titre de participations financières supplémentaires.

En raison de la responsabilité particulière leur incombant en tant que personnes morales de droit public, les promoteurs publics de logements doivent affecter ces derniers à l'abordabilité pendant toute leur durée d'existence.

La réalisation de logements innovateurs et de logements résilients au changement climatique est encouragée par des possibilités d'accorder une participation financière plus avantageuse pour ces projets. Il s'agit d'encourager la mise en œuvre de nouvelles idées susceptibles à ouvrir des perspectives pour la réalisation efficiente de logements abordables.

La vente de logements peut se faire seulement avec concession du terrain sous forme d'emphytéose. Une vente en pleine propriété du terrain n'est plus possible. Le droit de rachat évite que des biens réalisés moyennant des participations financières disparaissent sur le marché privé. Les logements abordables resteront donc abordables pour les générations futures.

Un cahier des charges technique et architectural pour les logements abordables

Dans l'idée d'assurer une certaine homogénéité de la qualité des logements abordables et l'efficacité de l'investissement des deniers publics, une base légale est créée pour un cahier des charges relatif au développement de logements abordables.

Une commission auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions conseille les promoteurs sociaux sur ce cahier des charges lors de la réalisation de leurs projets. Cette commission participe à l’instruction des demandes de participation financière et soumet son avis au ministre. En effet, tant un cahier des charges qu’une commission font partie intégrante de l’instruction des dossiers au ministère du Logement depuis le début de l’année 2021.

Les emplacements privés, carports et emplacements dans un parking centralisé sont éligibles aux aides à la pierre. Il est à noter que les emplacements pour voitures constituent un coût non négligeable dans le développement de logements. Ainsi, un emplacement de voiture est en règle générale plus petit qu’une chambre à coucher et coûte autant. Dès lors, les emplacements doivent être conçus dans un souci d’optimisation des ressources financières et des surfaces disponibles.

2. Bailleur social

Introduction de la notion de bailleur social

Le bailleur social est l’organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Cette gestion locative se compose de diverses facettes et implique l’intervention de métiers variés couvrant plus particulièrement les domaines du social, de la gestion de locataires et d’immeubles ainsi que de la comptabilité. Elle comprend tant le volet « gestion de la pierre », que le volet humain par un accompagnement des candidats-locataires et des locataires à différentes échelles. Un promoteur social peut être bailleur social des logements abordables de son patrimoine. Il devra néanmoins remplir les mêmes conditions que tout autre bailleur social.

Compte tenu de l’importance du rôle assuré par le bailleur social que ce soit vis-à-vis des candidats-locataires et des locataires, du promoteur social ou de l’administration, il doit disposer d’un agrément ministériel. Il s’agit en effet d’assurer premièrement la qualité du service offert aux candidats-locataires et aux locataires. A cela s’ajoutent le bon entretien au quotidien et la rénovation adéquate des logements abordables, tout comme la nécessité pour l’administration d’avoir un partenaire fiable.

L’agrément du bailleur social n’est pas nécessaire pour certains types de logements : logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, logements dédiés aux étudiants, logements dédiés aux membres d’une société coopérative et logements dédiés aux salariés.

Par ailleurs, un régime transitoire de l’agrément du bailleur social est prévu. Au moment de l’entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention d’aides à la construction d’ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement en cours, bénéficie d’un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans.

La compensation du promoteur social et bailleur social

Pour rappel, la compensation du promoteur social repose sur deux flux :

- Les aides à la pierre, dont le montant (max. 75% du coût du projet conformément au cahier des charges) est déterminé au moment de la signature de la convention et versé au moment de la réalisation du logement. Cette aide implique une obligation de service public sur 40 ans.
- La rémunération du capital investi et les frais d’exploitation. Le montant de la rémunération du capital investi est également déterminé au moment de la signature de la convention et ajusté annuellement à l’inflation. Le montant des frais d’exploitation est réévalué annuellement par évaluation des coûts réels et fixé par règlement grand-ducal.

La compensation du bailleur social est déterminée en fonction de la différence entre les recettes locatives perçues de la part des locataires occupant les logements abordables et la somme des dépenses, qui se compose de la compensation du promoteur social et du forfait pour la couverture des frais d’exploitation.

L’activité du bailleur social pouvant dès lors être déficitaire, une compensation pour l’exercice de cette mission de service public est prévue.

Les deux volets, celle du promoteur et du bailleur, peuvent être couverts par un même acteur.

3. Gestion locative sociale

Le concept de la gestion locative sociale – GLS – connu sous la loi de 1979, à savoir la mobilisation des logements vacants du marché privé, est repris. Seules des règles relatives à la mise à disposition, essentiellement de nature technique, sont rajoutées.

Pour rappel, la GLS est un mécanisme à travers lequel en 2022 1.177 logements non occupés ont pu être mobilisés pour les mettre à disposition de familles et de personnes n'ayant pas pu trouver de logement abordable sur le marché privé.

Les avantages de la GLS pour le propriétaire du logement sont multiples : loyer garanti, exonération d'impôts, encadrement de l'occupant, disponibilité du logement et entretien de l'immeuble.

4. Modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location

Il y a lieu de distinguer entre deux types d'attribution : l'attribution universelle pour logements tous publics et l'attribution libre pour logements dédiés. A cela s'ajoute le « contingent libre » des grands bailleurs sociaux.

L'attribution universelle

L'attribution universelle se fait par le bailleur social, qui consulte le RENLA et mène une enquête sociale. Dans ce cadre, le bailleur social tient compte des critères d'attribution socio-économiques et des critères d'attribution relatifs au logement vacant. La décision d'attribution relève du bailleur social du logement en fonction de ses priorités et qui doit mettre en place une commission consultative interne à cet effet.

L'attribution libre

L'attribution libre concerne les logements dédiés ainsi que le « contingent libre » des grands bailleurs sociaux.

Par logement dédié, on entend des logements dédiés qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique pour certaines populations ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. Il s'agit également de logements mis en œuvre par des promoteurs spécifiques (coopératives ou SIS patronale).

Sont distingués les logements dédiés suivants :

- 1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- 2° les logements dédiés aux étudiants ;
- 3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché par le bailleur social ;
- 4° les logements dédiés aux jeunes ;
- 5° les logements dédiés aux personnes 60+ ;
- 6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;
- 7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
- 8° les logements dédiés dits de réserve.

Dans le cadre de l'attribution libre, le bailleur social réalise une enquête sociale pour un ou plusieurs des candidats figurant au RENLA répondant aux critères spécifiques du logement à attribuer. La décision d'attribution relève du bailleur social du logement en fonction de ses priorités et qui doit mettre en place une commission consultative interne à cet effet.

L'attribution du « contingent libre »

Afin d'accorder plus de flexibilité aux grands bailleurs sociaux, ceux qui gèrent plus de 200 logements destinés à la location peuvent attribuer 10% des logements en « contingent libre » et ceux qui gèrent plus de 500 logements peuvent attribuer 25% des logements en « contingent libre ».

5. Bail abordable

Le bail abordable introduit par le projet de loi ne met pas en cause les principes du bail à usage d'habitation, mais répond aux spécificités de la location abordable.

Ainsi, le bail abordable gouverne les logements locatifs abordables, dont la création est encouragée par des participations financières conséquentes, de sorte que la réglementation en place doit assurer la bonne affectation de ces logements et la protection adéquate de tous les concernés tout au long de la relation.

La méthode de calcul du loyer a été établie de sorte à aboutir au traitement le plus égalitaire possible de toutes les compositions de communauté domestique (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses). Il en est de même des règles relatives à la détermination des charges locatives. Ces règles sont applicables à tous les logements locatifs abordables, indépendamment du fait qu'ils aient été réalisés par un promoteur public ou par un promoteur sans but de lucre.

Le loyer abordable

Le loyer abordable brut est calculé en appliquant le taux d'effort par rapport aux revenus de la communauté domestique : $\text{Loyer abordable brut} = \text{Taux d'effort} * \text{RND mensuel}$

Le loyer abordable est déterminé de telle façon à libérer les ressources nécessaires pour que la communauté domestique concernée puisse mener une vie décente. Il doit être adapté aux capacités financières de la communauté domestique. Une communauté domestique avec des revenus plus élevés a une plus grande capacité de financement et pourra supporter un loyer plus élevé sans que cela ne mette en péril leur capacité de mener une vie décente. Le taux d'effort est déterminé en fonction des revenus de la communauté domestique et de sa composition. Il est plafonné à trois niveaux :

- à partir du RND au-dessus du REVIS, le loyer est défini de façon à ce que le reste à vivre après paiement du loyer abordable corresponde au minimum approximatif de 1.200 euros par unité de consommation ;
- le taux d'effort est plafonné à 35% du RND dès le sixième décile de revenu ;
- le loyer est plafonné à approximativement 1.400 euros pour une personne seule disposant d'un revenu net mensuel de +/- 4.000 euros, voire à 2.570 euros pour un couple avec un enfant disposant d'un revenu net mensuel de +/- 7.350 euros.

Ce système permet de traiter toutes les communautés domestiques de façon comparable et équitable en fonction de leur niveau de vie réel.

Eligibilité

Comme les logements locatifs abordables constituent une mesure d'aide pour ceux qui ont du mal à se loger sur le marché privé, il faut remplir les critères d'éligibilité pour devenir candidat-locataire à un bail abordable. Par ailleurs, l'application des critères d'éligibilité permet d'éviter de gonfler artificiellement la liste d'attente des logements locatifs abordables.

L'introduction d'un plafond de revenus permet de cibler l'offre de logements abordables à la partie de la population qui en a le plus besoin, tout en évitant la charge administrative engendrée par la gestion de candidats ayant des revenus plus élevés que la médiane nationale.

Les logements locatifs abordables sont réservés aux communautés domestiques dont les revenus nets disponibles sont en dessous de la médiane nationale.

6. Registre national des logements abordables

L'instauration du registre national des logements abordables, ci-après le « RENLA », auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions, permettra de disposer enfin d'un instrument capable de donner une vue d'ensemble fiable sur les besoins de logements abordables. Le RENLA constituera ainsi une liste nationale d'attente d'un logement abordable.

L'objectif du registre est également de disposer d'une vue d'ensemble sur le stock de logements abordables sans doubles comptages, sur sa répartition géographique et ses taux d'occupation, ceci afin de soutenir la mise en place d'une programmation de la réalisation de logements abordables et la mise

en œuvre des politiques de logement abordable basées sur des statistiques à jour et permettant des études scientifiques.

Par rapport aux demandeurs-locataires de logements abordables, le registre leur permet d'avoir accès à l'ensemble des logements abordables du territoire en déposant une seule demande au lieu d'en déposer une auprès de chaque promoteur public et/ou chaque partenaire (futur bailleur social) du ministère du Logement.

Les bailleurs sociaux auront accès à l'ensemble des candidats-locataires d'un logement abordable. En fonction de la disponibilité des logements vacants et de leurs critères d'attribution, ils pourront faire le rapprochement de leurs logements par rapport à leur « clientèle » cible.

En outre, les outils de gestion intégrés dans la solution informatique retenue (calcul de loyers, modes de communication, agendas) doivent permettre aux partenaires qui ne disposent pas de logiciel de gestion des logements abordables, d'utiliser le registre comme leur outil principal pour y déposer leurs demandes, les rechercher, les consulter, les modifier, les archiver, exporter des données et des statistiques, calculer les loyers, etc.

Le RENLA est conçu dans le respect de la réglementation en matière de protection des données.

*

III. AVIS

i) Avis du Conseil d'Etat du 26 mai et du 11 juillet 2023

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État émet une série d'observations et formule plusieurs oppositions formelles.

Ainsi, le Conseil d'État tient à signaler que le régime d'aides instauré par le projet relève des matières réservées à la loi en vertu des articles 11 (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 (telle qu'en vigueur le 26 mai 2023). Il rappelle que 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 et confèrent ainsi un pouvoir d'appréciation sans limite à celui-ci. La Haute Corporation s'y oppose donc formellement.

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 s'y oppose dès lors formellement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État note que les auteurs ont répondu aux oppositions formelles formulées dans son avis initial, de sorte qu'il est en mesure de lever ses oppositions formelles.

ii) Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics du 22 février 2022

Dans son avis du 22 février 2022, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics signale que, face à la situation désastreuse sur le marché national du logement, il ne suffit pas de concentrer les efforts sur la construction de logements publics à coût abordable. Elle craint que les promoteurs publics ne parviennent jamais à subvenir aux besoins en logements abordables sur le territoire national, non seulement parce qu'ils ne disposent pas des ressources indispensables pour pouvoir planifier et financer tous les projets afférents, mais également parce qu'ils ne disposent pas du nombre nécessaire de terrains disponibles.

En ce qui concerne la gestion locative de logements abordables, la Chambre marque son accord quant au principe avec les nouvelles règles d'agrément et de contrôle en matière de gestion locative sociale, mais elle tient également de mettre en garde contre un alourdissement des procédures. Quant

au loyer abordable, la Chambre approuve la mise en place d'une nouvelle méthode de calcul harmonisée et transparente. La Chambre approuve également la mise en place du RENLA, qui s'inscrit dans le cadre de la promotion de la transparence et de la simplification administrative en matière de gestion des logements abordables au niveau national.

**iii) Avis de la Chambre des Salariés du 31 mars 2022
et du 14 juin 2023**

Dans son avis initial du 31 mars 2022, la Chambre des Salariés salue que la création de logements en vente abordable et en vente à coût modéré ainsi que les participations financières soient strictement limitées aux promoteurs publics et que la concession des terrains doive obligatoirement se faire sous la forme d'un droit d'emphytéose et avec un droit de rachat pour le promoteur public. Elle soutient pleinement l'initiative des auteurs d'introduire deux types de vente abordable – la vente abordable et la vente à coût modéré – et de les rendre accessibles à 60% respectivement 70% de la population. Toutefois, elle tient à souligner que les ménages moins aisés devraient évidemment être traités prioritairement.

Bien qu'elle salue de manière générale le principe du loyer abordable, la Chambre des Salariés est d'avis qu'un plafonnement du loyer devrait au moins être suspendu jusqu'à ce que tous les ménages moins aisés aient accès à un logement abordable.

La Chambre des Salariés tient à souligner que la constitution d'une masse critique de logements est actuellement freinée à cause, entre autres, de l'accès limité au foncier constructible nécessaire ainsi qu'en raison de certaines réformes récemment introduites telles que le Pacte logement 2.0 qui constituent, sans aucun doute, un pas dans la bonne direction, mais qui manquent, à ses yeux, de courage politique et d'ambitions.

Dans son avis complémentaire du 14 juin 2023, la Chambre des Salariés revient sur la notion de logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire. Tout en soutenant le principe de distinguer entre logements tous publics et logements dédiés, elle souligne que des SIS patronales ne peuvent guère être considérées comme promoteurs sociaux sans but de lucre. Elle tient à souligner que le licenciement ou le décès du salarié ne devrait dans aucun cas avoir comme conséquence que le salarié respectivement ses ayants droit se retrouvent à la rue.

**i) Avis de la Chambre de Commerce du 31 janvier 2023
et du 14 juillet 2023**

Dans son avis, la Chambre de Commerce reconnaît la nécessité et l'urgence de devoir augmenter l'offre de logements et notamment le parc de logements locatifs subventionnés au Luxembourg. Elle revendique l'ouverture des régimes de location et de vente aux sociétés de droit privé. En ce qui concerne la location, elle propose l'introduction d'une distinction entre le « logement abordable » et « logement social » ainsi que d'une distinction entre « bailleur social » et « bailleur à loyer abordable ». Par rapport au bail abordable, la Chambre de Commerce demande que les logements locatifs soient prioritairement réservés aux personnes qui en ont le plus besoin et que les modalités de détermination du revenu et du loyer incorporent une dimension d'incitation au travail.

Elle salue la création du registre national des logements abordables (RENLA) et la mise en place d'une procédure réglant l'attribution des logements locatifs qui soit plus harmonisée, centralisée et automatisée. Elle se prononce cependant pour une plus grande prise en compte des critères de mixité sociale dans le cadre de l'attribution des logements locatifs.

Dans son avis complémentaire du 14 juillet 2023, la Chambre de Commerce accueille très favorablement la nouveauté introduite par les amendements selon laquelle une SIS pourra réaliser des logements locatifs spécifiquement pour des salariés. Elle invite cependant les auteurs à considérer des pistes additionnelles pour intégrer davantage les professionnels du secteur immobilier privé et pour développer des idées supplémentaires quant au financement des projets de logements abordables.

ii) Avis de la Chambre des Métiers du 14 février 2023

Dans son avis, la Chambre des Métiers se montre globalement favorable au projet en ce qu'il entend moderniser le cadre légal et réglementaire et contribuer ainsi à dynamiser l'offre de logements

abordables. Elle déplore cependant que le secteur privé ne puisse pas contribuer à cet effort national, car le projet exclut d'office les acteurs commerciaux du cercle des promoteurs habilités à bénéficier des aides étatiques y prévues. Ainsi, elle réitère sa position qu'il faudra mettre en œuvre toute une série de mesures afin d'accroître l'offre de logements.

**iii) Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises
du 30 mai 2022 et du 13 juillet 2023**

Dans son avis, le Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises (SYVICOL) se montre déçu par le montant des participations financières fixé au projet de loi. Le SYVICOL craint qu'avec l'instauration d'un registre national et un processus standardisé d'attribution des logements, les communes ne puissent plus avoir leur mot à dire dans le choix des futurs locataires qui viendront vivre dans leurs logements. Il s'oppose donc à l'instauration du RENLA.

En ce qui concerne le loyer abordable, le SYVICOL est en faveur d'une suppression du plafonnement à un montant forfaitaire à partir d'un certain seuil de revenu, et il est d'avis qu'un taux d'effort de minimum 35% devrait pouvoir être appliqué d'office, quel que soit le revenu du locataire, voire un taux supérieur, dans l'optique de réserver les logements abordables aux communautés domestiques qui en ont le plus besoin.

Dans son avis complémentaire du 13 juillet 2023, le SYVICOL se félicite de l'amendement 1 qui crée des échanges réguliers et organisés entre les représentants du secteur du logement abordable. Il salue également certaines clarifications apportées au texte. Cependant il doit notamment réitérer sa demande de suppression des montants maximaux éligibles et son opposition au rallongement illimité de la convention entre les communes et l'État.

**iv) Avis de la Commission nationale pour la protection des données
du 21 juillet 2022, du 30 juin 2023 et du 7 juillet 2023**

Dans son avis, la CNPD reconnaît le défi majeur que constitue la lutte contre la pénurie de logements abordables pour notre pays. Il lui importe néanmoins d'assurer que les mesures proposées respectent la vie privée et la protection des données à caractère personnel. Dans ce contexte, elle propose d'apporter des précisions aux articles concernant le contrôle d'honorabilité effectué dans le cadre des demandes d'agrément ainsi qu'aux articles relatifs au secret professionnel et à l'instauration du RENLA.

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2023, la Commission nationale ne peut pas se rallier à l'avis du Conseil d'État qui préconise de supprimer le nouvel article 75 au motif qu'il n'apporterait aucune plus-value normative par rapport à l'application du RGPD.

Dans son deuxième avis complémentaire du 7 juillet 2023, la Commission nationale note favorablement que les amendements parlementaires apportent certaines clarifications, notamment en faisant figurer l'honorabilité professionnelle parmi les conditions d'agrément et en précisant quelle personne fait l'objet du contrôle d'honorabilité. Elle regrette que d'autres incertitudes et incohérences persistent toutefois. Elle insiste notamment sur l'importance de définir clairement les finalités du RENLA dans le texte de la loi en projet.

**v) Avis de la Fédération des acteurs du secteur social
au Luxembourg du 28 septembre 2022**

Dans son avis, la FEDAS reconnaît que le logement des citoyens vulnérables est une urgence nationale. En ce qui concerne la rémunération du capital investi, elle propose de revoir et d'adapter le taux de rémunération prévu pour les 20 premières années pendant lesquelles le promoteur social est obligé de rembourser son crédit. Elle propose aussi de permettre aux promoteurs sociaux de se doter de réserves financières.

Si, à ses yeux, la centralisation de tous les logements abordables et de leurs demandeurs est à la base une évolution positive qui promet plus d'efficacité et d'équité dans le processus d'attribution, la FEDAS pose néanmoins la question sur l'autorité de décision dans le processus d'attribution, notamment en ce qui concerne le rôle de bailleur spécialisé. Ainsi, il serait nécessaire d'inscrire des règles spécifiques de distribution des logements abordables (entre promoteurs sociaux et bailleurs sociaux) dans la loi pour éviter des discriminations et assurer une mixité sociale.

**vi) Avis de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils
du 30 septembre 2022**

Dans son avis, l'OAI accueille favorablement la création du RENLA qui permet d'avoir une vue globale et transparente sur les demandes en logement et peut ainsi contribuer à une réalisation plus ciblée de typologies de logement. Cependant, l'OAI plaide à compléter les critères par des critères liés aux communes. Il regrette que le projet de loi ne prévoit pas davantage l'implication des promoteurs privés pour pallier à la crise du logement, mais uniquement les promoteurs sans but de lucre.

L'OAI plaide par ailleurs pour une véritable concertation avec le SYVICOL et la création d'une base légale afin que les communes puissent déroger à leurs prescriptions du PAG dans le cadre des projets de logements abordables.

vii) Avis de l'Entente des offices sociaux du 17 avril 2023

Dans son avis, l'Entente des offices sociaux exprime son opposition quant à une mission supplémentaire comme bailleur social pour les offices sociaux. La collaboration entre commune et office social est mieux adaptée, puisqu'elle permet aux partenaires d'agir de manière efficiente dans le cadre de leurs missions légales respectives et bien distinctes.

viii) Avis de la Chambre des Notaires du 25 mai 2023

Dans son avis, la Chambre des notaires tient à faire quelques observations aux dispositions du projet qui impacteront les obligations des notaires. Ainsi, en ce qui concerne le droit de rachat du promoteur public, la Chambre suggère, dans un souci de sécurité juridique, à ce que la procédure soit détaillée et précise les délais à respecter : 1^o) pour la notification de l'intention de vendre, 2^o) pour la réponse du promoteur public, 3^o) pour la substitution, 4^o) par le ministre pour accorder une dispense, ainsi que les formes à respecter.

*

IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

L'article 1^{er}

Cet article constitue une introduction à la loi et énonce les objectifs que la loi vise à atteindre. Il s'agit de la réalisation du droit au logement conformément à l'article 40 de la Constitution révisée au 1^{er} juillet 2023¹. Comme le logement abordable se comprend comme une mesure d'aide pour les communautés domestiques qui éprouvent du mal à se loger sur le marché privé, il est réservé prioritairement aux personnes à revenu modeste. Dans cet ordre d'idées et pour correctement cibler les participations financières, un plafond de revenus est introduit pour être éligible au logement abordable. L'expression « logement abordable » regroupe d'une façon générale tous les logements visés par la présente loi. En quelque sorte, les termes « logement abordable » viennent remplacer ceux de « logements subventionnés » ou de « logements subsidiés » couramment utilisés dans le contexte de l'exécution de la loi du 25 février 1979². Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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 1^{er} est à supprimer et les articles subséquents à renuméroter.

En ce qui concerne l'article 1^{er}, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre la recommandation du Conseil d'Etat de supprimer ledit article qui, même s'il est, de l'avis de la Haute Corporation, superfétatoire d'un point de vue législatif, constitue pourtant une sorte de

¹ Art. 40 de la Constitution : L'État veille à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié.

² loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et rendent le texte plus intelligible ainsi que la compréhension du texte.

L'article 2 initial

Cet article énumère les mesures à mettre en œuvre afin d'atteindre les objectifs de la politique du logement abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut modifié afin d'y introduire un paragraphe 2 dans l'objectif de prévoir expressis verbis dans la loi l'échange régulier et formalisé avec les représentants du secteur du logement abordable, dit « dialogue structuré ».

Le but est de profiter pleinement des expertises des acteurs du terrain pour le développement constant des dispositions réglementaires et leur mise en œuvre.

Ensemble avec les acteurs du terrain, il est ainsi prévu :

- de clarifier et de formaliser les modalités de coopération (organes, représentants, rôles, mandats et organisations) ;
- d'identifier les sujets prioritaires de débat et d'échange de ce dialogue et
- de déterminer un rythme des réunions à intervalles réguliers.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de supprimer l'article sous rubrique dans son intégralité pour être superfétatoire.

En ce qui concerne l'article 2, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre la recommandation du Conseil d'État de supprimer ledit article qui, même s'il est, de l'avis de la Haute Corporation, superfétatoire d'un point de vue législatif, constitue pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et facilite ainsi la compréhension du texte.

Article 3 initial

Cet article a pour objet de définir certaines notions. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits :

- La définition de la communauté domestique est alignée sur celle avisée par le Conseil d'Etat dans le cadre de la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.
- L'ancienne lettre d) est supprimée suite à l'introduction d'un nouvel article 12.
- Les définitions des logements dédiés et des logements tous publics sont ajoutées.
- La numérotation est adaptée par conséquent.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat fait remarquer qu'en ce qui concerne le point 4°, alinéa 2, première phrase, la façon de procéder est contraire au principe du contradictoire qui est à rattacher au principe fondamental de l'État de droit. C'est la raison pour laquelle la Haute Corporation s'oppose formellement au point 4°, alinéa 2. Toutefois, il note que cette opposition formelle pourrait être levée en supprimant la première phrase de l'alinéa 2 du point 4°. Pour le surplus, le Conseil d'État demande aux auteurs de remplacer au point 4°, alinéa 2, le terme « ministère » par le terme « ministre ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Il demande aussi de supprimer le point 9° étant donné que la notion de « logement durable » n'est pas employée par le projet de loi sous avis.

La commission parlementaire fait siennes la remarque émise par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Concernant le point 10° initial, 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.

Il est à remarquer qu'un amendement parlementaire du 3 juillet 2023 introduit une définition de la notion de « logement tous publics » à l'article 12.

En ce qui concerne la notion de « qualité résidentielle » définie au point 15° initial, celle-ci est employée au seul article 1^{er}. Ainsi, si l'article 1^{er} est supprimé, ce point est à omettre.

La commission parlementaire fait sienne la remarque émise par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Article 4 initial

Cet article a trait à la réalisation de logements destinés à la vente abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Le paragraphe 1^{er} prévoit que seuls les promoteurs publics sont éligibles à une participation financière pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'alinéa 1^{er} du paragraphe sous rubrique fut modifié afin de supprimer le verbe pouvoir pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire. De même, il y est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Paragraphe 2

Le paragraphe 2 prévoit le taux maximal de la participation financière.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, pour des raisons de sécurité juridique et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, sous peine d'opposition formelle, de supprimer à l'alinéa 1^{er}, le terme « maximal » et de compléter le libellé par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 3

Le paragraphe 3 prévoit que pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, le taux maximal de la participation financière est plus élevé.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de ce paragraphe fut modifié afin d'y introduire une description de la résilience au changement climatique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, pour des raisons de sécurité juridique et afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, sous peine d'opposition formelle, de supprimer à l'alinéa 1^{er}, le terme « maximal » et d'insérer les termes « et sous réserve des crédits budgétaires » après les termes « changement climatique ».

En outre, le Conseil d'Etat souligne que 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. Il demande dès lors, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « peut être retenue » par les termes « est retenue ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 4

Le paragraphe 4 prévoit les conditions auxquelles les logements doivent répondre.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de ce paragraphe fut modifié afin de procéder à la suppression d'un passage superfétatoire. Au moins 60% des unités de logement d'un projet devant être vendus en vente abordable, il en découle que le restant des logements du même projet doit être vendu en vente à coût modéré, comme le projet de loi ne prévoit que ces deux types de vente.

Il est précisé à cet endroit 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 (tout en prenant en charge le solde du capital investi par le promoteur social par le biais de la rémunération du capital investi). Cette approche permettra de maintenir (plutôt que d'écarter complètement) un grand nombre de projets de logements abordables, même si les crédits budgétaires sont momentanément insuffisants. En effet, la rémunération du capital investi pourra valablement être prise en charge via les loyers abordables payés par les locataires.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que 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 s'oppose formellement au paragraphe 4, point 2°.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Afin de répondre à l'opposition formelle du Conseil d'État, la commission parlementaire décide de remplacer le renvoi aux « caractéristiques de construction et d'équipement » prévues à l'article 14 par un renvoi aux « conditions applicables aux logements destinés à la vente » prévues à l'article 14. De cette manière, le libellé amendé évite toute incohérence, sachant que les conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 sont celles relatives aux caractéristiques de construction et d'équipement des logements destinés à la vente.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 5 initial

Cet article porte sur la réalisation des logements destinés à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 :

- Au paragraphe 1^{er}, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire et il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.
- Au paragraphe 3, il est procédé au redressement d'une erreur matérielle pour aligner la formulation de ce point à son pendant à l'article 4.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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, à l'endroit du paragraphe 2 de l'article sous rubrique, le terme « maximal » et de compléter ledit paragraphe par les termes « , sous réserve des crédits budgétaires ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Ensuite, en ce qui concerne le paragraphe 3, point 2°, le Conseil d'Etat renvoie 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 ».

Le libellé du paragraphe 3 fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Dans un souci de garantir la cohérence terminologique par rapport au texte sous rubrique et en suivant son raisonnement à l'endroit de l'amendement 1^{er} qui vise l'article 4 du texte de loi, la commission parlementaire décide d'amender le point 2° sous rubrique.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 6 initial

Cet article a trait au prix du logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié à deux endroits par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 :

- Quant à la modification de l'alinéa 1^{er}, il s'agit d'une adaptation de la terminologie, le ministre est informé des prix de vente préalablement à la mise en vente des logements.
- L'alinéa 3 est complété en y introduisant une sanction pour le cas de non-respect d'indication dans l'acte authentique des éléments relatifs à la participation financière.

Article 7 initial

Cet article fixe les conditions socio-économiques applicables que l'acquéreur éligible doit remplir pour pouvoir profiter d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Le paragraphe 1^{er} prévoit les conditions que l'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré doit remplir.

Le paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 :

- Les modifications visent à éviter tout doute que l'acquéreur est à considérer comme faisant partie de sa communauté domestique.
- En outre, il est précisé que le certificat d'éligibilité renseigne la composition de la communauté domestique au jour de son émission (et non au jour de sa demande). La validité du certificat d'éligibilité est contrôlée par le promoteur public tant au moment de la signature du compromis que de la signature de l'acte authentique.
- De même, un nouvel alinéa 4 est intégré qui précise que l'acquéreur éligible peut être une ou plusieurs personnes physiques, c'est-à-dire que plusieurs personnes physiques ensemble peuvent constituer l'acquéreur éligible et acheter ensemble un logement.
- A l'alinéa 5 nouveau, le mot « abordable » est supprimé pour alléger la formulation et éviter des confusions.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat remarque que le paragraphe 1^{er}, alinéa 5, première phrase, 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'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter l'alinéa 5, première phrase en ce sens.

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 2

Le paragraphe 2 prévoit que la personne intéressée doit présenter au promoteur public un certificat d'éligibilité lui délivré par le ministre sur demande.

Le paragraphe sous rubrique fut complété par voie d'en amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Le libellé amendé apporte une précision nécessaire due au fait que les acquéreurs d'un logement abordable ne seront plus bénéficiaires d'aides individuelles, contrairement au régime en place sous la loi de 1979. A titre d'exemple, on peut citer les actes authentiques de vente qui imposent que la revente d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensemble puisse se faire seulement à un bénéficiaire d'aides individuelles. Avec l'entrée en vigueur de la présente loi, il faudra lire que la revente peut seulement se faire à un détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de supprimer le terme « maximale » afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre.

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé du paragraphe 2, alinéa 2, dans ce sens.

En outre, le Conseil d'Etat 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.

Le libellé du paragraphe 2, alinéa 3, fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de préciser les aides individuelles visées par l'alinéa sous rubrique.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 8 initial

Cet article porte sur la concession des terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose. En effet, les acquéreurs acquièrent la pleine propriété des logements et deviennent emphytéotes du terrain, respectivement de la quote-part terrain, sur lequel le logement se trouve. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État recommande, dans un souci d'une meilleure lisibilité 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.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Quant à l'alinéa 3 qui 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 », le Conseil d'État note que le Code civil règle la matière des successions. C'est la raison pour laquelle il demande d'omettre l'alinéa 3 pour être superfétatoire.

La commission parlementaire ne suit pas l'observation de la Haute Corporation, car elle estime utile, notamment pour les acquéreurs de logements, de rappeler cette règle relevant du droit des successions dans le contexte particulier de la vente abordable et de la vente à coût modéré.

Le Conseil d'État s'oppose formellement au libellé de l'alinéa 5 qui dispose qu'« [u]n règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements. », sachant que la matière traitée en l'espèce relève d'une matière réservée à la loi. Il donne à considérer qu'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.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

- Le libellé de l'alinéa 2 initial est repris en tant qu'alinéa 4 nouveau, tout en étendant les ayants droit des acquéreurs des logements, de preneurs de terrain ou d'une quote-part terrain.
- De même, il est précisé que la redevance d'emphytéose est fixée sur une base annuelle.
- Afin de faire droit à l'opposition formelle émise par la Haute Corporation, il est inséré un nouvel alinéa 5 qui vise à préciser le cadre légal des redevances d'emphytéose. La formulation faisant référence à la taille, la situation géographique, l'aménagement et la typologie du terrain est rédigée de manière analogue à celle de l'article 15 relatif aux emplacements de stationnement de voiture.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 9 initial

Cet article 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. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État relève que l'article sous avis emploie indistinctement les termes « acquéreurs successifs ou leurs ayants-droit », « acquéreurs », « personnes occupant

le logement faisant l'objet du rachat », « acquéreur » et « propriétaire du logement ». Dans un souci de cohérence interne, le Conseil d'État recommande aux auteurs d'harmoniser la terminologie employée.

Concernant la terminologie employée, la commission parlementaire estime utile de refléter la terminologie utilisée en pratique par les promoteurs publics.

De même, 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'arbitraire ». Le principe de légalité présuppose également l'existence de normes de droit interne suffisamment accessibles, précises et prévisibles dans leur application. 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 s'oppose formellement à la disposition sous examen qui est source d'insécurité juridique.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023.

En ce qui concerne le libellé amendé de l'alinéa 1^{er}, la commission parlementaire rappelle que le droit de rachat est prévu pour assurer que les logements abordables restent affectés à l'abordabilité au fil des cessions, ce qui justifie l'ingérence dans le droit de propriété.

Toutefois, il importe d'offrir des garanties contre l'arbitraire et de prévoir un cadre légal qui se base sur des critères clairs et prévisibles. Ainsi, le libellé amendé prévoit que le promoteur public doit donc exercer le droit de rachat, ce qui est souligné par l'emploi du verbe « exercer ».

Le propriétaire du logement informe le promoteur public de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception. Ensuite, le promoteur public prend la décision d'exercer son droit de rachat ou de se faire substituer par un autre promoteur public, selon les règles procédurales (essentiellement la procédure administrative non contentieuse) qu'il doit communément suivre lors de ses prises de décision, de sorte qu'il serait superfétatoire de prévoir un régime distinct.

Quant au libellé amendé de l'alinéa 4, afin de garantir l'accessibilité, la précision et la prévisibilité des normes de droit interne, le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat qui figurent dans la loi sont rappelés dans les actes authentiques pour y rendre particulièrement attentifs les acquéreurs.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 10

Cet article porte sur l'obligation d'occupation des acquéreurs d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. En cas de violation de cette obligation, le promoteur public bénéficie d'un droit de résolution de l'intégralité de l'acte ayant comporté la vente du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que 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}. Toutefois, la Haute Corporation se demande si cette décision ne devrait pas plutôt revenir au ministre.

La commission parlementaire décide de ne pas modifier le libellé de l'alinéa 2, elle constate que le promoteur public est en contact avec les acquéreurs. Étant donné qu'il leur a vendu le logement, il connaît leur situation personnelle. Cette façon de procéder correspond d'ailleurs à la pratique actuelle.

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 donc de donner un délai de deux ans, délai qui est également prévu dans le cadre du « Bëllegen Akt ».

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Afin de donner à l'acquéreur suffisamment de temps pour lui permettre d'occuper le bien acquis, la commission parlementaire décide d'introduire le délai de neuf mois après la remise des clés prévu à l'article 7. Le délai de deux ans du « Bëllegen Akt », qui fut proposé par la Haute Corporation, semble trop long pour un logement achevé et habitable.

Article 11

Cet article porte sur la participation financière de l'État pour la réalisation de logements destinés à la location abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Les participations financières aux logements destinés à la location abordable visent tous les promoteurs sociaux.

Le paragraphe 1^{er} fut modifié à plusieurs endroits par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Ainsi, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire et il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Paragraphe 2

Ce paragraphe 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. Il n'est pas prévu d'augmenter ce taux afin de préserver une certaine responsabilisation de promoteur social pour le développement efficace et économe des logements.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat envoie 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 ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 3

Ce paragraphe détermine le taux maximal de la participation financière de l'État pour la réalisation de logements innovateurs. Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

En amendant ce paragraphe par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

Paragraphe 4

Ce paragraphe détermine le taux maximal pour la réalisation de logements résilients au changement climatique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que 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 et 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.

Le libellé de l'alinéa 2 du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. La commission parlementaire a fait siennes les observations du Conseil d'Etat et elle a décidé de reprendre la définition figurant à l'article 4, paragraphe 3, alinéa 2, deuxième phrase. L'amendement définit la notion de « caractère résilient » et encadre le pouvoir d'appréciation du ministre.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit les conditions auxquelles les logements destinés à la location abordable doivent répondre.

Le libellé de ce paragraphe fut aussi amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril en y prévoyant que le Fonds du Logement en sa qualité de plus grand bailleur social au niveau national devient bailleur social « par défaut », si un promoteur social ne trouve pas de bailleur social. La formulation est précisée pour faire ressortir clairement que le ministre peut, sur demande du promoteur social, nommer un autre un bailleur social « par défaut » que le Fonds du Logement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat renvoie aux observations formulées à l'endroit de l'article 4, paragraphe 4, point 2° en ce qui concerne le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, point 2°, qui prévoit que les logements doivent répondre aux « conditions de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ».

Par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023, le libellé du paragraphe 5, alinéa 1^{er}, point 2°, est modifié de façon analogue aux amendements parlementaires qui visent les articles 4 et 5.

Article 12

Cet article concerne la réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article 12 est entièrement amendé par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 pour faire ressortir les différentes catégories de logements abordables destinés à la location, à savoir les logements tous publics et les logements dédiés. Ces derniers sont encore répartis en sous-catégories.

Le système distingue entre les catégories de logements suivantes :

1. Logements tous publics

Ce sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ». Ces logements sont destinés à tout type de public respectant les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable.

2. Logements dédiés

Il s'agit de logements dédiés à des populations spécifiques qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. Il s'agit également de logements mis en œuvre par des promoteurs sociaux « spécifiques » (comme les sociétés coopératives ou les sociétés « patronales » créant des logements dédiés aux salariés).

Sont distingués les logements dédiés suivants :

- 1° Les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- 2° Les logements dédiés aux étudiants ;
- 3° Les logements avec accompagnement social rapproché par le bailleur social ;
- 4° Les logements dédiés aux jeunes ;
- 5° Les logements dédiés aux personnes 60+ ;
- 6° Les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;
- 7° Les Logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
- 8° Les logements dédiés dits de réserve.

Un logement d'une de ces catégories peut en outre se distinguer par le fait qu'il répond par son aménagement aux besoins spécifiques de personnes ayant des limitations physiques, sensorielles, mentales ou psychiques.

Si tel est le cas, le logement doit également être attribué en priorité à une communauté domestique dont au moins un membre peut prétendre à cet équipement spécifique. Cette condition d'attribution se joint aux autres qui peuvent exister pour le logement en attribution.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat constate que les « logements tous publics » ne sont toutefois pas définis à l'article sous rubrique. 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 para-

graphes 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 » ».

Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de compléter le point 6^o en y précisant que le point 6^o vise les seules sociétés coopératives qui agissent en tant que promoteur social.

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 10bis 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, le Conseil d'Etat recommande d'intégrer l'article 12 à l'article 11 en tant qu'alinéa 2 du paragraphe 1^{er}.

Concernant l'intégration de l'article 12 dans l'article 11, la commission parlementaire estime que vu l'importance de ces concepts des « logements tous publics » et des « logements dédiés », un article à part doit leur être consacré.

En ce qui concerne le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, 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 ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait sienna la remarque émise par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

En regard au paragraphe 3, alinéa 2, qui 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 la Constitution. Il doit, par conséquent, s'opposer formellement au paragraphe 3, alinéa 2.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié encore une fois à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

- La commission ayant repris la proposition du Conseil d'État d'insérer un paragraphe 2 nouveau entre les paragraphes 1 et 2 initiaux, les paragraphes 2 et 3 initiaux sont renumérotés en tant que paragraphes 3 et 4 nouveaux.
- Au paragraphe 3 nouveau, la commission parlementaire décide de compléter le libellé du point 6^o afin de répondre à l'opposition formelle du Conseil d'État. En spécifiant que sont seulement visées les sociétés coopératives qui agissent en tant que promoteur social, l'amendement sous rubrique permet d'assurer la sécurité juridique.

La société coopérative permet la réalisation en commun de logements destinés à la location abordable. La sous-catégorie des logements dédiés aux membres d'une société coopérative qui agit comme promoteur social est justifiée, adéquate et proportionnée, comme l'État vise à encourager l'initiative de la création de logements destinés à la location abordable via ces sociétés coopératives.

L'intuitu personae entre les membres de ces sociétés est particulièrement prononcée. Il est relevé que les membres de ces sociétés coopératives doivent répondre aux critères d'éligibilité d'un logement destiné à la location abordable.

- Concernant le paragraphe 4 nouveau, alinéa 2, la commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation. C'est la raison pour laquelle elle décide de supprimer ledit alinéa.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 13

Cet article porte sur la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Le paragraphe sous rubrique prévoit qu'outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social peut percevoir sur demande au ministre une compensation de service public.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 dans l'objectif de supprimer le verbe pouvoir afin d'éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

En outre, dans l'expression « capital propre », l'adjectif « propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de compléter l'alinéa 2 par une disposition prévoyant que le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de faire droit au Conseil d'Etat. Ainsi, le libellé amendé prévoit que le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que la couverture des frais de gestion est plafonnée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat estime qu'il convient de remplacer le terme « audit » par le terme « analyse ».

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

- Le terme « bailleurs » est remplacé par celui de « promoteurs » afin de redresser une erreur matérielle.
- En outre, il est précisé qu'un règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction de la catégorie des logements.
- Le paragraphe 2 fut aussi complété par l'insertion d'un dernier alinéa libellé qui prévoit que les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation.

Paragraphe 3

Le paragraphe prévoit que le capital propre investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, par lequel l'adjectif « propre » dans l'expression « capital propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

Paragraphe 4

Le paragraphe a trait au taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, par lequel l'adjectif « propre » dans l'expression « capital propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

Paragraphe 5

Le paragraphe prévoit que le montant de la rémunération du capital propre investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital propre investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, que les termes « peut, sur demande du promoteur social, être échelonnée » soient remplacés par les termes « est, sur demande du promoteur social, échelonnée ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Dans l'expression « capital propre », l'adjectif « propre » est supprimé pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.
- A l'alinéa 1^{er}, les termes « reste d'application pendant 20 ans. Il » sont supprimés.
- Les deux derniers alinéas sont supprimés et remplacés par un nouveau et dernier alinéa qui vise à introduire une flexibilité au niveau de la liquidation de la rémunération du capital investi afin qu'il puisse être tenu compte des contraintes financières des promoteurs sociaux devant rembourser un prêt bancaire.

Paragraphe 6

Le paragraphe prévoit que tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État.

Le libellé du paragraphe fut amendé par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de préciser expressément que les remboursements à la trésorerie de l'État se font via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Nouveau Paragraphe 7

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, il fut introduit un nouveau paragraphe 7 qui prévoit le régime de la compensation de service public applicable aux logements bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et balançant vers le régime de la présente loi.

Article 14

L'article détermine les coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Le paragraphe prévoit que les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés en cinq catégories.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril afin d'adapter la terminologie utilisée au reste du texte de loi.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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'Etat 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.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Au paragraphe 2, alinéa 5, la commission parlementaire a décidé de supprimer le terme « peut » qui est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre.

De même, la commission parlementaire vise à donner davantage de précisions quant à la condition de « la complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social » pour écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain non viabilisé et à la viabilisation ordinaire.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat formule, à l'endroit de l'analyse du paragraphe 2 de l'article 14 une opposition formelle qui vise le libellé du paragraphe sous rubrique.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

- En ce qui concerne le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, point 1^o, les modifications proposées sont en phase avec les dispositions prévues par le point 3^o du même paragraphe et reprennent également les précisions y prévues. En outre, elles prennent en compte les observations émises par le Conseil d'Etat auxquelles la commission parlementaire a répondu au paragraphe 2, alinéa 5.
- Le libellé amendé fait également droit à l'observation émise par la Haute Corporation quant à l'alinéa 3 du paragraphe sous rubrique.
- Concernant le paragraphe 3, alinéa 1^{er}, point 3^o, il est renvoyé au commentaire du paragraphe 2, alinéa 5.
- Le paragraphe 3, alinéa 2, est supprimé afin d'être en ligne avec les modifications effectuées au libellé du paragraphe 3, alinéa 1^{er}, points 1^o et 3.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain viabilisé.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit le régime applicable à la construction.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat formule, à l'endroit de l'analyse du paragraphe 2 de l'article 14 une opposition formelle qui vise le libellé du paragraphe sous rubrique.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

- En ce qui concerne le paragraphe 5, point 1^o, alinéa 1^{er}, l'amendement proposé vise à redresser une erreur matérielle.
- Quant au paragraphe 5, point 1^o, alinéa 3, il est renvoyé aux modifications qui visent le paragraphe 2, alinéa 5.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit le régime applicable à la rénovation et des remises en état de logements existants.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, dans un souci de cohérence interne du texte, de remplacer les termes « logements locatifs abordables » par ceux de « logements destinés à la location abordable ».

En outre, le Conseil d'Etat formule, à l'endroit de l'analyse du paragraphe 2 de l'article 14 une opposition formelle qui vise le libellé du paragraphe sous rubrique.

Le libellé du paragraphe 6, alinéa 2, fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin d'être en ligne avec le libellé amendé du paragraphe 2, alinéa 5.

Paragraphe 7

Ce paragraphe dispose que les montants en euros indiqués dans cet article sont des montants plafonds nets.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en remplaçant entièrement le libellé de l'alinéa initial afin de préciser davantage le cadrage du règlement grand-ducal visé.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'interroge sur la nécessité de renvoyer à un règlement grand-ducal pour la précision des « méthodes d'évaluation ».

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever ses oppositions formelles formulées à l'égard du libellé de l'article sous rubrique.

Article 15

Cet article règle les emplacements de stationnement de voiture. Conformément à l'alinéa 1^{er} de cet article, les emplacements liés à un logement destiné à la location abordable peuvent seulement être mis en location. Ceci vaut même si le locataire de l'emplacement n'est pas locataire d'un logement afférent. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut presque entièrement amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- L'ancien alinéa 2 est supprimé et il est inséré un nouvel alinéa 2 qui précise qu'un emplacement ne peut être cédé qu'ensemble avec le logement auquel il est rattaché.
- Un nouvel alinéa 3 prévoit que les locataires des logements abordables sont privilégiés par rapport aux locataires qui louent seulement un emplacement.
- Par le nouvel alinéa 4, le cadrage de la fixation des loyers est précisé davantage.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat recommande 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.

Afin de faire droit à cette observation du Conseil d'Etat, le libellé de l'article 15, alinéa 4, deuxième phrase, fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de prévoir que le loyer mensuel d'un emplacement est indexé et ne peut dépasser 200 euros à la valeur 855,62 d'application de l'échelle mobile des salaires

Article 16

Cette disposition vise à adapter le paiement des participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable aux besoins de liquidités du promoteur social qui selon la volonté du propriétaire du terrain peut être amené à devoir payer une redevance unique ou des tranches de redevances annuelles. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de supprimer l'article sous rubrique sachant qu'il reprend une évidence.

Après s'être informée des expériences acquises dans la pratique, la commission parlementaire estime qu'il est utile de rappeler la forme de la participation (unique ou annuelle) dans le texte de loi.

Nouvel article 17

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouvel article 17 fut introduit au texte de loi. Cet article prévoit la possibilité pour l'Etat de rémunérer entièrement – dans le respect des plafonds du cahier des charges – l'apport d'un terrain pour lequel le promoteur social dispose de droits réels sous forme d'une emphytéose d'une durée d'au moins 50 ans.

Ceci permettra de tenir compte de terrains en possession d'acteurs qui ne sont pas éligibles au régime des aides à la pierre, mais qui pourront apporter ce terrain à un projet de logement abordable locatif via une emphytéose. En ce qui concerne le détail des étapes d'une telle collaboration, il est renvoyé au document parlementaire 7937/09.

L'article 18 initial du projet de loi est partant à supprimer.

Article 18 initial (article supprimé)

Cet article visait à régler la collaboration entre promoteurs sociaux. Au vu des développements sous le nouvel article 17, l'article sous rubrique est supprimé.

Article 18 nouveau (article 17 initial)

Cet article 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. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut entièrement reformulé. Ainsi, le verbe pouvoir est supprimé et les logements destinés à la vente à coût modéré sont désormais également visés par les participations financières pour le préfinancement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de compléter cet article afin de préciser par qui cette participation financière est accordée.

En outre, il 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 ».

En ce qui concerne l'omission du terme « maximal », la commission parlementaire décide de maintenir le terme « maximal », car il permet de mieux refléter la logique de la participation financière pour les charges d'intérêt des promoteurs publics.

Le libellé amendé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin d'y préciser que la participation financière est accordée par le ministre.

Article 19

Cet article a trait à la procédure de demande du promoteur social en vue de l'obtention d'une participation financière de l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que les promoteurs doivent introduire leur demande de participation financière moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de prévoir 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 ».

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin d'y prévoir que, dans l'intérêt de la bonne gestion des deniers publics notamment, toute demande de participation financière doit être faite dans un délai de deux ans. Il s'agit des participations financières pour les honoraires et les travaux au sens large.

Seules les demandes de participation financière pour un terrain ne sont pas soumises à ce délai de deux ans pour éviter d'exclure les terrains qui sont depuis longtemps dans le patrimoine du promoteur social.

La possibilité du ministre de proroger ce délai est supprimée afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire du ministre.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les informations que la demande de participation financière doit au moins contenir.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat se demande ce que les auteurs du texte entendent par les termes « le cas échéant spécifique » et si ces termes ne sont pas à supprimer pour être superfétatoires.

La commission parlementaire note que cette disposition impose aux promoteurs sociaux de signaler la destination spécifique, si tel est le cas.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Quant à l'interrogation émise par le Conseil d'Etat dans son avis du 26 mai 2023, relative au libellé de ce paragraphe, la commission parlementaire note que la formulation choisie vise à rendre les promoteurs sociaux conscients de l'échange avec les administrations fiscales et sociales. Toutes les formes de soustraction aux charges fiscales et sociales sont visées.

Nouveau paragraphe 4

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut introduit par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Dans l'intérêt de la bonne et efficace administration, les demandes de participation financière ne peuvent être introduites qu'à partir du seuil introduit par cet amendement. Le cas échéant, les promoteurs sociaux devront ainsi regrouper des factures avant d'introduire une demande.

Quant aux missions du promoteur social, mentionnées au paragraphe 2, point 1^o, de cet article, elles comprennent tant ses missions en vertu de son objet social que ses missions spécifiques par rapport au projet de logements en cause.

Article 20

Cet article porte sur la procédure d'octroi d'une participation financière prévue par le projet de loi. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que lors de l'examen des demandes de participations financières, le ministre instruit le dossier en fonction des conditions prévues à l'article 14.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut amendé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin d'y préciser, dans la logique des amendements gouvernementaux précédents, que les participations financières peuvent seulement être accordées sous réserve des crédits budgétaires suffisants.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'oppose formellement au paragraphe 1^{er} 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 un pouvoir d'appréciation sans limite au ministre.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. La référence à la politique du logement du gouvernement est supprimée pour remédier au problème du pouvoir d'appréciation sans limite du ministre. En effet, l'octroi d'une participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement » aurait conféré un pouvoir d'appréciation sans limite au ministre. Toutefois, le régime d'aides instauré par le projet de loi sous rubrique relève des matières réservées à la loi en vertu de la Constitution.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 2

Ce paragraphe dispose qu'une commission consultative donne un avis au ministre avant l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de mettre en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi d'une participation financière. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

Paragraphe 3

Ce paragraphe 3 prévoit que la commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir, le cas échéant, des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'en cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA

et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental, supprimant ainsi la dernière phrase du paragraphe, en date du 6 avril 2023.

Article 21

Cet article porte sur la conclusion d'une convention entre l'État et le promoteur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- En amendant l'alinéa 1^{er}, il est ajouté que les conventions relatives aux aides à la pierre entre le promoteur social et l'Etat sont conclues dans la limite des crédits budgétaires suffisants pour souligner que les aides à la pierre ne peuvent être accordées que sous réserve que le ministre dispose du budget suffisant.
- En amendant l'alinéa 2, les mentions obligatoires des conventions sont encore précisées. Quant au principe de la convention avec le promoteur social, elle ne peut être signée qu'après la prise de décision administrative individuelle par le ministre relative à l'octroi des aides à la pierre, conformément à l'article 20, paragraphe 2, alinéa 1^{er}.

Le promoteur social a le choix de demander ou non les aides à la pierre pour un projet de logements qu'il peut librement concevoir à condition qu'il réponde au cahier des charges applicable aux logements abordables. Le promoteur social peut encore choisir son bailleur social agréé.

La convention ne peut que décliner les dispositions de la loi au projet concret bénéficiant des aides à la pierre.

La durée de la convention est fixée compte tenu de la hauteur des participations financières de l'Etat. En effet, au regard du fait que l'Etat contribue à raison de 75% aux coûts de réalisation d'un projet de logements, ainsi que par le biais de la compensation de service public pour le reste, la durée de 40 ans est considérée comme étant une durée minimale justifiée.

Économiquement, ceci se justifie par la durée d'amortissement des coûts du logement et par le différentiel du loyer abordable par rapport au loyer « normal » du marché.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat propose 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. 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.

Le libellé de l'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en y insérant un nouvel alinéa 3. Ainsi, la commission parlementaire fait siennes les observations du Conseil d'Etat et complète l'article sous rubrique par une disposition qui prévoit que les contestations découlant de la convention conclue entre le promoteur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

Article 22

Cet article porte sur la durée de la convention avec le promoteur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut presque entièrement modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Ainsi, l'intitulé de l'article est modifié pour qu'il corresponde mieux au contenu de l'article.
- L'article fait aussi l'objet d'une restructuration et d'une subdivision de l'article en paragraphes.
- En outre, il est précisé que la réévaluation se fait sur demande du promoteur public.
- L'article est aussi scindé en deux paragraphes pour éviter des confusions entre la durée d'affectation des logements d'un promoteur public et ceux d'un promoteur sans but de lucre.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que 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 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.

Le libellé amendé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023.

Quant au paragraphe 1^{er}, la commission parlementaire supprime d'un côté la possibilité d'une dispense ministérielle afin de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État relative au pouvoir discrétionnaire du ministre.

De l'autre côté, pour assurer la bonne affectation des deniers publics, la commission parlementaire décide d'augmenter le délai pour changer l'affectation d'un logement abordable destiné initialement à la location, en affectant celui-ci à la vente abordable, de dix à vingt ans. Cependant, un délai de dix ans est prévu pour le logement acquis par le locataire qui a occupé ce logement pendant dix ans au moins avant l'acquisition. Cette mesure permet aux locataires des logements abordables de devenir propriétaires, de continuer à vivre dans leur environnement social habituel et de créer une mixité sociale à long terme, ce qui est le but recherché.

Au regard du paragraphe 2, alinéa 1^{er}, la commission parlementaire décide, à l'instar de ses réflexions visant le paragraphe 1^{er}, de supprimer les termes « sauf dispense accordée par le ministre ».

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever ses oppositions formelles formulées à l'égard du libellé de cet article.

Article 23

Cet article a trait au droit de préemption de l'État ainsi qu'aux restrictions de cession des logements destinés à la location abordable et des terrains accueillants des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, l'alinéa 1^{er} est modifié afin de prévoir expressément les cas du terrain vide de logements dans l'objectif d'éviter tout doute quant à la restriction de cession des logements destinés à la location abordable et du terrain sur lequel ils sont situés.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande d'adapter, à l'endroit de l'alinéa 4, les termes « maintenir l'affectation ».

En ce qui concerne l'alinéa 5, le Conseil d'État se doit de constater que cet alinéa ne prévoit aucune conséquence liée à un défaut de cession par le promoteur social dans le délai prescrit des douze mois. 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. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État s'oppose formellement à l'alinéa 5.

Le libellé de l'article sous rubrique fut encore une fois modifié à deux endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

- Quant à l'alinéa 4, la commission parlementaire suit la proposition du Conseil d'État et adapte les termes « maintenir l'affectation » afin de souligner que ce ne sont pas des terrains qui sont affectés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, mais des logements. Cette disposition vise à maintenir la destination au logement abordable pendant toute la durée de la convention initiale, étant donné qu'il s'agit de combattre le fléau de la pénurie de logements abordables et qu'il faut veiller à ce que les participations financières (aides à la pierre) provenant de deniers publics restent affectées à ce but.
- Au regard de l'alinéa 5, il est précisé expressément qu'après douze mois, l'État bénéficie à nouveau du droit de préemption dans le cas où la cession n'a pas été réalisée dans ce délai.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'Etat propose de reformuler l'article 23, alinéa 4. De même, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle concernant cet article.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé de l'alinéa 4 en remplaçant son libellé par le libellé proposé par la Haute Corporation.

Article 24

Cet article porte sur le contrôle de la convention par le ministre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat suggère, dans un souci de meilleure lisibilité, de compléter les termes « personnes chargées du contrôle » par les termes « par le ministre ».

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

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par la Haute Corporation et modifie le libellé tel que proposé.

Article 25

Cet article règle le versement des participations financières. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphes 1^{er} et 2

Ces paragraphes prévoient que les participations sont liquidées sur base des pièces nécessaires.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat tient à signaler que les termes « dûment justifiés » sont à supprimer pour être sans apport normatif.

La commission parlementaire décide de maintenir les termes « dûment justifiés » pour souligner que les promoteurs sociaux doivent introduire des demandes de versement de participations financières complètes.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que la demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que 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 ».

Le libellé du paragraphe 3 fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en supprimant la possibilité de proroger le délai par le ministre, afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 4

Ce paragraphe règle la liquidation en soi de la participation financière pour les logements destinés à la vente abordable.

Article 26

Cet article a trait à la perte du bénéfice des participations et à leur remboursement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation

financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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 libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. La commission décide de suivre la proposition du Conseil d'Etat et transforme la dernière phrase du paragraphe 1^{er} en un paragraphe à part qui est inséré *in fine* de l'article et devient, sous réserve d'une modification d'ordre rédactionnel, le nouveau paragraphe 7.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que les 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 circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023.

En ce qui concerne le paragraphe 2, la commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation et décide de supprimer la notion de « force majeure ». En effet, la notion de « force majeure » implique une imprévisibilité des faits et entraîne dès lors l'impossibilité pour le ministre de donner un accord préalable en ce cas.

En ce qui est du paragraphe 4, l'accord des dispenses est désormais encadré par la présence de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Le libellé amendé reprend les critères insérés à l'article 14.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclaration que le promoteur social savait inexacte ou incomplète ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière, à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur, n'en décide autrement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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 fraudeur.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 un passage du libellé est supprimé pour éviter un éventuel conflit avec le principe de l'adage « *fraus omnia corrumpit* ».

Paragraphe 4

Ce paragraphe dispose que les participations financières sont perdues.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat remarque que 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'Etat doit s'opposer formellement à la disposition sous examen.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. L'accord des dispenses est désormais encadré par la présence de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Le libellé amendé reprend ainsi les critères insérés à l'article 14.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit que la constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit que le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Paragraphe 7 nouveau

Il y a lieu de se référer au commentaire sous le paragraphe 1^{er}.

Article 27

Cet article règle le remboursement d'un surplus de recettes. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, la teneur de l'article sous rubrique fut entièrement reformulée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement et le fait que le promoteur social peut décider de réinvestir en premier lieu un éventuel surplus dans la création de logements abordables supplémentaires.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023, le libellé amendé reprend d'un côté la reformulation proposée par le Conseil d'Etat dans son avis. De l'autre côté, il est précisé que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable. Cet ajout est en ligne avec le libellé amendé du paragraphe 7 nouveau de l'article 26.

Article 28

Cet article règle le suivi des participations financières octroyées et prévoyait initialement que la documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant trente ans à partir de la fin de la convention. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

Etant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, la commission parlementaire estime qu'il est cohérent de maintenir cette disposition.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023 la durée de la conservation de la documentation fut diminuée à dix ans.

Article 29

Cet article porte sur l'inscription hypothécaire sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées par l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat estime qu'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.

La commission parlementaire note que quand la convention relative aux aides à la pierre entre l'Etat et le promoteur social prend fin, l'inscription hypothécaire n'est plus renouvelée et la question d'un remboursement des participations financières ne se posera plus.

Article 30

Cet article prévoit les missions du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- A l'alinéa 2, point 2°, il est précisé, pour des raisons d'efficience, qu'une révision n'a pas besoin d'être faite si moins de trois mois sont écoulés depuis que la demande des demandeurs-locataires de devenir candidats-locataires a été admise.
- Il fut inséré un nouvel alinéa 3 qui vise à rendre les visites dans les logements par le bailleur social possible afin de pouvoir exercer convenablement ses missions. Ce droit de visite est désormais expressément prévu pour éviter toutes insécurités relatives à la protection du domicile.
- L'ancien alinéa 3 fut supprimé pour être superfétatoire et susceptible de porter à confusion.

Le bailleur social agréé peut exercer l'activité de syndic de copropriétés en ce qu'il s'agit d'un accessoire du service d'intérêt économique général qu'il assure et que cela lui permet d'améliorer et de compléter son service pour ses locataires.

Le libellé de l'alinéa 2, point 2°, de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. La commission parlementaire décide d'augmenter l'intervalle dans lequel le bailleur social doit effectuer une révision du dossier de 3 à 6 mois. En augmentant l'intervalle, il peut être évité que le calcul de la révision se fasse sur les mêmes informations relatives au revenu, sachant que le revenu n'augmente souvent pas de manière importante tous les trois mois. De même, le libellé amendé évite au bailleur social de devoir effectuer le même calcul que celui fait lors de la demande, si celle-ci a été introduite dans un délai récent.

Article 31

Cet article a trait à l'attribution des logements par le bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Par cet amendement, l'attribution des logements selon les deux modes prévus par la loi, à savoir l'attribution universelle des logements tous publics et l'attribution libre des logements dédiés, est annoncée.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que le bailleur social effectue l'attribution des logements locatifs abordables conformément aux critères et étapes prévus par la présente loi.

Par voie de l'amendement gouvernemental du 6 avril 2023, le libellé initial de l'article fut remplacé par un nouveau libellé. Par la suite, le paragraphe 1^{er} vise l'attribution universelle des logements tous publics.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que paragraphe 1^{er} prévoit que « [le] bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53 nouveau. 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 nouveau. » 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'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les obligations légales visées.

Ce libellé amendé fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin d'y énumérer, pour des raisons de sécurité juridique, expressément les obligations légales visées.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Nouveau Paragraphe 2

Par voie de l'amendement gouvernemental, il fut inséré un nouveau paragraphe 2 qui vise l'attribution libre des logements dédiés.

Par conséquent, la référence aux paragraphes est adaptée dans la suite.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat constate que chaque bailleur social doit nommer sa propre commission. Dans un souci de transparence, le Conseil d'Etat suggère de remplacer les termes « Le bailleur social » par les termes « Chaque bailleur social ».

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 3 nouveau (2 ancien)

Ce paragraphe prévoit que chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

Paragraphe 4 nouveau (3 ancien)

Ce paragraphe prévoit que le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Article 32

Cet article prévoit la gestion et l'accompagnement des locataires. En effet, il énumère les tâches que le bailleur social doit assumer dans la cadre de la gestion des dossiers des locataires. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 33

Cet article prévoit la gestion et l'entretien des logements. En effet, cet article énumère les tâches à assurer par le bailleur social dans le cadre de la gestion et de l'entretien des logements. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 34

Cet article définit les conditions à remplir par le bailleur social en vue de son agrément. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Au paragraphe 2, point 1°, le libellé amendé vise à apporter plus de précisions sur la notion de « responsables ». Ainsi, il est explicité qu'il s'agit de responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.
- Au paragraphe 2, point 2°, le libellé amendé vise à préciser qu'en cas d'arrêt de fonctions du responsable visé par l'article 34, celui-ci doit être remplacé par une personne remplissant la qualification professionnelle requise.
- Au paragraphe 2, point 3°, le libellé amendé 3 clarifie la répartition des compétences en ce qu'il précise que la qualification professionnelle visée au point 1° lettres a) à c) peut être répartie entre plusieurs personnes.
- L'article est encore complété par un paragraphe 3 dont le libellé donne une certaine flexibilité au bailleur social d'une petite taille et vise à tenir compte de l'engagement personnel des administrateurs de ces bailleurs sociaux. Il s'agit dans la pratique de bailleurs sociaux qui lancent des projets pilotes ou qui encadrent leurs locataires de manière particulièrement spécifique, ce qui explique la faible envergure de leur parc de logements.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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 : ».

En outre, le Conseil d'Etat s'oppose formellement au paragraphe 2, point 1°, au vu d'une incohérence du libellé, qui est source d'insécurité juridique.

Le Conseil d'Etat tient aussi 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'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de faire abstraction des termes « appropriés » et « en nombre suffisant ».

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

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.

Le libellé de l'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

- Concernant le paragraphe 2, point 1°, le libellé amendé précise qu'au moins un membre du personnel doit disposer de la qualification professionnelle requise. De cette manière, le nouveau libellé enlève toute source d'incohérence.
- Au niveau du paragraphe 2, point 3° nouveau, la commission parlementaire fait siennes les observations émises par le Conseil d'Etat lors de l'examen de l'article 35 et elle prévoit que l'honorabilité est une des conditions d'attribution de l'agrément du bailleur social.
- Suite à l'insertion d'un point 3° nouveau, les points 3° à 6° initiaux sont renumérotés en tant que points 4° à 7° nouveaux.
- Quant au paragraphe 3, les termes « conseil d'administration ou son équivalent » sont remplacés par ceux d'« organe décisionnel » afin d'éviter toute insécurité juridique. L'organe décisionnel ne doit pas forcément être un conseil d'administration, le cas échéant lorsqu'une commune agit en tant que bailleur social, le conseil communal peut par exemple constituer l'organe décisionnel.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Par ailleurs, la Haute Corporation note que l'article 34, paragraphe 2, point 3°, dans sa teneur amendée, ne coïncide pas avec le libellé du texte coordonné et elle fait remarquer qu'elle a une nette préférence pour le libellé du texte coordonné.

La commission parlementaire constate qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le libellé de l'amendement et décide de retenir le libellé du texte coordonné.

De même, elle décide de faire siennes les remarques du Conseil d'Etat relatives à l'article 35 et de compléter le libellé sous rubrique dans ce sens.

Article 35

Cet article porte sur l'honorabilité professionnelle du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat signale que le texte dépasse la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social.

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 ».

Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'alinéa 1^{er} de l'article sous examen.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Le libellé amendé vise à répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat en prévoyant que la communication des informations se limite aux informations et éléments affectant l'honorabilité professionnelle dans les conditions prévues au chapitre 3 de la loi en projet. De cette manière, il est assuré que le texte ne dépasse pas la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social et est en conformité avec le règlement général sur la protection des données (ci-après « RGPD ») et la Constitution.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

En outre, la Haute Corporation propose de compléter, à l'endroit de l'article 35, alinéa 1^{er}, le terme « responsables » par les termes « visés à l'article 34, paragraphe 2, point 1° ».

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Article 36

Cet article a trait à la demande d'agrément du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que la demande d'agrément est adressée au ministre.

Paragraphe 2

Ce paragraphe distingue entre les demandeurs de droit privé et les demandeurs de droit public.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé vise à donner suite à la demande des acteurs du terrain et notamment des communes, selon lesquels l'agrément ne devrait pas être lié à des personnes nominativement mentionnées, mais à la présence des personnes disposant des compétences requises parmi les agents, les salariés ou les administrateurs du bailleur social.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que la demande est accompagnée de tous renseignements et documents, destinés à établir que les conditions requises à l'article 34 sont remplies.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat estime que le paragraphe 3 ne devrait pas seulement faire référence à l'article 34, mais également à l'article 35.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'une modification de l'agrément est demandée si les conditions sur la base desquelles l'agrément a été accordé ont changé.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin d'y prévoir l'hypothèse d'un changement des conditions qui demande une modification de l'agrément plutôt qu'une demande d'un nouvel agrément.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit que l'agrément est accordé pour une durée de 5 ans.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, la deuxième et dernière phrase fut supprimée. La suppression de cette phrase vise à tenir compte de l'arrêt de la Cour Constitutionnelle n°146 du 19 mars 2021.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que le libellé de la première phrase du paragraphe 5 n'encadre pas 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 ». C'est la raison pour laquelle le Conseil d'Etat doit s'y opposer formellement.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en supprimant les termes « maximale » et « sauf décision contraire motivée du ministre » afin d'écartier tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre. De cette manière, le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément est encadré.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit que l'agrément est renouvelable.

Paragraphe 7

Ce paragraphe prévoit que le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

Nouveau paragraphe 8

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouveau paragraphe 8 fut introduit au libellé de l'article sous rubrique. Ce paragraphe précise que l'agrément du bailleur social ne sera pas nécessaire pour les gestionnaires des logements dédiés énumérés.

En partie, l'activité des bailleurs sociaux de ces logements est déjà soumise à d'autres législations. Un agrément n'est dès lors pas jugé nécessaire.

Article 37

Cet article fixe les règles applicables au retrait de l'agrément ministériel délivré aux bailleurs sociaux. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, le libellé amendé vise à préciser que l'établissement d'un décompte prévu par l'article 40 constitue une condition de validité de l'agrément.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'interroge sur ce qu'il faut entendre par la notion de « faute grave » dans le cadre de la disposition sous examen sachant que dans le domaine visé par le texte, la notion de « faute grave » n'est pas clairement circonscrite en vertu de la jurisprudence. 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'Etat doit s'opposer formellement au paragraphe 1^{er}, alinéa 4.

Quant au paragraphe 1^{er}, alinéa 6, qui prévoit expressément que « les décisions de retrait sont prises par arrêté ministériel », le Conseil d'Etat 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.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par la Haute Corporation et de supprimer le libellé en question.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en supprimant à l'endroit de l'alinéa 4, la notion de « faute grave » dans l'objectif d'éviter toute insécurité juridique.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé de reprendre, pour une durée maximale d'un an renouvelable une fois, la gestion du service auquel l'agrément a été retiré.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que le libellé de ce paragraphe 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.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de faire droit à l'observation du Conseil d'Etat relative à la notion de « service ». En cas de reprise des activités du bailleur social qui s'est vu retirer son agrément, il ne s'agit que de la reprise des activités couvertes par l'agrément qui a été retiré. De même, le libellé amendé supprime la durée maximale durant laquelle le nouveau bailleur social peut exercer ces activités.

Article 38

Cet article prévoit que la mention de l'agrément est obligatoire. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé clarifie la terminologie en remplaçant les termes « usagers ou public » par « candidat-locataire ou locataire ».

Article 39

Cet article prévoit que les responsables du bailleur social ainsi que leur personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat estime que l'article sous rubrique est superflu dans la mesure où l'article 458 du Code pénal s'applique nécessairement aux personnes y visées. Partant, il est à omettre.

Au vu des données sensibles traitées par les bailleurs sociaux, la commission parlementaire estime utile de rappeler cette disposition du Code pénal.

Article 40

Cet article porte sur la compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe dispose que pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables peut percevoir sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, la suppression du verbe pouvoir poursuit la logique des amendements précédents en ce sens.

Paragraphe 2

Ce paragraphe dispose que les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

- Le plafond du forfait de gestion fut augmenté de 150 à 290 € par logement et par mois. Cet amendement fait suite aux analyses plus détaillées et poussées menées au courant des derniers mois ensemble avec les acteurs du terrain qui ont montré que le plafond maximal du forfait de gestion n'est pas adapté afin d'assurer une gestion conforme aux missions légales du bailleur social.
- Le mot « audit » fut remplacé par le mot « analyse ». En effet, ce n'est pas un audit au sens des normes internationales qui est visé. Ces analyses fourniront des chiffres suffisamment récents pour assurer le bon service des bailleurs sociaux. Le ministre contrôle le décompte du bailleur social avant la liquidation de la compensation de service public.
- Il fut aussi introduit un dernier alinéa au paragraphe sous rubrique qui, en raison de la complexité technique de ces modalités, renvoie à un règlement grand-ducal pour préciser les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que 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 ».

La commission parlementaire fait siennes les observations émises par la Haute Corporation et supprime ledit alinéa.

Paragraphe 3

Ce paragraphe dispose que le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Paragraphe 4

Ce paragraphe dispose que le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Nouveau paragraphe 5

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, un nouveau paragraphe 5 fut introduit au texte de loi. Le libellé de ce paragraphe précise que la gestion des logements dédiés énumérés ne donne pas droit au forfait de gestion, soit parce que la gestion de ces logements relève d'un autre domaine de compétence que celui du logement, soit parce qu'il est estimé que l'attribution à un public spécifique et la gestion locative n'induisent guère de coûts comparables aux autres catégories de logements abordables destinés à la location.

Ainsi les « listes d'attente » pour logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et pour logements dédiés aux étudiants seront gérées soit par l'ONA, soit par l'établissement d'études supérieures en question.

Article 41 initial (article supprimé)

Le libellé initial de cet article avait trait à la procédure de demande en vue de l'obtention de la compensation pour le bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, cet article fut supprimé pour éviter une redite avec les dispositions de l'article 43 nouveau relatif à la convention avec le bailleur social.

Article 41 nouveau (article 42 initial)

Cet article porte sur la procédure de demande de la compensation de service public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe dispose que le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

Paragraphe 2

Ce paragraphe énumère une liste d'information que la demande de compensation doit au moins contenir.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit que le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Article 42 nouveau (article 43 initial)

Cet article porte sur la procédure d'octroi de la compensation de service public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe dispose que le ministre examine la demande de compensation en vérifiant le respect des conditions prévues par la loi.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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 libellé de ce paragraphe fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en mettant en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi de la compensation. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit qu'en cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation

au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant la dernière phrase du paragraphe. Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 20.

Article 43 nouveau (article 44 initial)

Cet article prévoit la conclusion d'une convention entre le bailleur social et l'État. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement reflète l'introduction des catégories de logements tous publics et des logements dédiés (avec sous-catégories) dans la loi.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en insérant un nouvel alinéa 3. Cet amendement donne suite à la suggestion du Conseil d'Etat de compléter l'article sous rubrique 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.

L'alinéa 3 initial devient l'alinéa 4 nouveau.

Article 44 nouveau (article 45 initial)

Cet article porte sur le contrôle de la convention par le ministre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que 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 ».

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations de la Haute Corporation et modifie le libellé tel qu'il fut proposé.

Article 45 nouveau (article 46 initial)

Cet article porte sur le versement de la compensation. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que la compensation est liquidée sur base d'une demande justifiée.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande de se limiter au seul délai de forclusion de la demande en vue de l'obtention de la prime unique.

Le libellé de ce paragraphe fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en supprimant le délai fixé pour la liquidation de la compensation.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Article 46 nouveau (article 47 initial)

Cet article porte sur la perte du bénéfice de la compensation du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que la compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclaration que le bailleur social

savait inexacte ou incomplète ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant le passage suivant : « , à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du bailleur social, n'en décide autrement ». Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 26.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note que le libellé emploie erronément le terme « promoteur ». Partant, il convient de remplacer cette notion par celle de « bailleur social ».

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Article 47 nouveau (article 48 initial)

Cet article concerne le remboursement d'un surplus de recettes. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut intégralement modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 27.

Le ministre doit exiger le remboursement d'un surplus de recettes conformément à la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

La structure de cet article est adaptée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement d'un surplus de recettes.

Le libellé de l'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Cet amendement est le pendant de celui de l'article 27 et précise que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Article 48 nouveau (article 49 initial)

Cet article a trait au suivi des compensations octroyées. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, dans un souci de cohérence interne, d'aligner le délai prévu à l'article sous examen au délai prévu à l'article 28, à savoir dix ans.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

En outre, la Haute Corporation demande encore aux auteurs de supprimer l'alinéa 2 en ce qu'il est dépourvu de plus-value normative.

En ce qui concerne cette observation, la commission parlementaire ne se rallie pas au Conseil d'Etat, étant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, il semble cohérent de maintenir cette disposition.

Article 49 nouveau (article 50 initial)

Cet article détermine le cadre de la gestion locative sociale. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. En amendant le libellé de l'alinéa 3, il fut précisé que la durée des conventions avec les organismes exerçant la gestion locative sociale ne peut pas dépasser trois ans et le plafond de

120 euros est devenu désormais un montant fixe. Le montant a été déterminé sur base des expériences et de l'échange avec les acteurs du terrain.

Il fut aussi ajouté un dernier alinéa qui vise à éviter l'indexation des contrats de bail entre le propriétaire du logement et l'organisme exerçant la gestion locative sociale. Ceci reflète l'esprit de la législation sur le bail à usage d'habitation.

Article 50 nouveau (article 51 initial)

Cet article a trait à la résiliation de la mise à disposition de logements dans le cadre de la gestion locative sociale. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 51 nouveau (article 52 initial)

Cet article règle la situation en cas de décès de l'occupant. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 53 initial (article supprimé)

Cet article avait trait à l'indemnité d'occupation en cas de résiliation de la mise à disposition. Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, cet article fut supprimé pour éviter des insécurités.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence, de même que les références aux articles renumérotés (y inclus dans les annexes).

Article 52 nouveau (article 54 initial)

Cet article a trait au déguerpissement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Nouvel article 53

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, il fut introduit un nouvel article 53. Cet article constitue le premier article d'un nouveau chapitre intitulé « Modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location », reflétant ainsi l'importance particulière de l'attribution des logements. Initialement, ces articles faisaient partie du chapitre relatif au bail abordable.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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 ».

Le libellé de l'article sous rubrique fut, dans son intégralité, modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023.

L'alinéa 1^{er} fut amendé par une ajoute qui précise que la requête au registre se fait pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55. La formulation est la même que celle à l'article 54 nouveau, paragraphe 1^{er}. C'est-à-dire que tant lors de l'attribution universelle des logements tous publics que lors de l'attribution libre des logements dédiés, le bailleur social consulte le registre pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire.

L'alinéa 2 ancien est supprimé, afin de ne pas contraindre les bailleurs sociaux d'effectuer l'attribution d'un logement sur base d'une liste prioritaire qui par nature ne contient qu'un nombre limité de candidats-locataires. Il n'en reste pas moins que lors de l'attribution, les bailleurs sociaux sont tenus de veiller à la bonne application des articles 57 à 59.

L'alinéa 2 nouveau (ancien alinéa 3) est amendé pour supprimer également à cet endroit la référence à la liste prioritaire. Il est évident que la proposition du logement ne peut être faite qu'après une enquête sociale au sens de l'article 59 qui englobe le contrôle des critères d'attribution prévus par les articles 57 et 58.

Quant à l'alinéa 3 nouveau (ancien alinéa 4), le libellé amendé détermine les critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer en choisissant parmi les candidats-locataires répondant uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55,

paragraphe 1^{er} et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1^{er}, point 1^o (correspondance de la taille de la communauté domestique à la typologie du logement). De cette manière, le texte de loi définit les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part du bailleur social.

La logique reste que les bailleurs sociaux gérant un parc de logements d'une taille certaine peuvent attribuer un maximum de 10%, respectivement 25% à des candidats-locataires devant répondre uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55, paragraphe 1^{er}, et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1^{er}, point 1^o (et donc non forcément à l'ensemble des critères d'attribution inscrits aux articles 57 à 59).

A l'alinéa 5 nouveau (ancien alinéa 6), les termes « via le registre » sont supprimés pour être superfétatoires.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Nouvel article 54

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, un nouvel article 54 est inséré dans le projet de loi. Cet article vise l'attribution libre des logements dédiés. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'attribution libre se caractérise par le fait qu'elle peut être faite en dehors de la liste prioritaire du registre.

A côté des critères généraux d'éligibilité, s'applique également une série d'autres critères en fonction soit de l'objet social du bailleur, soit des caractéristiques du logement dédié. Ces critères sont spécifiques à chaque sous-catégorie de logement dédié.

Contrairement aux locataires des autres sous-catégories de logements dédiés, les locataires d'un logement dédié aux personnes 60+ peuvent être propriétaires d'un autre logement à condition de le soumettre au régime de la gestion locative sociale.

Article 55

Cet article détermine les critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire dans le cadre d'un bail abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le demandeur-locataire fait partie de sa communauté domestique.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, d'aligner lesdites définitions.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

- Au paragraphe 1^{er}, première phrase, les termes « pour devenir » sont remplacés par le mot « à remplir par le » pour faire ressortir encore plus clairement que les conditions à remplir par le candidat-locataire doivent être et rester remplies pendant toute la durée pendant laquelle il est candidat-locataire, ainsi qu'au moment où il devient locataire, donc au moment de l'attribution d'un logement (et non seulement au moment où il devient candidat-locataire).
- Quant à l'alinéa 1^{er}, point 3^o, le libellé amendé fait droit aux observations émises par la Haute Corporation lors de son examen de l'article 56 nouveau, paragraphe 1^{er}, et vise à mettre fin à toute insécurité juridique qui trouve son origine dans l'incohérence entre les articles 55 et 56 nouveaux. Le critère d'éligibilité relatif au revenu est désormais décrit intégralement à l'article 55.

Même si le seuil de revenu est un des critères principaux d'éligibilité du candidat-locataire, il reste à signaler que les conditions pour devenir candidat-locataire et pour rester locataire 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.

- Au regard à l'alinéa 2 initial, celui-ci a été supprimé par un souci de cohérence interne. En effet, l'article 3 contient d'ores et déjà la définition de la notion de « demandeur-locataire » ce qui rend l'alinéa 2 superfétatoire.

En ce qui concerne l'opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis du 26 mai 2023 à l'égard du paragraphe 1^{er}, alinéa 2, celle-ci n'a, suite à la suppression de cet alinéa, plus lieu d'être.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, Le Conseil d'Etat note que le libellé amendé qui dispose à la phrase liminaire que le candidat-locataire doit remplir les conditions énumérées aux points 1^o à 4^o, n'est pas en phase avec les points précités qui prévoient notamment que les conditions y énumérées doivent être remplies par le demandeur-locataire. Au vu de cette incohérence, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement au point sous examen. La Haute Corporation propose d'insérer, au paragraphe 1^{er}, une disposition qui prévoit que le candidat-locataire doit remplir les conditions non seulement au moment de la demande, mais également au moment où il devient locataire, tout en rétablissant le libellé initial de la phrase liminaire.

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Ainsi, le paragraphe 1^{er} est complété par un nouvel alinéa 2 qui se lit comme suit : « Les conditions pour devenir candidat-locataire sont également à remplir au moment où le candidat-locataire devient locataire. ».

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit que toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Le libellé amendé prévoit que le demandeur-locataire doit indiquer la composition de la communauté domestique avec laquelle il veut devenir candidat-locataire. Il peut donc s'agir d'une communauté domestique différente de laquelle il fait actuellement partie. Toute personne ne peut figurer que dans un seul dossier d'une communauté domestique candidat-locataire. Par contre, un membre de la communauté domestique effective d'un locataire (qui habite déjà dans un logement abordable), peut postuler à titre personnel (ou dans une nouvelle communauté domestique) comme demandeur-locataire pour un autre logement. Ceci vise par exemple le cas des enfants d'un locataire souhaitant vivre indépendamment.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit les conditions pour être locataire au titre d'un bail abordable.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023.

Afin d'assurer la cohérence de la rédaction du paragraphe 1^{er} et du paragraphe 3, les termes « pour être » sont remplacés par le mot « à remplir par le ». Le paragraphe 3 prévoit les conditions que le locataire doit remplir à tout moment, c'est-à-dire au moment où il devient locataire et pendant toute la durée pendant laquelle il est locataire.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'à défaut par le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Article 56

L'article sous avis porte sur la détermination du revenu dans le cadre d'un bail abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphes 1^{er} à 3

Ces paragraphes prévoient les règles de détermination du revenu des demandeurs-locataires, candidats-locataires et des locataires.

Le libellé du paragraphe 3 fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin d'y introduire la notion d'« enfants à charge ». Comme les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés pour la détermination du revenu de la communauté domestique, il importe de définir la notion d'« enfants à charge ». Cette définition est calquée sur celle du projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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° et 4°. 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-locataires. Au vu de ces incohérences, qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 1^{er} de l'article 56.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

- En ce qui concerne le paragraphe 1^{er}, son libellé est entièrement remplacé, afin de faire droit aux observations du Conseil d'Etat et d'éliminer toute source d'insécurité juridique. De cette manière, le paragraphe 1^{er} énumère désormais ceux à qui les règles de la détermination du revenu sont applicables. Ces règles sont les mêmes pour le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire et leurs communautés domestiques.
- Comme l'article 55, paragraphe 1^{er}, point 3°, est amendé pour le compléter et, comme dans cette logique l'article 56, paragraphe 1^{er} est entièrement remplacé par voie d'amendement, la disposition qui a donné lieu à l'opposition formelle du Conseil d'État est « supprimée ».
- Vu que le paragraphe 1^{er} prévoit que les règles de la détermination s'appliquent au demandeur-locataire, au candidat-locataire, au locataire et à leurs communautés domestiques, la terminologie employée aux paragraphes 2, 3 et 4 doit être harmonisée en conséquence.
- Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires font forcément partie de leur communauté domestique, de sorte que la formulation « communauté domestique » les inclut.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit qu'une exception est prévue pour les couples en séparation. Les seuls revenus de la communauté domestique du demandeur sont pris en compte dans la détermination du revenu net.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant la dernière phrase de ce paragraphe.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande aux auteurs d'harmoniser la terminologie employée à l'endroit de ce paragraphe.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit la possibilité de ne pas prendre en considération le revenu du « recueilli par solidarité ».

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat est d'avis que cette disposition est à insérer à l'article 67 nouveau qui porte notamment sur le relogement.

La commission parlementaire note que ce paragraphe concerne la détermination du revenu de la communauté domestique du locataire (le revenu de la personne « recueillie par solidarité » n'est pas pris en compte) et non un éventuel relogement. Partant, cette disposition reste insérée à l'article 56.

Article 57

Cet article détermine les critères d'attribution socio-économiques. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit les critères d'attribution qui sont évalués par rapport à la situation socio-économique, familiale et de logement pour tout candidat-locataire sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à la disposition du paragraphe 1^{er}, alinéa 2, dont le libellé initial 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.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut, dans son intégralité, modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Le libellé amendé détermine les critères d'attribution socio-économiques et prévoit le cadre relatif à l'évaluation de ces critères au niveau de la loi. De même, il renvoie à un règlement grand-ducal afin de préciser les modalités de ces critères d'attribution. Il est mis en exergue que l'évaluation des critères socio-économiques est effectuée pour déterminer l'ordre de priorité des candidats-locataires à l'attribution d'un logement. Ainsi, cette évaluation se concentre sur les difficultés que le candidat-locataire rencontre pour disposer d'un logement approprié comme prévu par l'article 40 de la Constitution.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 2

Ce paragraphe dispose qu'une exception est prévue pour les couples en séparation. La circonstance dont le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant le passage « ou lorsque le demandeur est une personne vivant maritalement ensemble avec une autre personne et souhaitant se séparer ».

Paragraphe 3

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement prévoit que le bailleur social révisé les critères d'attribution au moins une fois par an. Si la situation du candidat-locataire a changé en ce qui concerne les critères d'attribution et qu'il en fait la demande, le bailleur social procède à une révision sans attendre la prochaine révision annuelle.

Article 58

L'article sous avis détermine les critères d'attribution relatifs au logement vacant. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en supprimant le recours au verbe pouvoir. Cet amendement se situe dans la logique des amendements précédents en ce sens.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à la disposition de l'alinéa 2 qui 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.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

- La première phrase de l'alinéa 1^{er} vise les critères selon lesquels l'ordre de priorité d'un candidat-locataire est établi.
- A l'alinéa 1^{er}, point 1^o, il est précisé qu'il s'agit de la correspondance de la taille de la communauté domestique à la typologie du logement.

- Le point 2° initial est supprimé, une préférence indiquée par le candidat-locataire n'étant pas un critère légal. Le logement peut également être attribué dans une autre région du pays si le candidat-locataire l'accepte.
- Le point 2° nouveau (point 3 initial) indique que la « proximité » du lieu de travail est prise en compte. Le terme « proximité » est plus courant dans ce contexte que le terme « correspondance ». En effet, la priorité est donnée aux personnes dont le lieu de travail ou la résidence actuelle se situe le plus proche au logement à attribuer.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'Etat note que le libellé du texte coordonné de l'article 58 comporte un alinéa 2 dans une teneur amendée par rapport à celle résultant des amendements du 6 avril 2023. Or, l'amendement sous examen n'en fait pas état.

En ce qui concerne la teneur de l'aliéna 2 à l'égard duquel le Conseil d'État avait formulé une opposition formelle, celui-ci relève que suite à l'entrée en vigueur de la Constitution révisée, la lutte contre la pauvreté ne relève plus des matières réservées à la loi.

Dans ces conditions, le Conseil d'État dit pouvoir d'ores et déjà marquer son accord avec un amendement reprenant le libellé du texte coordonné, lequel permet au Conseil d'État de lever son opposition formelle.

La commission parlementaire constate qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le libellé de l'amendement et décide de retenir le libellé du texte coordonné.

Article 59

L'article prévoit l'enquête sociale à mener par le bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

L'article sous rubrique fut modifié à deux endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- A l'alinéa 1, point 6, la notion d'« urgence particulière » fut remplacée par la notion d'« urgence extrême » qui constitue une terminologie plus adaptée.
- A l'alinéa 2, l'usage du verbe pouvoir fut supprimé. Cet amendement se situe dans la logique des amendements précédents en ce sens.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à la disposition de l'alinéa 2 qui prévoit qu'un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1^{er}. A cet égard, le Conseil d'État rappelle que la matière concernée relève d'une matière réservée à la loi.

Le libellé de l'article sous rubrique fut, dans son intégralité, modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023. Aux termes de l'article 59, une enquête sociale doit être faite avant l'attribution d'un logement tous publics, toujours dans l'idée de déterminer la priorité du candidat-locataire. Cette enquête sociale met l'accent sur le volet logement et partant sur les critères d'attribution prévus à l'article 57, paragraphe 1^{er} et à l'article 58.

L'enquête sociale est exercée en respectant l'article 7 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé qui est la base légale du règlement grand-ducal du 18 juillet 2013 réglementant l'exercice et les attributions de la profession d'assistant social qui dispose en son article 3 que : « L'assistant social pose les actes professionnels suivants :

- 1) l'enquête sociale et le diagnostic social, comportant l'analyse globale des problèmes et ressources des personnes faisant partie d'un système social donné, à la suite d'une anamnèse circonstanciée, d'une visite à domicile, ainsi que, le cas échéant, de l'avis d'autres professionnels ; [...] ».

Il est à rappeler que l'enquête sociale est déjà prévue à l'article 53 nouveau qui renvoie à l'article 59.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Par ailleurs, le Conseil d'État recommande de renvoyer non seulement à l'article 7 de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, mais également à son annexe 11 qui détermine les règles d'exercice, les exigences en matière de formation, les missions ainsi que les attributions de la profession de l'assistant social.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Article 60 initial (article supprimé)

L'article 60 initial concernait la procédure d'attribution des logements via le registre. Suite à l'introduction du nouvel article 53 qui vise aussi cette procédure, l'article est devenu superfétatoire et fut supprimé par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 60 nouveau (article 61 initial)

L'article a trait aux composantes du loyer abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire.

Article 61 nouveau (article 62 initial)

L'article porte sur le calcul du loyer abordable, celui-ci est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 62 nouveau (article 63 initial)

L'article porte sur la révision du loyer abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit que le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 :

- Le libellé amendé de l'alinéa 1^{er} prévoit le principe de la révision annuelle du loyer abordable qui est repris de la loi de 1979. Un loyer applicable depuis moins de trois mois n'a pas besoin d'être révisé au moment de la révision annuelle automatique. Il se peut que le loyer révisé ne soit pas différent du loyer antérieur, néanmoins la révision annuelle s'impose pour assurer une gestion responsable des deniers publics investis dans le logement abordable.
- En conséquence à la modification de l'alinéa 1^{er}, l'alinéa 4 et la dernière phrase de l'ancien alinéa 5, nouvel alinéa 4, sont supprimés.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en introduisant le point de départ du délai de deux mois dans lequel le locataire doit répondre à la demande d'informations du bailleur social.

Paragraphe 2

Ce paragraphe énumère les cas dans lesquels le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception de l'information par le locataire.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit l'obligation d'information spontanée du locataire.

Article 63 nouveau (article 64 initial)

L'article énumère les charges locatives à supporter par les locataires. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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.

Par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023, la commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par le Conseil d'Etat et de supprimer le point 9° qui est entaché d'imprécision et donc source d'insécurité juridique.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 64 nouveau (article 65 initial)

L'article a trait à l'occupation du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Il est précisé que le bail abordable est conclu à durée indéterminée. L'intitulé de l'article est encore complété en ce sens.

Article 65 nouveau (article 66 initial)

L'article concerne les restrictions liées à la nature du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin de compléter l'énumération des activités ne pouvant être exercées dans le logement.

Article 66 nouveau (article 67 initial)

L'article a trait à la sous-occupation du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat note qu'il serait favorable d'intégrer la définition de la notion de « logement sous-occupé » à l'article 67 nouveau et de supprimer l'article sous examen, étant donné que ladite notion n'est utilisée qu'une seule fois au dispositif sous examen.

La commission parlementaire estime préférable de définir la sous-occupation d'un logement à la section relative à l'occupation et au relogement pour y donner une vue d'ensemble sur le concept de l'occupation.

Article 67 nouveau (article 68 initial)

Cet article porte sur le relogement du locataire et des membres de sa communauté domestique. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe détermine les cas dans lesquels le bailleur social doit proposer un relogement aux locataires bénéficiant d'un logement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, pour des raisons de sécurité juridique, d'apporter des précisions quant aux obligations légales visées.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en y précisant que les obligations légales auxquels un logement doit être conforme sont celles 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.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les cas dans lesquels le bailleur social peut proposer un relogement, sur demande du locataire.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit qu'en cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 68 nouveau (article 69 initial)

Cet article porte sur le regroupement familial et dispose que le bailleur social 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. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin de considérer le revenu de la future communauté domestique en cas de regroupement familial.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « peut lui attribuer », par les termes « lui attribue » en renvoyant à ses considérations concernant l'emploi du terme « pouvoir » dans le cadre d'octroi de droits par le ministre.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en précisant que le bailleur social ne peut tenir compte du futur regroupement familial que s'il dispose d'un logement vacant correspondant à la taille de la communauté domestique du candidat-locataire après regroupement familial.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 69 nouveau (article 70 initial)

Cet article porte sur la résiliation d'office du bail abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en insérant à la fin deux nouveaux alinéas, donc un quatrième et un cinquième alinéa.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes et d'un logement dédié aux salariés peut être résilié dans des conditions particulières à ces sous-catégories de logement.

De façon générale, pour toutes les catégories de logement, si en cours de bail, le candidat-locataire devient propriétaire d'un autre logement, le bailleur social, sur avis de sa commission consultative doit évaluer au cas par cas si cet autre logement est effectivement matériellement à disposition des locataires (CA 22 janvier 2013, n°31357C du rôle).

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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.

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

Article 70 nouveau (article 71 initial)

Cet article détermine les suites à donner au décès du locataire. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en y insérant un dernier alinéa qui introduit une mesure de protection des ayants droit du locataire d'un logement dédié aux salariés.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat se demande, à défaut de précision quant aux conditions d'éligibilité applicables, 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'Etat s'oppose formellement à l'alinéa 1^{er}.

Le Conseil d'Etat s'interroge encore, à l'endroit de l'alinéa 3, 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. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Le libellé de l'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 :

- En ce qui concerne l'alinéa 1^{er}, l'insertion de la référence au paragraphe 3 de l'article 55 confère la précision nécessaire quant aux conditions d'éligibilité applicables. De cette manière, il est non équivoque que les ayants droit doivent uniquement répondre aux conditions d'éligibilité pour devenir locataire.
- Le délai prévu à l'alinéa 3 est augmenté de neuf à douze mois, à l'instar de l'alinéa 2, pour être conforme au principe de l'égalité devant la loi.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever ses oppositions formelles formulées à l'égard de l'article sous rubrique.

Article 72 initial (article supprimé)

L'article 72 initial avait trait à l'indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 6 avril 2023, l'article 72 initial fut supprimé. La suppression de cet article s'imposait suite à l'échange des auteurs du texte de loi avec le Conseil d'État.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence de la suppression, ainsi que les références.

Article 71 nouveau (article 73 initial)

Cet article prévoit les règles du déguerpissement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État note que l'article 71, 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.

La commission parlementaire décide de maintenir l'article sous rubrique, sachant que cette disposition a été insérée sur demande expresse des acteurs du terrain qui souhaitent avoir cette précision à cet endroit du texte.

Article 72 nouveau (article 74 initial)

L'article a trait à un régime facultatif de soumission au bail abordable des logements autres que les logements abordables. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Cet amendement adapte la structure de l'article, en le divisant en paragraphes pour le rendre plus lisible, et rajoute la gestion d'un patrimoine immobilier aux objets des entités éligibles.

Il est précisé à cet égard que les promoteurs publics peuvent saisir cette possibilité également pour les logements n'ayant jamais bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ou d'aides à la pierre. Leurs logements ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ou d'aides à la pierre restent des logements abordables pendant toute leur durée d'existence et sont donc forcément exclus de ce régime facultatif.

La durée minimale de 9 années a été retenue comme il est estimé qu'il s'agit de durée minimale pour pouvoir assurer une gestion locative économique d'un côté et offrir des perspectives de logement de l'autre.

Dans son avis du 26 mai 2023, 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.

Le libellé de l'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023.

- Quant au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, première phrase, le libellé amendé prévoit que le ministre décide de l'octroi d'une compensation de service public. Cette décision peut être positive ou négative. De cette manière, il est assuré que le ministre ne dispose pas d'un pouvoir discrétionnaire dans une matière réservée à la loi.
- En regard à la deuxième phrase dudit alinéa, le libellé amendé prévoit que les modalités de la compensation de service public sont arrêtées conformément aux principes de l'article 13. Ledit article prévoit la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable.
- En ajoutant un alinéa 2 au paragraphe 2, la commission parlementaire donne droit aux observations du Conseil d'Etat en déterminant 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.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 73 nouveau (article 75 initial)

L'article prévoit l'application de la loi sur le bail à usage d'habitation. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 74 nouveau (article 76 initial)

Cet article définit l'objet du registre national des logements abordables. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoyait initialement que le ministre tient un registre national pouvant répertorier les logements abordables, les acquéreurs et les occupants de ces logements, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique, ainsi que des bailleurs sociaux, nommé « le registre national des logements abordables ».

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle et dans un souci de sécurité juridique, de remplacer les termes « pouvant répertorier » par les termes « qui répertorie ».

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut entièrement remplacé par un nouveau libellé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin de rendre la structure du paragraphe plus lisible.

Paragraphe 2

Ce paragraphe énumère les logements inscrits au registre.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en y insérant un nouvel alinéa qui prévoit que les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan directeur sectoriel logement ou des articles 29 et 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont rajoutés à la liste des logements inscrits au registre. Le but de ces dispositions est justement d'agrandir le parc de logements abordables.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit la répartition des responsabilités en matière de protection des données.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023. Entre autres il y est inséré un nouvel alinéa 4 :

- Aux alinéas 1^{er} et 4, le promoteur social est ajouté à la liste des responsables du traitement des données à caractère personnel.
- Le libellé amendé de l’alinéa 3 prévoit que, selon son statut, le bailleur social occupe des agents et/ou des salariés.
- A l’endroit du libellé amendé de l’alinéa 5 nouveau, les acquéreurs sont ajoutés à l’énumération.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d’Etat donne à considérer que 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 superfluetaire 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.

Quant à cette dernière observation, la commission parlementaire ne se rallie pas à l’avis du Conseil d’Etat vu qu’elle estime qu’il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.

Article 75 nouveau (article 77 initial)

L’article énumère les catégories de données traitées dans le cadre du registre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l’article sous rubrique fut modifié par voie d’un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 afin de faire droit au fait que selon son statut, le bailleur social occupe des agents et/ou des salariés.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d’Etat tient à relever que l’article sous examen n’apporte pas de plus-value normative par rapport à l’application des règles du RGPD. C’est pourquoi il propose d’omettre cet article.

La commission parlementaire ne se rallie pas à la proposition de la Haute Corporation, elle considère qu’il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.

De même, la Haute Corporation se demande dans quelle mesure la nationalité est nécessaire à la finalité du traitement mis en place et conclut que le point 2^o est contraire au principe de minimisation des données prévu à l’article 5, paragraphe 1^{er}, lettre c), du RGPD, ainsi qu’à la Constitution. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d’Etat doit s’opposer formellement à l’alinéa 1^{er}, point 2^o.

Le libellé de l’article sous rubrique fut modifié par voie d’un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en retirant le critère de nationalité des données à collecter. En effet, la nationalité n’est pas nécessaire à la finalité du traitement mis en place. De cette manière, le principe de minimisation des données comme il est prévu au RGPD est respecté.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d’Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 76 nouveau (article 78 initial)

L’article a trait à la communication de renseignements d’autres autorités. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d’Etat 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’Etat demande de faire abstraction de l’alinéa 1^{er}.

La commission parlementaire ne se rallie pas à la demande de la Haute Corporation, elle est d’avis qu’il importe de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.

Article 77 nouveau (article 79 initial)

L'article détermine l'accès aux renseignements d'autres autorités. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat 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.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'Etat et modifie le libellé dans ce sens.

De même, la Haute Corporation donne à considérer qu'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.

Quant à cette dernière observation, la commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis du Conseil d'Etat vu qu'elle estime qu'il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.

Article 80 initial (article supprimé)

L'article 80 initial prévoyait le cas de figure de changement de données. Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, cet article est supprimé pour être superfétatoire.

La numérotation des articles subséquents et des références est adaptée en conséquence.

Article 81 initial (article supprimé)

L'article 81 initial prévoyait le cas de figure de défaut de transmission au ministre des informations nécessaires à la tenue du registre ou la transmission d'informations.

Suite à un échange avec le Conseil d'Etat, les auteurs du projet de loi ont décidé de supprimer l'article sous rubrique par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

Article 78 nouveau (article 82 initial)

Cet article prévoit que le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat donne à considérer que la disposition sous rubrique n'apporte aucune plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative et propose dès lors de la supprimer.

La commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis de la Haute Corporation. Même s'il est vrai que cet article n'apporte pas de plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative, les membres de la commission parlementaire préfèrent le maintenir pour faciliter la mise en pratique des dispositions de la loi par tous les concernés.

Article 79 nouveau (article 83 initial)

Cet article a trait aux visites des logements, lorsque les agents sous l'autorité du ministre ont des doutes quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat donne à considérer que la disposition sous rubrique n'apporte aucune plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative et propose dès lors de la supprimer.

La commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis de la Haute Corporation. Même s'il est vrai que cet article n'apporte pas de plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative, les membres de la commission parlementaire préfèrent le maintenir pour faciliter la mise en pratique des dispositions de la loi par tous les concernés.

Article 80 nouveau (article 84 initial)

Cet article a trait à l'instruction des dossiers. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat donne à considérer que la disposition sous rubrique n'apporte aucune plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative et propose dès lors de la supprimer.

La commission parlementaire ne se rallie pas à l'avis de la Haute Corporation. Même s'il est vrai que cet article n'apporte pas de plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative, les membres de la commission parlementaire préfèrent le maintenir pour faciliter la mise en pratique des dispositions de la loi par tous les concernés.

Article 81 nouveau (article 85 initial)

Cet article porte sur les voies de recours. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, 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. C'est pourquoi l'article sous examen est dès lors à omettre.

La commission parlementaire ne se rallie pas aux observations de la Haute Corporation, elle estime préférable de maintenir cette disposition, afin d'éviter des hésitations dans le chef des acteurs amenés à mettre en pratique des dispositions de la loi.

Article 82 nouveau (article 86 initial)

Cet article prévoit que les acquisitions immobilières effectuées dans le cadre des objectifs de la présente loi par les promoteurs publics sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État s'interroge en premier lieu 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 libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 en supprimant l'exception du Fonds du Logement afin d'éviter une atteinte au principe d'égalité devant la loi.

Cette exemption pour les promoteurs publics existait déjà sous l'égide de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Comme il s'agit d'entités publiques poursuivant l'intérêt économique général consistant en la réalisation de logements abordables, elles bénéficient de cette exemption fiscale pour éviter des flux de deniers publics d'une entité publique à une entité fiscale, donc une autre entité publique, ce qui ne fait qu'alourdir, et donc renchérir, les étapes administratives dans la matière du logement abordable qui requiert la plus grande efficacité possible. Ce raisonnement relatif aux flux de deniers publics ne s'applique pas aux promoteurs sans but de lucre qui sont des entités privées et ne se trouvent pas dans la même situation.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 83 nouveau (article 87 initial)

Cet article est une disposition modificative et concerne une modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 84 nouveau (article 88 initial)

Cet article est une disposition modificative et concerne une modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 85 nouveau (article 89 initial)

Cet article est une disposition modificative et concerne une modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 qui vise à simplifier la dénomination dudit fonds spécial. La dénomination officielle correspond ainsi à celle du langage courant.

Article 86 nouveau (article 90 initial)

Cet article est une disposition modificative et concerne une modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. . Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Nouvel article 87

Par voie d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023, un nouvel article 87 fut inséré au texte de loi.

Dans son avis du 4 juillet 2023 concernant le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement (N° CE : 60.886), le Conseil d'État demande, à l'endroit de son observation concernant l'amendement 20, de supprimer l'article 59 (61 initial), paragraphe 4, qui prévoit que « [l]e présent article cessera d'être en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la loi relative au logement abordable », et d'insérer une disposition dans le projet de loi sous rubrique (n° 7937) qui prévoit d'abroger l'article 59 du projet de loi n°7938.

Afin d'éviter toute source d'insécurité juridique, la commission parlementaire fait droit à l'avis du Conseil d'État et introduit l'article sous rubrique dans le projet de loi n°7937 relative au logement abordable.

Suite à l'insertion d'un nouvel article, la numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence.

Article 88 nouveau (article 91 initial)

L'article détermine le régime transitoire de la méthode de calcul du loyer abordable applicable aux locataires au moment de l'entrée en vigueur du projet de loi. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023 en y insérant un nouvel alinéa qui prévoit, afin de concilier la protection des locataires et les contraintes pour les bailleurs sociaux liées à l'entrée en vigueur de la présente loi, un délai maximal jusqu'au 1^{er} mai 2024 pour la première révision des loyers sous l'égide de la présente loi et la signature des contrats de bail soumis à la présente loi.

Cela signifiera en pratique qu'à l'entrée en vigueur de la loi, les loyers calculés conformément au règlement grand-ducal modifiée du 16 novembre 1998 sont transférés vers le registre. Le bailleur social devra procéder à l'adaptation des loyers déterminés conformément à la présente loi avec effet au 1^{er} mai 2024.

Article 89 nouveau (article 92 initial)

Cet article détermine le régime transitoire applicable à l'agrément du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 90 nouveau (article 93 initial)

Cet article détermine le régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 91 nouveau (article 94 initial)

Cet article détermine le régime transitoire pour le choix du bailleur social. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 92 nouveau (article 95 initial)

Cet article détermine le régime transitoire pour l'inscription des logements au registre. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Le libellé de l'article sous rubrique fut entièrement remplacé par un nouveau libellé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

Le libellé amendé prévoit que l'inscription au registre se distingue encore de la transmission d'informations au registre, qui doit forcément être antérieure à l'inscription.

Le régime transitoire des inscriptions au registre vient à son terme le 31 décembre 2024. Ceci permet de faire les décomptes avec les promoteurs sociaux et bailleurs sociaux au courant de l'année 2025 pour l'exercice 2024. Ainsi, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux pourront bénéficier des compensations de service public prévues par la présente loi pour l'exercice 2024 déjà.

Nouvel article 93

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023, il fut introduit un nouvel article qui rappelle que les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré ne seront plus des bénéficiaires des aides individuelles, contrairement au régime de la loi de 1979. Pour devenir acquéreurs, ils devront être détenteurs du certificat d'éligibilité nouvellement introduit. Cette disposition transitoire est prévue pour le cas où la présente loi entrerait en vigueur avant le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser les aides individuelles visées, à savoir la prime d'acquisition et la prime de construction.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de préciser, pour des raisons de sécurité juridique, les aides individuelles visées dont les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré ne peuvent pas bénéficier.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 94 nouveau (article 96 initial)

L'article prévoit l'accès aux données dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'Etat donne à considérer qu'une telle communication de données personnelles pourrait être considérée comme contraire au droit à la protection de la vie privée. C'est pourquoi le Conseil d'Etat doit s'opposer formellement à l'article sous examen, pour insécurité juridique.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023 afin de préciser qu'il s'agit des centres de recherche publics qui ont accès aux données, en vertu de cet article (et non sur autorisation du ministre). Ils ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées et ce uniquement aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable, de sorte que la protection de la vie privée est assurée.

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 97 initial (article supprimé)

Le libellé de l'article 97 initial prévoyait que dans 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.

Par voie d'un amendement parlementaire en date du 3 juillet 2023, cet article est supprimé pour remédier au risque d'insécurité juridique.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence.

Article 95 nouveau (article 98 initial)

Cet article prévoit l'intitulé de citation. Ainsi, la référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi relative au logement abordable ». Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7937.

Article 99 initial (article supprimé)

L'article dans sa version initiale prévoyait l'entrée en vigueur de la présente loi. Suite à un échange des auteurs du texte avec le Conseil d'Etat, cet article fut supprimé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 6 avril 2023.

*

TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

Sous le bénéfice des observations qui précèdent, la Commission du Logement recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi 8037 dans la teneur qui suit :

*

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 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;**
- 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0**
- 5° la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement**

Chapitre 1^{er} – Généralités

Art. 1^{er}. Objectif

La présente loi a pour objectif la réalisation du droit au logement en promouvant :

- 1° l'inclusion sociale par le logement ;
- 2° l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;
- 3° le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
- 4° l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;
- 5° la rénovation et l'assainissement de logements ;
- 6° la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Art. 2. Mesures

(1) Cet objectif est poursuivi par la mise en œuvre des mesures suivantes :

- 1° la participation financière de l'État à la réalisation de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
- 2° la participation financière de l'État à la réalisation de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique ;
- 3° la participation financière de l'État à l'activité du bailleur social ;
- 4° la mise en place d'un registre national des logements abordables.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières.

Le ministre peut octroyer des participations financières aux promoteurs sociaux, aux bailleurs sociaux et aux organismes exerçant la gestion locative sociale.

(2) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions conclut une ou plusieurs conventions annuelles avec les représentants du secteur du logement abordable afin d'assurer la représentation du secteur auprès des pouvoirs publics.

Une telle convention annuelle définit les objectifs que les représentants du secteur se fixent dans le cadre de la collaboration avec le ministre compétent.

Le ministre consulte les représentants du secteur sur tous les projets ou propositions de dispositions législatives et réglementaires applicables au secteur du logement abordable.

Art. 3. Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

- 1° « bailleur social » : l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable au sens de l'article 30 ;
- 2° « candidat-locataire » : la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité à un logement abordable au sens de l'article 55 ;
- 3° « commission » : la commission consultative au sens de l'article 20, paragraphe 2 ;
- 4° « communauté domestique » : le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire ou l'acquéreur éligible et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs, ces preuves matérielles sont, selon le cas :
 - a) le contrat de bail ;
 - b) le pacte de colocation ;
 - c) les quittances de loyer ;
 - d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;
 - e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;
 les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministre, du bailleur social ou du promoteur social ;
- 5° « demandeur-locataire » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande de location d'un logement abordable ;
- 6° « locataire » : la ou les personnes physiques qui louent un logement abordable ;
- 7° « logement abordable » : 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 ;
- 8° « logement dédié » : logement dédié au sens de l'article 12 ;
- 9° « logement tous publics » : logement tous publics au sens de l'article 12 ;
- 10° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;
- 11° « promoteur public » :
 - a) les communes ;
 - b) les syndicats de communes ;
 - c) les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes ;

d) le Fonds du Logement ;

Dans le cadre de projets de logements abordables, le promoteur public est dispensé de l'obligation de faire appel à un architecte ou un ingénieur-conseil inscrit à l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils, au registre des prestataires ressortissants d'un État membre ou au registre des prestataires ressortissants d'un État tiers, s'il emploie du personnel ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer la profession d'architecte ou d'ingénieur-conseil.

Le promoteur public exerce les activités d'architecte, d'ingénieur-conseil et de promoteur immobilier sans être titulaire d'une autorisation d'établissement et sans que ces activités puissent être qualifiées de libérale ou de commerciale dans son chef.

L'État en ce qui concerne les opérations des promoteurs mentionnés aux lettres c) et d) et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'article 1601-5 du Code civil ;

12° « promoteur sans but de lucre » :

- a) les personnes morales constituées conformément à la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations et les fondations sans but lucratif et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;
- b) les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;
- c) les hospices civils ;
- d) les offices sociaux ;
- e) le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ;
- f) les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État;

13° « promoteur social » : un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre ;

14° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères 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 et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurale ;

15° « registre » : le registre national des logements abordables au sens de l'article 74.

Chapitre 2 – Promoteur social

Section 1^{re} – Vente abordable et vente à coût modéré

Art. 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

La participation financière est ventilée entre tous les logements réalisés destinés à la vente abordable. Le promoteur public la bonifie aux acquéreurs éligibles au sens de l'article 7, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain.

(2) Le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements est retenue 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.

(4) Les logements répondent aux conditions suivantes :

- 1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;
- 2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 ;
- 3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;
- 4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9 ;
- 5° la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente déterminé conformément à l'article 6 ;
- 6° au moins 60 pour cent des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable.

Art. 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

(1) Une participation financière est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14 dans la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Les logements répondent aux conditions suivantes :

- 1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;
- 2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 ;
- 3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;
- 4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9.

Art. 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour information préalablement à sa mise en vente.

L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière, à défaut l'acte de vente est rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications.

Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

(1) L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré remplit les conditions suivantes :

- 1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable ou aux logements destinés à la vente à coût modéré et les membres de sa communauté domestique répondent encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visé au paragraphe 2, à la date de son émission.

L'acquéreur éligible est la ou les personnes physiques titulaires du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que les conditions prévues à l'alinéa 1^{er}, point 2°, ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1^{er}, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, l'acquéreur éligible fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, points 1° et 3°, et alinéa 2.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence au bénéficiaire d'une prime d'acquisition ou d'une prime de construction au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Section 2 – Emphytéose et droit de rachat

Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain ou la quote-part terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements.

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.

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.

Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part terrain, ou leurs ayants droit payent une redevance d'emphytéose annuelle fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

La redevance d'emphytéose annuelle est fixée par règlement grand-ducal en tenant compte de la taille, de la situation géographique, de l'aménagement du terrain ou de la quote-part terrain et de la typologie du logement. La redevance d'emphytéose annuelle est indexée et ne peut pas dépasser 2 000 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et 1 500 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les appartements.

Art. 9. Droit de rachat du promoteur public

Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré exerce, pour toute la durée de la prédite emphytéose, le droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit.

Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.

A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

Le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat sont rappelés dans les actes authentiques de vente.

Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service central de la statistique et des études économiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.

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.

Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs

Le logement destiné à la vente abordable et le logement destiné à la vente à coût modéré sont l'habitation principale et permanente des acquéreurs, ou de l'un d'eux, ou de leurs ayants droit.

Une dispense de l'obligation d'occupation peut être accordée par le promoteur public en cas de demande motivée pour des raisons familiales ou professionnelles ou à cause de travaux de transformation ou de rénovation substantielle du logement.

Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente.

Section 3 – Location abordable

Art. 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable

(1) Une participation financière est accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(2) Le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements innovateurs et sous réserve des crédits budgétaires, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère innovateur des logements est retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement.

Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

(4) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. La résilience au changement climatique des logements est retenue 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.

L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique n'est pas cumulable avec celle pour logements innovateurs.

(5) Les logements destinés à la location abordable répondent aux conditions suivantes :

- 1° les logements sont gérés par un bailleur social ;
- 2° les logements répondent aux conditions applicables aux logements destinés à la location prévues à l'article 14.

À défaut pour le promoteur social de trouver un bailleur social pour la gestion de ses logements, le Fonds du Logement assume cette fonction. Sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur social, le ministre peut nommer un autre bailleur social que le Fonds du Logement.

Art. 12. Catégories de logements destinés à la location abordable

(1) Les logements destinés à la location abordable relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

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

(3) Les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes :

- 1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- 2° les logements dédiés aux étudiants ;
- 3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché. Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché un logement, dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la présente loi ;
- 4° les logements dédiés aux jeunes. Est un jeune, une personne qui a moins de 26 ans au moment de l'attribution du logement ;
- 5° les logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus. Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution du logement au moins un membre de la communauté domestique a au moins 60 ans ;
- 6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social ;
- 7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
- 8° les logements dédiés dits de réserve. Est un logement de réserve un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

(4) Par dérogation à l'article 11, le taux de la participation financière aux logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire est de 100 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.

Art. 13. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

(1) Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social perçoit sur demande au ministre et sous réserve des crédits budgétaires suffisants une compensation de service public qui comporte deux éléments :

- 1° une couverture des frais d'exploitation ;
- 2° une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements comprenant le capital investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé.

La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. À défaut de paiement par le bailleur social, le promoteur social peut demander le paiement au ministre. En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable.

(2) 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. Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements.

En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la couverture des frais d'exploitation.

Sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation, les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

(3) Le capital investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital investi.

(4) Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base.

Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

Ces taux de rémunération du capital sont fixés par règlement grand-ducal.

(5) Le montant de la rémunération du capital investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Ce montant est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.

Si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, la rémunération du capital investi est, sur demande du promoteur social, échelonnée dans le temps de façon à tenir compte du remboursement du prêt. Le montant de la rémunération du capital investi actualisé sur quarante ans se situe dans les limites prévues au paragraphe 4.

(6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable.

(7) La contribution financière du promoteur social au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement et la date de l'application du loyer abordable aux termes de la présente loi audit logement.

Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Art. 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente abordable, des logements destinés à la vente à coût modéré et de logements destinés à la location abordable

(1) Les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés dans les cinq catégories suivantes :

1° la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière ;

- 2° la catégorie relative à la viabilisation ordinaire ;
- 3° la catégorie relative au terrain viabilisé ;
- 4° la catégorie relative à la construction de logements abordables ;
- 5° la catégorie relative à la rénovation de logements destinés à la location abordable.

La surface construite brute destinée au logement est désignée par « SCB logement ».

La surface non aménageable destinée au logement est désignée par « SNA logement ».

(2) La catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière comporte :

- 1° le prix de cession ou la redevance emphytéotique du terrain non viabilisé ;
- 2° le coût de viabilisation particulière représentant l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débiter les travaux d'infrastructures et de construction.

S'il s'agit d'une cession de terrain, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1^{er}, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 900 euros par mètre carré de SCB logement.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1^{er}, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 450 euros par mètre carré de SCB logement.

Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

Pour les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1^{er}, point 2°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.

(3) La catégorie relative à la viabilisation ordinaire comporte :

- 1° les coûts de viabilisation ordinaire au sens de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 400 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;
- 2° les coûts de réalisation d'emplacements publics dans une structure de parking centralisée sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 30 000 euros par emplacement ;
- 3° les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ce plafond si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;
- 4° les frais d'études préliminaires et honoraires relatifs aux points 1° à 3°, y compris l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, sociétal, architectural et technique, sans dépasser le taux maximal éligible de :
 - a) 15 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire seulement ;
 - b) 18 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire et de viabilisation particulière.

(4) La catégorie relative au terrain viabilisé comporte :

- 1° le prix de cession d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement, ou la redevance emphytéotique d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 650 euros par mètre carré de SCB logement ;

- 2° le prix du terrain acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement ;
- 3° les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

(5) La catégorie relative à la construction de logements abordables comporte :

- 1° les coûts de construction de nouveaux projets, les coûts de rénovation et de transformations initiales de biens existants et les coûts des constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, y compris les coûts pour les emplacements privés, sans dépasser le montant maximal éligible de 3 100 euros par mètre carré de SCB logement et de 2 100 euros par mètre carré de SNA logement.

Les coûts relatifs aux travaux de raccordements aux infrastructures prévus par le paragraphe 3 sont inclus.

Pour les coûts de rénovation, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;

- 2° les coûts de réalisation d'un carport simple sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 16 000 euros et les coûts de réalisation d'un carport double sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 25 000 euros ;
- 3° les coûts des aménagements de l'espace extérieur privé sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement ;
- 4° les frais d'études et les honoraires relatifs aux coûts énumérés aux points 1° à 3° sans pouvoir dépasser le taux maximal éligible de 15 pour cent de ces coûts éligibles ;
- 5° les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances.

Seuls les logements destinés à la location abordable sont éligibles au titre des coûts énumérés aux points 1° à 3°.

(6) La catégorie relative à la rénovation de logements destinés à la location abordable au sens de la présente loi et de logements locatifs 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 et au titre d'une convention en cours au moment de l'octroi de la participation financière pour la rénovation comporte les coûts de rénovation et les honoraires y relatifs sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 1 000 euros par mètre carré de SCB logement et de 650 euros par mètre carré de SNA logement.

Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.

(7) Les montants en euros indiqués au présent article sont des montants plafonds nets sans éventuels taxes, droits ou honoraires. Ils correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Un 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.

L'évaluation des montants plafonds est effectuée par rapport à des critères regroupés dans les catégories suivantes :

- 1° l'efficacité économique :
 - a) la charge foncière ;
 - i) le terrain non viabilisé ;
 - ii) la viabilisation particulière ;

- b) le terrain viabilisé ;
 - i) la viabilisation ordinaire ;
 - ii) les travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;
 - iii) les études préliminaires et les honoraires ;
- c) le coût de construction ;
 - i) la construction, la rénovation initiale, la vente en état futur d'achèvement ;
 - ii) l'aménagement de l'espace extérieur ;
 - iii) les études et les honoraires ;
 - iv) les frais annexes ;
- d) les équipements des logements ;
- e) les travaux de réparation et de remise en état de logements abordables ;
 - i) les travaux de remise en état et de maintien ;
 - ii) les travaux de rénovation profonde ;
- 2° les caractéristiques urbanistiques :
 - a) l'utilisation rationnelle du terrain ;
 - b) la densification horizontale et verticale ;
 - c) la mobilité et le stationnement ;
- 3° les caractéristiques architecturales :
 - a) les critères généraux d'architecture ;
 - b) les critères spécifiques aux logements dans un immeuble collectif ;
 - c) les critères spécifiques aux maisons unifamiliales ;
 - d) les équipements des logements ;
- 4° le calcul des surfaces.

Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture

Le promoteur social reste propriétaire des emplacements liés à un logement destiné à la location abordable.

Une éventuelle cession d'un emplacement lié à un logement destiné à la location abordable ne peut se faire qu'avec la cession dudit logement conformément à l'article 23.

Un emplacement est loué prioritairement au locataire d'un logement destiné à la location abordable.

Le loyer est fixé par règlement grand-ducal en tenant compte de la situation géographique, de la typologie et de l'aménagement de l'emplacement. Le loyer mensuel d'un emplacement est indexé et ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

Art. 16. Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable

Si 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.

Art. 17. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration

(1) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Dans ce cas, les redevances d'emphytéose annuelles payées par le promoteur social réalisant les logements ne peuvent pas dépasser la rémunération du capital investi à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er}.

(2) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain qui lui appartient et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, ce promoteur social a droit à une rémunération du capital investi conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er}, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14.

(3) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain mis à disposition par emphytéose par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, le promoteur social a droit à une rémunération pour le terrain dont il est emphytéote. La rémunération est déterminée conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er}, et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14. La rémunération est payée annuellement au promoteur social. La rémunération peut être reversée en partie ou en total par le promoteur social au propriétaire du terrain.

L'emphytéose est établie pour un terme d'au moins cinquante ans. Le terme restant au moment de la première mise en location des logements abordables est d'au moins quarante ans.

(4) Le terrain apporté par un promoteur social à un projet de logements et qui lui a été cédé dans le cadre de l'article 29*bis* de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er}.

Le terrain apporté par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er}.

Pour un terrain apporté à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le promoteur social ne peut prétendre à la rémunération conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er} que pour les seuls terrains ayant fait l'objet d'une cession non gratuite.

Art. 18. Participations financières pour le préfinancement

Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de vingt-quatre mois est accordée par le ministre au promoteur public pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la vente abordable prévus à l'article 4 et à la vente à coût modéré prévus à l'article 5.

Section 5 – Procédures et convention

Art. 19. Procédure de demande

(1) Le promoteur social présente une demande de participation financière au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Sauf pour le prix d'acquisition d'un terrain, la demande de participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée.

(2) La demande de participation financière contient au moins les informations suivantes :

- 1° le nom et les missions du promoteur social ;
- 2° une description du projet la plus avancée disponible au moment de l'introduction de la demande y compris :
 - a) un calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation ;
 - b) la localisation du projet ;
 - c) la destination, le cas échéant spécifique, du terrain ou des logements ;

- d) toutes les autorisations déjà établies et les plans du projet ;
- 3° les besoins de financement déjà connus au moment de l'introduction de la demande y compris :
- a) le devis estimatif sommaire du coût total du projet ;
 - b) une liste des coûts du projet éligible à une participation financière ;
 - c) les bénéfices et coûts d'exploitation ;
 - d) un plan de financement ;
- 4° une déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur social a demandées ou reçues au titre du projet.

Le demandeur joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'apprécier les qualités et spécificités du projet.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

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.

(4) Une demande de participation financière pour un projet de rénovation n'est recevable que si le montant des participations financières est supérieur à 25 000 euros, correspondant à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Art. 20. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande en fonction des conditions prévues à l'article 14 et des crédits budgétaires suffisants.

(2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant la décision de celui-ci relative à l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Toutefois, si la commission n'a pas émis son avis dans le délai de deux mois à partir de la date de sa saisine, le ministre peut y passer outre.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) La commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

(4) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 21. Convention avec le promoteur social

Une convention est conclue entre le promoteur social et l'État dans la limite des crédits budgétaires suffisants et pour une durée de quarante ans.

La convention 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 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.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Le promoteur tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 22. Durée d'affectation au logement abordable

(1) Si le promoteur social est un promoteur public, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant toute leur durée d'existence. En cas de destruction, les terrains ayant bénéficié d'une participation financière restent affectés à des projets de logement abordable.

Vingt ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, sans qu'une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement n'en résulte. Dix ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, si ce logement est vendu au locataire l'ayant occupé pendant au moins dix ans.

(2) Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Si à l'issue de la convention, le promoteur sans but de lucre décide de ne plus affecter les logements destinés à la location abordable, il informe, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Art. 23. Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable ou, après une éventuelle destruction des logements ou avant la construction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière, n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

L'État bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social.

Le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la valeur résiduelle de la participation financière.

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 la destination à des logements destinés à la vente abordable des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré des terrains pendant la durée restante de l'emphytéose.

Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable. Si la cession n'est pas réalisée dans les douze mois, l'Etat bénéficie à nouveau d'un droit de préemption.

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité absolue. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession.

Art. 24. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le promoteur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au promoteur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le promoteur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur, soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le promoteur donne l'accord préalable au ministre afin de pouvoir 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.

Art. 25. Versement des participations financières

(1) Les participations financières en capital sont liquidées sur base de factures et de décomptes dûment justifiés, introduits via l'outil informatique mis à disposition par l'État.

(2) Les participations financières sous forme de bonification d'intérêts sont versées sur base de demandes dûment justifiées.

(3) La demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée.

(4) La participation financière pour les logements destinés à la vente abordable est liquidée lors des premières tranches sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs éligibles visés à l'article 7, puis sur la proportion réelle.

Art. 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

(1) Le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l'expiration d'un délai de quarante ans à partir de l'octroi d'une participation financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s'il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l'État.

(2) Les 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 circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

(3) Les participations financières sont perdues lorsqu'elles ont été obtenues au moyen de déclarations que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la participation financière.

(4) Les participations financières sont perdues si l'immeuble n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de la date de la convention, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt ans pour les conventions signées avant le 1^{er} janvier 2010, sauf dispense accordée par le ministre.

Les dispenses sont accordées si le non-respect du délai est dû à des contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Elles sont accordées pour un délai de cinq ans renouvelable.

(5) La constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission. Il en est de même de la fixation des montants à rembourser par le promoteur social.

(6) Le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

(7) Le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial pour le logement abordable.

Art. 27. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente abordable, de la vente à coût modéré et de la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le

logement abordable, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements.

Art. 28. Suivi des participations financières octroyées

La documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Art. 29. Inscription hypothécaire

Pour garantir la restitution par le promoteur social des participations financières prévues par les articles 4, 5, 11 et 12, paragraphe 4 le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées. L'hypothèque légale est limitée au montant des participations financières versées pour lesdits immeubles.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition d'un établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour l'acquisition, la construction ou la rénovation desdits immeubles.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'État, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation financière.

En cas de poursuites de la part d'un créancier inscrit, que ce soit en vertu d'une clause de voie parée, ou en vertu de la procédure de saisie immobilière, le droit de rachat prévu à l'article 9 n'existe pas. L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables.

Chapitre 3 – Bailleur social

Section 1^{re} – Missions du bailleur social

Art. 30. Missions du bailleur social

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable.

Le bailleur social a les missions suivantes :

- 1° assurer un service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable ;
- 2° effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires, dont la demande a été admise depuis plus de six mois ;
- 3° attribuer les logements abordables aux candidats-locataires ;
- 4° louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable au sens du chapitre 5 ;
- 5° réaliser l'entretien des logements à charge des locataires ;
- 6° accompagner les locataires et les membres de leur communauté domestique afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Les agents ou salariés du bailleur social peuvent, dans l'exercice des missions du bailleur social et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Le bailleur social peut exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité ne puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble.

L'activité du bailleur social est soumise à un agrément du ministre.

Art. 31. Attribution des logements – Principes

(1) Le bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu de l'article 5 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 ou de l'article 7 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale, le bailleur social applique d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54.

(2) Le bailleur social attribue les logements dédiés conformément à l'article 54.

(3) Chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(4) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Art. 32. Gestion des locataires

La gestion des dossiers des locataires par le bailleur social comprend :

- 1° la tenue à jour des dossiers au registre ;
- 2° l'encaissement des loyers ;
- 3° la révision annuelle des loyers ;
- 4° le relogement et le déguerpissement des locataires.

Art. 33. Gestion et entretien des logements

La gestion et l'entretien des logements abordables par le bailleur social comprend :

- 1° la gestion des décomptes des charges locatives des locataires ;
- 2° la gestion des travaux d'entretien à charge des locataires ;
- 3° la remise en état des logements en cas de changement de locataires et de changement de propriétaire ;
- 4° la gestion et l'entretien des espaces communs dans les espaces résidentiels, s'il a l'entière responsabilité des logements d'un espace résidentiel à gérer.

Section 2 – Agrément du bailleur social

Art. 34. Conditions d'agrément

(1) Le bailleur social est une personne morale de droit privé ou de droit public.

(2) Le bailleur social est agréé s'il remplit les conditions suivantes :

- 1° la qualification professionnelle d'au moins un membre du personnel responsable des missions énumérées à l'article 30 résulte :
 - a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier ;
 - b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles ;
 - c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès aux professions de l'immobilier organisée par la Chambre de commerce ;
 - d) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine socio-éducatif ;
- 2° le responsable visé au point 1° exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine. Lors de son départ, il est remplacé dans les six mois par une personne ayant la qualification professionnelle définie au point 1° ;

- 3° le responsable visé au point 1° remplit les conditions de l'honorabilité professionnelle prévues à l'article 35 ;
- 4° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne ou plusieurs personnes ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettres a) à c), et au moins une personne ayant la qualification professionnelle visée au point 1°, lettre d) ;
- 5° si le bailleur social gère au moins trente logements abordables, le personnel comprend au moins une personne titulaire d'un diplôme d'aptitude professionnelle au sens de la loi modifiée du 19 décembre 2008 portant réforme de la formation professionnelle ou de tout autre titre de formation reconnu au moins comme équivalent dans le domaine de la construction ou de la gestion d'immeubles qui exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine ;
- 6° il justifie des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure et du personnel qualifié pour accomplir les missions visées à l'article 30 ;
- 7° il présente la situation financière et un budget prévisionnel lors de l'introduction de la demande d'agrément.

(3) Si le bailleur social gère moins de trente logements abordables et si la qualification professionnelle demandée aux termes du paragraphe 2, point 1°, n'est pas remplie par le personnel du bailleur social, elle doit l'être par au moins un des membres de l'organe décisionnel du bailleur social.

Art. 35. Honorabilité professionnelle

L'honorabilité professionnelle des responsables visés à l'article 34, paragraphe 2, point 1°, s'apprécie, dans le cadre des conditions prévues au chapitre 3, sur base des antécédents judiciaires, 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 et de tous les éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable.

Au cas où un responsable est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire.

Au cas où un responsable est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire du pays dont il a la nationalité.

Au cas où un responsable a plusieurs nationalités, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire des pays dont il a la nationalité.

Art. 36. Demande d'agrément

(1) La demande d'agrément est adressée au ministre.

(2) Si le demandeur est une personne morale de droit privé, la demande mentionne son nom, l'adresse et sa forme juridique ainsi que les qualifications professionnelles de ses gérants, administrateurs ou autres personnes dirigeantes ou responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

Si le demandeur est une personne morale de droit public, la demande mentionne son nom et adresse ainsi que les qualifications professionnelles des responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

(3) La demande est accompagnée de tous renseignements et documents destinés à établir que les conditions requises aux articles 34 et 35 sont remplies.

Une copie des statuts est jointe à la demande.

(4) Une modification de l'agrément est demandée si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé.

(5) L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans et sans préjudice de modifications relatives aux conditions légales prévues à l'article 34.

(6) L'agrément est renouvelable. La demande en renouvellement est à présenter au plus tard trois mois avant la date d'expiration de l'agrément.

(7) Le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

(8) Le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés :

- 1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- 2° aux étudiants ;
- 3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
- 4° aux membres de sociétés coopératives.

Art. 37. Retrait de l'agrément

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément. Il s'agit des conditions de délivrance et de validité de l'agrément. Parmi les conditions de validité figure l'établissement d'un décompte prévu à l'article 40, paragraphe 3.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le bailleur social informe le ministre.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le ministre peut procéder au retrait de l'agrément.

Toutefois, 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.

Le retrait de l'agrément entraîne de plein droit la suspension de la convention conclue conformément à l'article 43 entre l'État et le bailleur social.

Les décisions concernant l'octroi ou le retrait de l'agrément sont publiées au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé, de reprendre les activités du bailleur social pour lesquelles l'agrément lui a été retiré.

Art. 38. Mention de l'agrément

La mention de l'agrément figure sur toutes les lettres, factures ou autres pièces destinées au candidat-locataire ou au locataire.

Art. 39. Secret professionnel

Les responsables du bailleur social ainsi que son personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions.

Section 3 – Compensation pour le bailleur social

Art. 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

(1) Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables perçoit sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la mise en location et à la gestion de logements destinés à la location abordable.

La compensation est destinée à combler l'éventuel déficit entre d'un côté la somme des recettes de loyers perçus de la part des locataires des logements abordables ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et de l'autre côté la somme des dépenses en loyer versée par le bailleur social au promoteur social et en frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes mis en location conformément à l'article 30.

(2) Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le forfait ne peut pas dépasser 290 euros par logement par mois. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le forfait est fixé au plus tard au 31 décembre de l'année précédant celle pour laquelle la compensation est attribuée par règlement grand-ducal. Le forfait est déterminé en fonction :

- 1° des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés ;
- 2° de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.

L'analyse renseigne l'envergure et le caractère des frais encourus, le nombre de logements couverts, le taux de non occupation de ces logements ainsi que le personnel socio-éducatif y affecté par le bailleur social pour assurer l'accompagnement des locataires.

L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.

(3) Le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Le décompte renseigne :

- 1° la liste des logements abordables gérés par le bailleur social ;
- 2° les loyers et les charges des logements gérés ;
- 3° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'un changement de propriétaire ;
- 4° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'une rénovation ;
- 5° le taux de non-occupation d'un logement pour autres raisons ;
- 6° l'effectif du personnel socio-éducatif affecté à l'accompagnement des locataires ;
- 7° les surfaces mises en location qui sont annexes à la location des logements abordables.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

(4) En vertu de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la compensation du bailleur social.

Si le Fonds du Logement est bailleur social de logements abordables d'un autre promoteur social ou de logements soumis au bail abordable conformément à l'article 72, il bénéficie d'une compensation de service public au sens de l'article 20, point 2°, de la loi précitée du 24 avril 2017.

(5) Le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés :

- 1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- 2° aux étudiants ;
- 3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
- 4° aux membres de sociétés coopératives.

Section 4 – Procédures et convention

Art. 41. Procédure de demande

(1) Le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

(2) La demande de compensation contient au moins les informations suivantes :

- 1° le nom du bailleur social ;
- 2° le décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3 ;
- 3° un rapport financier annuel établi par un réviseur d'entreprises agréé indiquant avec précision les dépenses relatives à l'activité du bailleur social et couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;
- 4° un rapport d'activité relatif à l'activité de bailleur social couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;

5° le montant de la compensation demandée.

Le bailleur social joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'instruire sa demande.

Un modèle du rapport financier annuel mentionné au point 3° est défini par règlement grand-ducal.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le bailleur 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 bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 42. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande de compensation et décide de son octroi sur base des dispositions de l'article 40.

(2) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées.

Art. 43. Convention avec le bailleur social

Une convention est conclue entre le bailleur social et l'État dont la durée ne peut excéder la durée de l'agrément du bailleur.

La convention rappelle l'affectation des logements, la catégorie et la sous-catégorie des logements, les conditions d'octroi de la compensation pour les logements gérés, tout comme les droits et les obligations principales du bailleur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Le bailleur social tient une comptabilité permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 44. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le bailleur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au bailleur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le bailleur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le bailleur social soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur 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 bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 45. Versement de la compensation

(1) La compensation est liquidée sur base de la demande dûment justifiée introduite conformément à l'article 41.

(2) Des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Art. 46. Perte du bénéfice de la compensation

(1) La compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclarations que le bailleur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

(2) Le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. 47. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont à verser à la trésorerie de l'État via le Fonds spécial pour le logement abordable, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider.

Art. 48. Suivi des compensations octroyées

La documentation relative aux compensations octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant dix ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale

Art. 49. Cadre de la gestion locative sociale

La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents, ainsi que les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre. La durée de cette mission ne peut pas dépasser trois ans. La participation aux frais est de 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce montant est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

Le loyer dû par l'organisme exerçant la gestion locative au propriétaire d'un logement ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Art. 50. Résiliation de la mise à disposition

Le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée indéterminée est de trois mois au moins.

Le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée déterminée est d'un mois au moins.

En cas de violation des obligations contractuelles, le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale est de quinze jours au moins.

La lettre de résiliation est notifiée par envoi recommandé. Dans le cas visé à l’alinéa 3, la lettre de résiliation est motivée.

A l’expiration du délai de préavis, la mise à disposition est résiliée de plein droit et l’occupant se trouve déchu de tout titre d’occupation du logement.

Art. 51. Décès de l’occupant

Si en cours de la mise à disposition, l’occupant titulaire du contrat décède, la mise à disposition est transmise à ses ayants droit si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l’alinéa 1^{er}, la mise à disposition est résiliée de plein droit et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d’occupation du logement à l’expiration d’un délai de trois mois à compter du décès.

Art. 52. Déguerpissement

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 et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Chapitre 5 – Modes et critères d’attribution des logements destinés à la location abordable

Section 1^{re} – Procédure d’attribution des logements via le registre

Art. 53. Procédure d’attribution universelle des logements tous publics via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement tous publics effectue une requête au registre moyennant l’outil informatique mis à disposition par l’État pour vérifier l’éligibilité du candidat-locataire au sens de l’article 55.

Le bailleur social propose le logement vacant à un candidat-locataire sur base d’une évaluation par enquête sociale au sens de l’article 59.

Le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables au sens de l’article 11, est autorisé à attribuer jusqu’à 10 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1^{er} et 58, alinéa 1^{er}, point 1^o. Le bailleur social gérant plus de 500 logements abordables au sens de l’article 11, est autorisé à attribuer jusqu’à 25 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1^{er} et 58, alinéa 1^{er}, point 1^o.

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d’attribution de logements par les candidats-locataires.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de cette procédure d’attribution.

Art. 54. Procédure d’attribution libre des logements dédiés via le registre

(1) Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié effectue une requête au registre moyennant l’outil informatique mis à disposition par l’État pour vérifier l’éligibilité du candidat-locataire au sens de l’article 55.

(2) Par dérogation à l’article 55, paragraphe 1^{er}, point 2^o, les logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus peuvent être attribués à des personnes âgées de soixante ans ou plus propriétaires d’un logement non adapté à leurs besoins, à condition qu’elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.

Est un logement non adapté aux personnes âgées de soixante ans ou plus un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique des personnes âgées.

Section 2 – Critères d’éligibilité

Art. 55. Critères d’éligibilité du candidat-locataire et du locataire

(1) Les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable sont les suivantes :

1^o le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l’introduction de la demande;

- 2° aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 3° le revenu mensuel du demandeur-locataire et des membres de sa communauté domestique est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ;
- 4° le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

Les conditions pour devenir candidat-locataire sont également à remplir au moment où le candidat-locataire devient locataire.

(2) Toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Cependant, un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel.

(3) Les conditions à remplir par le locataire au titre d'un bail abordable sont celles du paragraphe 1^{er}, points 2° et 4°.

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

Art. 56. Détermination du revenu

(1) Le revenu du demandeur-locataire et de sa communauté domestique, le revenu du candidat-locataire et de sa communauté domestique, ainsi que le revenu du locataire et de sa communauté domestique sont déterminés conformément au présent article.

(2) Le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

(3) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

- 1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
- 2° des rentes alimentaires perçues ;
- 3° des montants nets des rentes accident ;
- 4° des allocations familiales ;
- 5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes de la communauté domestique.

Est un enfant à charge :

- 1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré; ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

(4) Lorsque le candidat-locataire est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque le candidat-locataire était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique du candidat-locataire.

(5) Le bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 3, 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 douze mois pour le calcul du revenu visé au paragraphe 1^{er}, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1^{er} de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Section 3 – Critères d'attribution

Art. 57. Critères d'attribution socio-économiques

(1) En vue de l'établissement de son ordre de priorité, la situation socio-économique, familiale et de logement spécifique est évaluée pour chaque candidat-locataire par rapport aux difficultés qu'il rencontre pour disposer d'un logement approprié. La priorité est déterminée sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social en considérant pour chaque candidat-locataire et sa communauté domestique les éléments suivants :

- 1° la nature et la précarité du titre d'occupation du logement actuel ;
- 2° l'existence et la durée du préavis d'une résiliation de ce titre d'occupation ;
- 3° l'existence et la motivation du juge d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel ;
- 4° l'état d'occupation du logement actuel par rapport au nombre de chambres à coucher et à la surface utile d'habitation disponible par membre de la communauté domestique ;
- 5° le degré d'insalubrité du logement actuel au sens 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 ;
- 6° la non-adaptation du logement actuel par rapport aux besoins spécifiques de personnes handicapées de la communauté domestique ;
- 7° le taux d'effort économique de la communauté domestique du candidat-locataire exprimé par la relation entre le revenu actuel et le loyer ou l'indemnité payés, pour le titre d'occupation du logement actuel ;
- 8° le niveau de revenu de la communauté domestique du candidat-locataire.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de ces critères d'attribution.

(2) Lorsque le demandeur est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets

légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

(3) Les critères d'attribution visés au paragraphe 1^{er} sont révisés par le bailleur social au moins annuellement pour chaque candidat-locataire.

Art. 58. Critères d'attribution relatifs au logement vacant

Lors de l'attribution d'un logement géré par le bailleur social, les critères suivants sont évalués afin de préciser l'ordre de priorité d'un candidat-locataire par rapport à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant :

- 1° la correspondance de la taille de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement qui s'entend comme la correspondance du nombre des membres de la communauté domestique, compte tenu de l'âge des enfants, au nombre de chambres et aux installations techniques et sanitaires du logement ;
- 2° la proximité du lieu de travail des membres de la communauté domestique du candidat-locataire et du lieu de situation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal précise l'application des critères visée à l'alinéa 1^{er}.

Art. 59. Evaluation des critères d'attribution sur base d'une enquête sociale

En vue de l'attribution d'un logement tous publics, le bailleur social évalue dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale posée par un assistant social conformément à l'article 7 et à l'annexe 11 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, la situation familiale, sociale et économique du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique, auquel il veut attribuer un logement, en tenant compte des critères d'attribution prévus aux articles 57, paragraphe 1^{er}, et 58.

Chapitre 6 – Bail abordable

Section 1^{re} – Loyer abordable

Art. 60. Composantes du loyer abordable

(1) Le loyer abordable net se compose :

- 1° du loyer abordable brut ;
- 2° d'une minoration ou d'une majoration déterminée en fonction de l'équipement du logement ;
- 3° d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

(2) Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort se situe entre 10 pour cent et 35 pour cent, conformément à l'annexe III.

Si le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis de la commission prévu à l'article 31, paragraphe 3, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de cette communauté domestique.

(3) Le loyer abordable brut est réduit en tenant compte de l'équipement des logements conformément à l'annexe III.

(4) Le loyer abordable brut est augmenté de 10 pour cent pour les maisons.

(5) Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1^{er} janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément à l'annexe III.

Art. 61. Calcul du loyer abordable

Le loyer abordable est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement.

Art. 62. Révision du loyer abordable

(1) Le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social, sauf si le loyer est applicable depuis moins de trois mois.

Le loyer révisé est applicable dès sa notification au locataire.

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois à compter de la demande du bailleur social. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément à l'annexe III.

Si pendant la période d'application du loyer forfaitaire, le locataire fournit les informations demandées par le bailleur social, le bailleur social procède à la révision du loyer dans le mois de la réception des informations complètes.

(2) A tout moment, le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception par le locataire de l'information :

- 1° d'un changement de la composition de sa communauté domestique ;
- 2° d'une diminution du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel ;
- 3° d'une augmentation du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminé conformément à l'article 56, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

Le loyer ainsi révisé est applicable le premier jour du mois qui suit le délai d'un mois prévu à l'alinéa 1^{er}.

(3) A tout moment, le locataire est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son loyer. A défaut de ce faire, le bailleur social peut réclamer les éventuelles augmentations de loyer, avec effet rétroactif au fait déclencheur, lors de la prochaine révision au sens du paragraphe 1^{er}.

Art. 63. Charges locatives

Les charges locatives, correspondant à des charges réellement exposées par le promoteur social ou le bailleur social en faveur des locataires, sont mis à charge de ces derniers. Ces charges ne peuvent pas être considérées pour le calcul de la compensation au sens de l'article 40.

Ces charges comprennent :

- 1° les frais de nettoyage des parties communes ;
- 2° les frais d'électricité, de chauffage et d'eau des parties communes ;
- 3° les frais de contrôle et de maintenance courante des ascenseurs ;
- 4° les frais d'entretien des surfaces vertes ou équivalentes ;
- 5° les taxes communales concernant la canalisation et l'enlèvement des ordures ;
- 6° les menues réparations d'entretien ;
- 7° les travaux d'entretien réguliers qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- 8° les travaux de réparation causés par le comportement inapproprié du locataire.

Section 2 – Occupation et relogement**Art. 64. Durée du bail et occupation du logement**

Le bail abordable est conclu à durée indéterminée.

Le locataire occupe le logement pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Art. 65. Restrictions liées à la nature du logement

Le locataire ne peut ni sous-louer ou mettre à disposition à titre gratuit ou à titre onéreux le logement, ni céder son bail.

Aucune activité commerciale, libérale ou artisanale ne peut être exercée dans le logement.

Art. 66. Sous-occupation du logement

Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire.

Art. 67. Relogement

(1) Le bailleur social propose un relogement :

- 1° au locataire occupant un logement sous-occupé au sens de l'article 66 ;
- 2° au locataire occupant un logement non conforme aux obligations 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 ;
- 3° au locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

La typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1^{er}, point 1° :

- 1° si des enfants membres de la communauté domestique du locataire fréquentent une école fondamentale, le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans la même commune que le logement que le locataire est appelé à quitter, sinon dans une commune permettant l'accès aux lieux de scolarité des enfants au moment du relogement ;
- 2° le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans une localité depuis laquelle l'accès aux lieux de travail des membres de la communauté domestique du locataire est assuré.

Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la deuxième proposition de relogement, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1^{er}, point 1°, l'alinéa 4 n'est applicable ni aux locataires âgés de plus soixante-dix ans, ni aux locataires dont un membre de la communauté domestique est en situation de handicap. Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement :

- 1° au locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, alinéa 1^{er}, point 1° ;
- 2° au locataire en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

(3) En cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Art. 68. Regroupement familial

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale, 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, il lui attribue un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique, et sous réserve d'un logement disponible correspondant à la taille de la future composition de la communauté domestique du candidat-locataire.

Section 3 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Art. 69. Résiliation d'office du bail abordable

Si en cours de bail, un membre de la communauté domestique du locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, le locataire en informe le bailleur social dans les meilleurs délais. A l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification au bailleur social, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Si le non-respect des critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, est constaté par le bailleur social, à défaut d'information du locataire, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du constat de non-respect par le bailleur social au locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du locataire pour défaut de paiement de loyer et de charges, le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le bailleur social et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié à la date du trente-deuxième anniversaire du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail à condition que l'employeur ait besoin du logement pour un autre salarié et que le salarié n'ait pas été licencié pour raisons économiques. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 70. Décès du locataire

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, paragraphe 3, et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1^{er}, le bail abordable est résilié et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Si en cours de bail, le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Art. 71. Déguerpissement

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 et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Section 4 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

Art. 72. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

(1) Peuvent demander de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de neuf années, les propriétaires de logements suivants :

- 1° les promoteurs sociaux propriétaires de logements n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi ;
- 2° les sociétés à participation étatique ou communale ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier ;
- 3° les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier.

(2) Le ministre décide sur avis de la commission de l'octroi d'une compensation de service public. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1^{er} sont arrêtées dans une convention conformément à l'article 13.

Les contestations résultant de la convention sont susceptibles d'un recours en réformation devant le tribunal administratif.

Art. 73. Bail à usage d'habitation

Les logements soumis au bail abordable sont régis par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, à l'exception des articles 1^{er} à 15.

Chapitre 7 – Registre national des logements abordables

Section 1^{re} – Collecte et saisie

Art. 74. Objet du registre national des logements abordables

(1) Le ministre tient un registre national, dénommé « registre national des logements abordables », qui répertorie :

- 1° les logements destinés à la vente abordable, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;
- 2° les logements destinés à la vente à coût modéré, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;
- 3° les logements destinés à la location abordable, ainsi que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique ;
- 4° les bailleurs sociaux et les promoteurs sociaux des logements visés aux points 1° à 3°.

Ce système de collecte et de saisie est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les acquéreurs, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux.

(2) Les logements des promoteurs publics 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 et les logements abordables des promoteurs publics sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

Les logements abordables des promoteurs sans but de lucre sont inscrits au registre pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre 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 et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Les logements soumis aux dispositions du bail abordable conformément à l'article 72 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre.

Les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15°, de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ou des articles 29 et 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

(3) Le ministre, le promoteur social et le bailleur social sont les responsables conjoints du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du registre.

Le ministre peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent. Le Centre des technologies de l'information de l'État a la qualité de sous-traitant en matière de services informatiques et de sécurité informatique.

Le bailleur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Le promoteur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d’instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des acquéreurs, selon les modalités de 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.

Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à des fins de statistiques.

Art. 75. Données à caractère personnel traitées

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 :

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

Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l’alinéa 1^{er} lorsque l’instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires rend ce traitement nécessaire.

Art. 76. Communication de renseignements d’autres autorités

(1) En 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 ait 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 obtienne la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d’un logement abordable et au réexamen de cette demande.

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d’attribution d’un logement abordable sont remplies et afin de vérifier l’exactitude et l’authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires, demander, pour chaque membre de leur communauté domestique:

- 1° à l’Administration des contributions directes, la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :
 - a) le nom, les prénoms, le numéro d’identification national et l’adresse ;
 - b) l’indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d’un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l’Administration des contributions directes ;
 - c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l’article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l’impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l’article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l’impôt sur le revenu ;
- 2° à l’Administration du cadastre et de la topographie, la transmission des données suivantes :
 - a) l’indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d’un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance ;
 - b) le titre de propriété du logement ;
 - c) les données techniques du logement ;
- 3° à l’Administration de l’enregistrement, des domaines et de la TVA, la transmission des données suivantes :
 - a) l’indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d’un ou de plusieurs logements ;

- b) le titre de propriété du logement ;
- c) les données techniques du logement ;
- 4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale, la transmission des données suivantes :
 - a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;
 - b) la date et la durée de l'affiliation ;
 - c) la durée de travail hebdomadaire ;
 - d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;
 - e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;
- 5° au Fonds national de solidarité, la transmission des données suivantes :
 - a) le nom, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;
 - b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;
 - c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;
 - d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;
 - e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;
 - f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire et les montants perçus ;
 - g) les bénéficiaires du forfait d'éducation et les montants perçus ;
- 6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide et les montants perçus ;
- 7° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus ;
- 8° 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.

(2) Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur-locataire, un candidat-locataire et un locataire ou tout autre membre de la communauté domestique, les données à caractère personnel suivantes :

- 1° les nom et prénoms ;
- 2° le numéro d'identification national ;
- 3° le sexe ;
- 4° les date et lieu de naissance ;
- 5° la date de décès ;
- 6° l'état civil ;
- 7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le locataire.

Art. 77. Accès aux renseignements

(1) L'accès aux renseignements énumérés à l'article 76 prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

(2) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 76 dans les limites y prévues aux agents de son ministère, nommément désignés, par lui en fonction de leur attribution.

L'accès des agents et des salariés 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 demandeurs-locataires, candidats-locataires et locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social.

(3) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec le motif de consultation.

(4) Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires ont accès aux données qui les concernent. En se portant demandeur-locataire ou candidat-locataire, 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. L'opposition de leur part à ce que les données les concernant soient collectées ou traitées emporte de plein droit retrait de leur demande ou résiliation du bail, si cette opposition est maintenue après une information spéciale des conséquences d'un maintien de leur opposition.

(5) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

- 1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;
- 2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ;
- 3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracés dans le système informatique mis en place ;
- 4° les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Les modalités du traitement des données sont précisées par un règlement grand-ducal.

Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution

Art. 78. Contrôles

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies.

(2) L'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux peuvent être vérifiées en cas de doute, sans que cette vérification puisse être systématique.

(3) Le ministre peut à tout moment procéder ou faire procéder à des contrôles spécifiques lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

(4) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Art. 79. Visites des logements

En cas de doute quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Lorsque l'entrée au logement est refusée aux agents du ministre, le traitement du dossier d'attribution d'un logement abordable est suspendu jusqu'à ce que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires ou les locataires aient fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de leur dossier.

Art. 80. Instruction des dossiers

En cas de changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son dossier, le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire informent le bailleur social sans délai en joignant, le cas échéant, les pièces justificatives de ce changement.

Le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire sont tenus, sur demande du bailleur social, de fournir tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi administratif de leur dossier dans les deux mois.

Chapitre 8 – Voies de recours et dispositions financières

Art. 81. Voies de recours

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des participations financières et des compensations de service public prévues par la présente loi, ainsi que les décisions concernant l'octroi, le refus ou le retrait de l'agrément du bailleur social sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Art. 82. Dispositions financières

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Chapitre 9 – Dispositions modificatives

Art. 83. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

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 l'article 66.

Art. 84. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

L'article 29bis, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

« (1) Les logements visés au paragraphe 2 constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du [XXX] relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires. ».

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 « Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont remplacés par ceux de « Fonds spécial pour le logement abordable ».

2° L'article 2, point 1°, est remplacé comme suit :

« 1° la réalisation de logements abordables au sens de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».

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 :

« 15° la réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables. »

Art. 86. Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

L'article 2, point 1°, de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. est modifié comme suit :

« 1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».

Art. 87. Modification de la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement

L'article 59 et l'annexe IX de la de la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement sont abrogés.

Chapitre 10 – Dispositions transitoires et finales**Art. 88. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail**

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, le loyer à payer par le locataire 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 reste applicable.

La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1^{er} mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.

Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 62, le bailleur social calcule :

1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 60 ;

2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû conformément à l'alinéa 1^{er}.

Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1^{er}, le loyer abordable net est applicable.

Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1^{er}, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :

1° au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, sans pouvoir être inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1^{er} ;

2° au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

3° à partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable.

Si au cours de la période transitoire, la composition de la communauté domestique du locataire change, le loyer abordable net est applicable, sans minoration.

Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 62.

Art. 89. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en cours, bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans. Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de six mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 90. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi.

Art. 91. Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. A défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. 92. Régime transitoire pour l'inscription au registre

Au plus tard le 31 décembre 2024 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

- 1° tous les logements visés à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;
- 2° tous les bailleurs sociaux des logements visés à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;
- 3° tous les candidats-locataires et les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux.

Art. 93. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice de la prime d'acquisition et de la prime de construction au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 94. Evaluation

Les centres de recherche publics régis par la loi modifiée du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics, dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public, ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées figurant dans les bases de données d'administrations, en ce inclus le registre, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'évaluations des résultats de la politique publique, d'études ou d'enquêtes scientifiques d'intérêt public dans le domaine du logement abordable.

Art. 95. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi du du [XXX] relative au logement abordable ».

*

Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)</i>
1 adulte sans enfant	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants	8 000
Enfant supplémentaire	890

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1^{er} janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)</i>
1 adulte sans enfant	4 055
Communauté domestique sans enfant	6 220
Communauté domestique avec 1 enfant	7 345
Communauté domestique avec 2 enfants	8 310
Communauté domestique avec 3 enfants	9 025
Enfant supplémentaire	1 005

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1^{er} janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)</i>
1 adulte	3 185
2 adultes – 0 enfant	4 890
1 ou 2 adultes – 1 enfant	5 770
1 ou 2 adultes – 2 enfants	6 525
1 ou 2 adultes – 3 enfants	7 090
Enfant supplémentaire	790
Adulte supplémentaire	1 050

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1^{er} janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

Annexe III : Détermination du loyer abordable

1° Loyer abordable brut

a) Détermination du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

$$Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - \text{Seuil de faibles revenus}}{\text{Seuil du } TE_{MAX} - \text{Seuil de faibles revenus}} * (35\% - 10\%) \right]$$

où

- Lab* = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.
RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.
Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.
Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

(i) Plafond du loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35 pour cent du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	<i>Seuil de faible revenu</i>	<i>Seuil du taux d'effort maximal</i>	<i>Seuil du plafond de loyer</i>
<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Revenu mensuel (euros)</i>	<i>Revenu mensuel (euros)</i>	<i>Revenu mensuel (euros)</i>
1 adulte	1 435	3 595	4 055
1 adulte – 1 enfant	2 155	4 935	5 570
1 adulte – 2 enfants	2 725	5 720	6 455
1 adulte – 3 enfants	3 300	6 925	7 815
enfant supplémentaire	430	905	1 020
2 adultes – 0 enfant	2 155	5 510	6 220
2 adultes – 1 enfant	2 725	6 505	7 345
2 adultes – 2 enfants	3 300	7 360	8 310
2 adultes – 3 enfants	3 875	8 000	9 025
enfant supplémentaire	430	890	1 005
Adulte supplémentaire	575	1 185	1 335

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

b) Application des paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1^{er} janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1^{er} janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2° Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a) Le loyer abordable brut est réduit de :

- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;
- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b) Le loyer abordable brut est augmenté de :

- 10 pour cent pour les maisons.

c) Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1^{er} janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficacité énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

<i>Surface utile d'habitation (SUH) du logement</i>	<i>Forfait mensuel en euros</i>
50m ² ou moins	15
51 à 70m ²	20
71 à 90m ²	25
91 à 110m ²	30
111 à 130m ²	35
131 à 150m ²	40
151m ² et plus	45

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Luxembourg, le 17 juillet 2023

La Présidente-Rapportrice,
Semiray AHMEDOVA

