

Nº 8535
CHAMBRE DES DÉPUTÉS

PROJET DE LOI

portant modification

- 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ;**
- 2° de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

* * *

Document de dépôt

Dépôt: le 29.4.2025

*

Le Premier ministre,

Vu les articles 76 et 95, alinéa 1^{er}, de la Constitution ;

Vu l'article 10 du Règlement interne du Gouvernement ;

Vu l'article 58, paragraphe 1^{er}, du Règlement de la Chambre des Députés ;

Vu l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 16 juin 2017 sur l'organisation du Conseil d'État ;

Considérant la décision du Gouvernement en conseil du 4 avril 2025 approuvant sur proposition du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire le projet de loi ci-après ;

Arrête :

Art. 1^{er}. Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire est autorisé à déposer au nom du Gouvernement à la Chambre des Députés le projet de loi portant modification 1^o de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 2^o de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil et à demander l'avis y relatif au Conseil d'État.

Art. 2. La Ministre déléguée auprès du Premier ministre, chargée des Relations avec le Parlement est chargée, pour le compte du Premier ministre et du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, de l'exécution du présent arrêté.

Luxembourg, le 29 avril 2025

*Le Premier ministre,
Luc FRIEDEN*

*Le Ministre du Logement et de
l'Aménagement du territoire,
Claude MEISCH*

*

EXPOSE DES MOTIFS

Introduction

La loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, ci-après la « Loi », qui est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2023 a comme ambition majeure « *de jeter 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 sociétale provoqué par l'enchérissement continue des logements du marché privé* »¹.

Pour ce faire, le législateur ne s'est pas limité à actualiser la législation en matière de logement abordable mais il en a proposé une refonte complète et a prévu un régime des aides à la pierre adapté aux contraintes factuelles et réglementaires actuelles, dont notamment la réforme constitutionnelle de l'article 32(3) de la Constitution. En même temps, les auteurs de la Loi ont introduit des concepts nouveaux, dont *inter alia* ceux de bailleur social, de bail abordable, de la compensation de service public et de registre national des logements abordables (ci-après le « RENLA »).

Afin de soutenir au mieux l'implémentation de ces nouveaux outils et instruments, une collaboration étroite entre le département du Logement et les acteurs du terrain s'est rapidement avérée comme étant essentielle et indispensable. C'est ainsi que l'article 2, paragraphe 2 de la Loi a été mis en œuvre et que le « dialogue structuré » a vu le jour. Celui-ci témoigne de la volonté d'un échange permanent entre le département du Logement et les acteurs du terrain, c'est-à-dire la Fédération des acteurs du secteur social au Luxembourg (Fedas), le Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises (Sylvicol), ainsi que les promoteurs publics et bailleurs sociaux (Fonds du Logement et SNHBM).

C'est entre autres cette coopération systématique qui a permis de mettre en lumière les obstacles rencontrés au quotidien par ces différents acteurs à la suite de l'adoption de la Loi.

Le présent projet de loi a dès lors comme objectif principal d'adapter davantage la réglementation existante aux réalités pratiques et besoins rencontrés sur le terrain et de faciliter par là même son application et d'améliorer son efficacité. Les changements majeurs apportés aux différents chapitres par les auteurs du projet de loi peuvent être résumés comme suit :

Chapitre I – Le promoteur social

1. L'introduction de la notion d'utilité publique

Il est retenu dorénavant que le logement abordable est d'utilité publique.

En effet, le logement abordable est de nature à « *revêtir globalement et en principe un caractère d'utilité publique* »², dans la mesure où il permet de répondre à la pénurie de logements à destination des personnes à faible revenu et qu'il s'inscrit dans une politique ayant pour objectif de remédier à cette pénurie au niveau national. Il est entre autres de la volonté déclarée du Gouvernement de « *construire l'avenir du Luxembourg avec ambition et dans l'intérêt général, de façon équitable et à la pointe des défis écologiques* »³ que la Loi a vu le jour en 2023. Il appert qu'une approche de concertation publique, responsable et d'intérêt général était indispensable pour faire face notamment à l'évolution des prix du logement, renforcer l'équité dans la société et la rendre résiliente face au changement climatique et au risque d'un clivage sociétale provoqué par l'enchérissement continue des logements du marché privé. Le développement de logements abordables est dès lors à considérer comme un objectif d'utilité publique qui ne saurait être évincé pour des raisons administratives et entravant ainsi l'objectif à valeur constitutionnelle inscrit dans la Constitution, à savoir que toute personne puisse avoir accès à un logement approprié.

¹ Exposé des motifs du projet de loi n°7937 relatif au logement abordable et modifiant 1^o la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ; 2^o la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 3^o la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ; 4^o la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

² Trib. Adm., 16 décembre 2002, n° 14920.

³ Accord de coalition 2018-2023, p. 3.

2. Topup pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements et de biens existants

Afin d'inciter les promoteurs sociaux encore davantage à l'augmentation du parc de logements abordables, notamment par le biais de la rénovation de logements et de biens existants, une augmentation de 15% du montant maximal des coûts éligibles est introduite.

Sont visés par cette mesure la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements et de biens existants, en vue de la réalisation de logements.

La rénovation profonde peut être effectuée à partir d'une échéance minimale de 10 ans dès la date de la réception définitive du logement ou du bien.

Les mesures de l'assainissement énergétique sont celles visées par le programme *Klimabonus*. Il s'agit plus particulièrement d'un assainissement énergétique qui réduit substantiellement les frais de chauffage des communautés domestiques et les émissions de gaz à effet de serre, et partant les charges mensuelles des locataires des logements abordables.

Toujours dans le but d'inciter les promoteurs sociaux encore davantage à contribuer à l'augmentation du parc de logements abordables, les trois augmentations des montants maximaux éligibles, chacune de 15%, à savoir (1) celle pour raison de résilience au changement climatique, (2) celle pour logements innovateurs et (3) la nouvelle pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants ou de biens existants, sont désormais cumulables jusqu'à concurrence de 25 %.

Que les logements répondent aux conditions de 2 ou 3 catégories d'augmentation des montants maximaux éligibles, le cumul est toujours possible jusqu'à concurrence de 25 %.

3. Suppression de la catégorie des logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et aux personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire

La décision de supprimer la sous-catégorie de logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et aux personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire repose sur l'observation qu'en pratique, il n'y a que très peu de demandes provenant des promoteurs sociaux de réaliser cette sous-catégorie de logements dédiés. Par ailleurs, l'Office national de l'accueil (« L'ONA ») est jugé mieux outillé pour répondre aux besoins spécifiques des demandeurs d'asile en matière de logement, plus particulièrement en ce qui concerne les compétences spécifiques requises en la matière.

Pour ce qui est des *bénéficiaires* de la protection internationale, ils tombent – désormais expressément – sous le champ d'application *ratione personae* de la Loi et peuvent donc faire une demande en vue de l'obtention d'un logement destiné à la location abordable relevant de la catégorie « logements tous publics ».

Cette réallocation des ressources vise à améliorer l'efficacité globale du système de logement abordable, en permettant aux promoteurs sociaux de mieux cibler leurs actions.

4. Elargissement du bénéfice de la compensation de service public

Une autre modification apportée par les auteurs du projet à la Loi consiste en l'attribution de la rémunération du capital investi, composante de la compensation de service public pour les promoteurs sociaux, aux communes et aux syndicats de communes. L'objectif de cette mesure étant de fournir une incitation supplémentaire financière aux communes leur permettant ainsi de s'engager davantage dans la création de logements abordables, et de mieux répondre aux besoins sociaux croissants de la population en matière de logement.

Le Fonds du Logement bénéficie désormais d'une indemnité mensuelle forfaitaire pour les logements destinés à la location abordable qu'il a réalisés lui-même en tant que promoteur social, mais dont la gestion locative est assurée par un autre bailleur social. Cette hypothèse n'est actuellement pas prévue par la Loi.

Il est rappelé que l'exclusion actuelle du Fonds du Logement de la compensation du service public au titre de la Loi s'explique du fait que la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » prévoit sa propre compensation de service public. La volonté des auteurs de la Loi actuelle était, en effet, de soumettre tous les logements

abordables gérés par le Fonds du Logement à un régime unique de compensation de service public. Or, ni la Loi actuelle relative au logement abordable, ni la loi organique du Fonds du Logement ne prévoient une compensation pour le Fonds du Logement pour les logements dont il est bien le promoteur social mais qui sont gérés par un bailleur social autre que lui-même. Dans ce cas, le Fonds est exclu du paiement de la compensation de service public par les deux textes législatifs.

Il est proposé dès lors un système de forfait spécial à titre de compensation de service public pour couvrir ladite hypothèse et permettre au Fonds du Logement de percevoir du bailleur social une indemnité mensuelle forfaitaire déterminée en fonction de la surface utile d'habitation du logement.

5. Segmentation géographique du montant maximal éligible à la participation financière pour l'acquisition d'un terrain ou la redevance emphytéotique

Etant donné que la localisation géographique d'une commune dans le pays ainsi que la centralité des lieux, synonyme de présence d'infrastructures publiques est un facteur déterminant pour les prix du foncier, une segmentation géographique du montant maximal éligible à la participation financière pour l'acquisition d'un terrain ou la redevance emphytéotique sera dorénavant introduite.

Chapitre II – Le bailleur social

1. Partage du rapport transcrivant le résultat des enquêtes sociales

Au vu de la pénurie d'assistants sociaux à laquelle sont confrontés les acteurs du terrain et de leur difficulté rencontrée dès lors d'effectuer les enquêtes sociales imposées par le régime légal actuel dans le cadre de l'évaluation des critères d'attribution d'un logement abordable, des réflexions d'optimisation et de mise en commun des ressources sont en cours. La création d'un groupement d'intérêt économique « mutualisant » les enquêtes sociales s'annonce comme une piste prometteuse.

Indépendamment de la réalisation de cette piste, les auteurs du projet de loi proposent ainsi de prévoir d'ores et déjà la base légale qui permettra au bailleur social de demander le partage du rapport social transcrivant le résultat de l'enquête sociale à l'assistant social qui a effectué l'enquête sociale.

2. Forfait de gestion pour unité d'hébergement

En outre, l'introduction du concept d'unité d'hébergement dans le cadre du forfait de gestion que perçoit le bailleur social pour l'exercice de ses missions mérite d'être relevée.

Le forfait de gestion des logements abordables pour les bailleurs sociaux est désormais octroyé soit par logement, soit par unité d'hébergement. Cette modification s'explique du fait qu'un même logement peut être divisé en plusieurs unités d'hébergement. Ceci est notamment le cas des maisons unifamiliales qui sont subdivisées en plusieurs unités d'hébergement, permettant à plusieurs locataires qui ne font pas partie de la même communauté domestique d'y résider.

Afin de permettre au bailleur social de bénéficier d'un forfait de gestion pour chaque communauté domestique, qu'elle habite dans un logement, ou dans une unité d'hébergement, dont il assure la gestion locative, les auteurs du projet de loi proposent d'instaurer un forfait de gestion par logement ou par unité d'hébergement.

3. Droit au forfait de gestion pour logements dédiés aux salariés du promoteur social et aux étudiants

Il est prévu encore de compléter le cadre légal actuel en ce sens que la gestion des logements dédiés aux salariés du promoteur social donne désormais également droit au forfait de gestion. La modification se justifie par la volonté du législateur *et d'inciter* les promoteurs sociaux d'investir dans la création de tels logements en rendant le régime y relatif le plus avantageux possible *et de permettre* au bailleur social de couvrir ses frais liés à la gestion de ses logements. Par ricochet, l'existence de logements dédiés aux salariés permet au promoteur social de répondre à son besoin de loger ses salariés, d'améliorer ainsi l'attractivité de son entreprise et d'attirer une main d'œuvre professionnelle au Luxembourg.

Dans le même sens, les auteurs proposent d’élargir le bénéfice du forfait de gestion, constituant la compensation de service public du bailleur social pour la gestion des logements dédiés aux étudiants⁴. Afin de donner une incitation à la création de tels logements dédiés, il est jugé indispensable de prévoir un forfait pour couvrir les frais résultants de la gestion y relative.

Chapitre III – Modes et critères d’attribution des logements destinés à la location abordable

1. Introduction de deux nouveaux « contingents libres »

Deux nouveaux « contingents libres » sont prévus par la Loi. Le premier nouveau contingent libre est de 10% pour le bailleur social qui gère plus de 100 logements abordables. Ce nouveau seuil vise plus particulièrement à inciter les communes de petites et moyennes tailles à renforcer leurs efforts en vue de la création de logements abordables. Dans le même esprit, pour un parc de plus de 200 logements abordables le seuil du contingent libre passe de 10% à 15%.

Le deuxième nouveau contingent libre est de 50% pour le bailleur social qui gère plus de 750 logements abordables, ceci afin de permettre une attribution à une certaine mixité de locataires même pour les bailleurs sociaux qui disposent d’un parc de logements plus important que ce qui est actuellement prévu par la Loi.

Dans ces cas, lors de l’attribution du logement, le bailleur social est autorisé – pour le pourcentage indiqué des logements de son parc – à prendre en considération uniquement les critères de revenu de la communauté domestique et de correspondance typologique du logement.

2. La monoparentalité – nouveau critère dans le cadre de l’attribution d’un logement abordable

Un nouveau critère est désormais pris en considération dans le processus d’attribution d’un logement à la location abordable, qui est celui de la monoparentalité. En effet, « *les familles monoparentales sont surreprésentées parmi les ménages bénéficiant de logements locatifs sociaux, représentant de 3 à 5 fois plus de ménages par rapport au marché privé* ».⁵ Ainsi, les familles monoparentales représentent environ un quart des dossiers du Fonds du Logement (22,3%) et de la Fondation pour l’accès au logement (27,1%) et, plus d’un tiers de ceux de la SNHBM (34,5%), contre 6,5% des locataires privés.

L’ajout de ce critère d’attribution vise dès lors à donner une priorité particulière aux familles monoparentales lors de l’attribution d’un logement à location abordable tout en reconnaissant les défis accusés auxquels elles sont confrontées, en termes de pauvreté et de déprivation. Cette mesure ciblée sur les ménages monoparentaux se veut encore un soutien dans la lutte contre la pauvreté infantile.

Chapitre IV – Le bail abordable

1. Elargissement des cas de résiliation du bail abordable

Afin de tenir compte des revendications des acteurs du terrain qui se voient confrontés régulièrement à des comportements difficilement gérables, de nature différente, de la part des locataires, les auteurs du projet de loi proposent d’élargir les cas de résiliation d’office du bail abordable et de prévoir des motifs graves et légitimes qui peuvent justifier une résiliation du bail abordable dans un délai de quinze jours. Quant au choix des motifs graves qui peuvent donner lieu à une résiliation, les auteurs se sont inspirés de l’ancien règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d’exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu’aux immeubles cédés sur la base d’un droit d’emphytéose et d’un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement.

4 A l’exception de l’Université de Luxembourg, qui dispose de son propre système de gestion.

5 Cf. notamment l’article « *Portrait des ménages bénéficiaires et candidats à un logement abordable au Luxembourg* », par Nathalie LORENTZ et Kristell LEDUC du 21 janvier 2024, publié sur la plateforme de réflexion *Improof* : <https://www.improof.lu/fr/articles/logement-abordable/> (dernière consultation : 27/11/2024)

Il résulte encore des échanges qui ont eu lieu dans le cadre du dialogue structuré qu'il arrive souvent qu'un locataire reste en défaut de paiement de loyer et de charge. En application des dispositions actuelles, le bailleur social peut alors déclarer le bail abordable résilié d'office à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du locataire. Or, il s'avère que ce délai de six mois constitue un réel défi pour le bailleur social qui ne peut agir que très tard, voire pas du tout, contre le locataire qui décide de régler le loyer tout juste avant l'expiration du délai de six mois. Il est une réalité que ce mécanisme mène à des cas d'abus de la part de certains locataires qui retiennent le paiement du loyer et des charges jusqu'à la dernière minute. Une telle situation crée une injustice manifeste vis-à-vis de tous les demandeurs-locataires qui, bien qu'éligibles au sens de la Loi, et le cas échéant, encore plus nécessiteux d'un logement abordable, n'ont pas encore eu la chance d'obtenir un logement destiné à la location.

Les auteurs du projet proposent dès lors de baisser le délai actuellement prévu de 6 mois à quinze jours et de prévoir en même temps que le défaut de paiement répétitif du loyer ou des charges constitue un motif légitime de résiliation du bail abordable.

2. Introduction d'une garantie locative

Faisant suite à une autre revendication de différents acteurs, il est proposé de prévoir – à l'instar de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil – l'obligation du locataire de payer à son bailleur social une garantie locative qui vise à garantir le paiement du loyer ou des autres obligations qui découlent du bail abordable. Il est de fait que des dégâts importants sont constatés régulièrement par les bailleurs sociaux à la fin d'un bail abordable ou encore que les locataires oublient de payer le loyer ou les charges. L'objectif de l'introduction d'une garantie locative consiste dès lors à établir de bons usages au sein de la communauté des locataires, à promouvoir un comportement selon le principe du « bon père de famille » et de réduire ainsi les coûts de rénovation dus à des incivilités.

Le système de la garantie locative, inspiré de celui adopté par la loi précitée relative au bail à loyer, est adapté à la situation spécifique du régime relatif au logement abordable en ce qu'il se comprend comme une mesure pédagogique permettant au locataire d'épargner chaque mois un montant fixé par échéancier, établi entre les parties, jusqu'à avoir atteint un plafond de 3 000 euros, indépendamment du loyer réel à payer par le locataire.

3. Sous-occupation et relogement

Au vu de la pénurie de l'offre des logements abordables et dans l'optique d'éviter des abus, les auteurs du projet de loi proposent de modifier la définition du logement sous-occupé. En effet, afin d'éviter des situations où un couple se retrouve dans un logement avec deux chambres une fois que l'enfant a quitté le domicile, il est disposé qu'est un logement sous-occupé *non seulement* un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire *mais encore* un logement qui comporte une chambre à coucher supplémentaire au nombre de couple.

D'ailleurs, dans le cas où le locataire occupe un logement dont la typologie ne correspond plus à la composition de sa communauté domestique, à savoir que le logement habité ne dispose pas d'autant de chambres à coucher qu'il y a des personnes âgées de douze ans ou plus, ou de couple ou encore d'au moins d'une chambre à coucher par deux enfants de moins de douze ans, le bailleur social dispose désormais d'un délai de trois ans pour reloger le locataire et sa communauté domestique.

4. Le partenariat public-privé

Dans le but de concentrer ses efforts dans l'augmentation de logements à un prix abordable, l'Etat peut recourir à un système complémentaire à celui des aides à la pierre, qui est celui du partenariat public-privé (PPP).

Ce système de coopération entre l'Etat luxembourgeois et le secteur privé permet de mobiliser des terrains privés pour la réalisation de logements abordables locatifs dont les modalités sont fixées dans une convention conclue entre l'Etat luxembourgeois, le propriétaire et le bailleur social

Le propriétaire loue les logements à un bailleur social qui lui paie un loyer indexé en dessous du prix du marché.

Ces logements sont attribués aux demandeurs-locataires qui remplissent les critères d'éligibilité de la loi relative au logement abordable et qui paient au bailleur social un loyer abordable en application de la loi du logement abordable. L'Etat paie une indemnisation des frais directs et indirects, correspondant au coût de revient, engendrés dans le chef du bailleur social par la gestion de ces logements, le but de cette indemnisation étant de couvrir la différence du loyer abordable et du loyer dû au propriétaire.

Le bailleur social attribue ces logements issus d'un PPP aux locataires qui n'ont guère de chance à recevoir un logement dans le cadre de la loi relative au logement abordable. Cette mesure permettra ainsi de diversifier les quartiers par une mixité sociale et évitera des quartiers défavorisés marqués par des stigmatisations et une grande pauvreté.

Il est profité d'ailleurs de modifier un article de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. Il s'agit de remplacer les références à l'ancienne loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement par des références à la loi modifiée du 7 août 2023 précitée.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau ;

Le Conseil d'Etat entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du ... et celle du Conseil d'Etat du ... portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Chapitre 1^{er} – Modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable

Art. 1^{er}. A l'article 2 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, il est inséré un paragraphe 3 nouveau libellé comme suit :

« (3) Le logement abordable est d'utilité publique. ».

Art. 2. A l'article 3 de la même loi, il est inséré un point 4°bis nouveau libellé comme suit :

« 4°bis « couple » : deux personnes liées par le mariage et non séparées de corps, unies par un partenariat au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats ou vivant en union libre ; »

Art. 3. A l'article 6, l'alinéa 1^{er}, de la même loi est complété par la phrase suivante :

« Le coût de revient inclut un coefficient d'entreprise. ».

Art. 4. A l'article 7 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le libellé du point 3° est remplacé par le texte suivant :

« 3° l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique, au jour de l'introduction de la demande d'acquisition :

- a) ont la nationalité luxembourgeoise, ou
- b) disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration, ou
- c) sont bénéficiaires d'une protection internationale au Grand-Duché de Luxembourg, ou

d) disposent d'une carte diplomatique ou de légitimation en vertu de la loi du 7 août 2012 relative à la carte d'identité pour les membres des Corps diplomatique et consulaire résident et les agents de l'Union européenne et des Organisations internationales ayant leur siège au Luxembourg. ».

2° Au paragraphe 2, l'alinéa 2, est complété comme suit :

« Le certificat d'éligibilité est établi, sur demande écrite, par le ministre, sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement, prévue par l'article 48 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement. Il est valable pour l'année de son émission et pour une durée minimale de six mois à partir de la date de son émission. ».

Art. 5. L'article 8, alinéa 5, de la même loi est modifié comme suit :

- 1° Le chiffre « 2 000 » est remplacé par celui de « 240 » ;
- 2° Le chiffre « 855,62 » est remplacé par celui de « 100 » ;
- 3° Le chiffre « 1 500 » est remplacé par celui de « 180 ».

Art. 6. A l'article 11 de la même loi, sont apportées les modifications suivantes :

- 1° Au paragraphe 4, l'alinéa 3 est supprimé ;
- 2° Il est inséré un paragraphe 4bis libellé comme suit :

« (4bis) Pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants ou de biens existants en vue de la réalisation de logements 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.

Est un logement existant ou un bien existant, un logement ou un bien de plus de dix ans dès la date de la réception définitive qui n'a pas encore bénéficié d'une participation financière au sens de la présente loi ou d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. » ;

- 3° Il est inséré un paragraphe 4ter libellé comme suit :

« (4ter) L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique, l'augmentation des montants maximaux éligibles pour logements innovateurs et l'augmentation des montants maximaux éligibles pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants ou de biens existants en vue de la réalisation de logements sont cumulables jusqu'à concurrence de 25 pour cent. ».

Art. 7. A l'article 12 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

- 1° Le paragraphe 3 est modifié comme suit :

- a) Le point 1° est supprimé ;
- b) Le point 2° est complété par la phrase suivante :

« 2° les logements dédiés aux étudiants. Est un étudiant, une personne qui est inscrite, à temps plein, à l'Université du Luxembourg ou dans un établissement d'enseignement supérieur spécialisé accrédité pour offrir des programmes d'études menant aux grades de bachelor et de master, en vertu des dispositions du titre V de la loi du 21 juillet 2023 ayant pour objet l'organisation de l'enseignement supérieur ; » ;

- c) Au point 4°, le terme « 26 » est remplacé par celui de « 32 ».

- 2° Le paragraphe 4 est supprimé.

Art. 8. A l'article 13 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

- 1° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

- a) L'alinéa 1er est modifié comme suit :
 - i. Le chiffre « 140 » est remplacé par celui de « 20 » ;
 - ii. Le chiffre « 881,15 » est remplacé par celui de « 100 » ;
 - iii. Les mots « d'avril 2021 » sont supprimés.

b) L'alinéa 2 est rédigé comme suit :

« Le montant de la couverture des frais d'exploitation est fixé de façon forfaitaire pour les promoteurs sociaux par règlement grand-ducal qui peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements. ».

c) L'alinéa 4 est supprimé.

2° Au paragraphe 3, l'alinéa 2, est remplacé par le libellé suivant :

« Le Fonds du Logement est exclu de la rémunération du capital investi. » ;

3° Il est inséré un paragraphe 3bis libellé comme suit :

« (3bis) Pour les logements destinés à la location abordable dont le Fonds du Logement est le promoteur social et dont la gestion locative est assurée par un autre bailleur social, le Fonds du Logement perçoit, sur demande au ministre et sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une indemnité mensuelle forfaitaire de 64 centimes d'euros par mètre carré de surface utile d'habitation des logements. Ce montant s'entend à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

L'indemnité mensuelle forfaitaire est payée au Fonds du Logement moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. A défaut de paiement par le bailleur social, le Fonds du Logement peut demander le paiement au ministre. En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

L'indemnité mensuelle forfaitaire 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. » ;

4° Le paragraphe 4 est modifié comme suit :

a) A l'alinéa 1^{er}, les termes « ni inférieur à zéro » sont supprimés ;

b) Entre les alinéas 1^{er} et 2, il est inséré un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Si le taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne est inférieur à zéro, un taux à court terme de référence de zéro est pris en compte. » ;

c) A l'alinéa 2, les termes « ni inférieur à zéro » sont supprimés ;

d) Entre les alinéas 2 et 3, il est inséré un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Si le taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne est inférieur à zéro, un taux à court terme de référence de zéro est pris en compte. ».

5° Le paragraphe 5 est modifié comme suit :

a) A l'alinéa 1^{er}, les termes « de la signature de la convention prévue à l'article 21 » sont remplacés par ceux de « de la première mise en location du logement abordable. » ;

b) Il est inséré un alinéa 3 nouveau libellé comme suit :

« Le coefficient de préfinancement appliqué annuellement à la rémunération du capital investi est déterminé par règlement grand-ducal. »

Art. 9. A l'article 14 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

a) L'alinéa 2 est modifié comme suit :

i. Le chiffre « 900 » est remplacé par celui de « 105 » ;

ii. La phrase suivante est ajoutée :

« Ce montant est soumis à une segmentation géographique. ».

b) L'alinéa 3 est modifié comme suit :

i. Le chiffre « 450 » est remplacé par celui de « 55 » ;

ii. La phrase suivante est ajoutée :

« Ce montant est soumis à une segmentation géographique. ».

2° Le paragraphe 3 est modifié comme suit :

a) Au point 1°, le chiffre « 400 » est remplacé par celui de « 50 » ;

b) Au point 2°, le chiffre « 30 000 » est remplacé par celui de « 3 410 » ;

c) Au point 3°, le chiffre « 200 » est remplacé par celui de « 25 ».

3° Le paragraphe 4 est modifié comme suit :

a) Au point 1° sont apportées les modifications suivantes :

- i. Le chiffre « 1 300 » est remplacé par celui de « 150 » ;
- ii. Le chiffre « 650 » est remplacé par celui de « 75 » ;
- iii. La phrase suivante est ajoutée à la fin du point 1° :

« Ces montants sont soumis à une segmentation géographique ; ».

b) Au point 2° sont apportées les modifications suivantes :

- i. Le chiffre « 1 300 » est remplacé par celui de « 150 » ;
- ii. La phrase suivante est ajoutée à la fin du point 2° :

« Ce montant est soumis à une segmentation géographique ; ».

4° Le paragraphe 5 est modifié comme suit :

a) Le point 1° est modifié comme suit :

- i. Les termes « ainsi que toutes les autres surfaces annexes relatives au logement » sont insérés entre les termes « les emplacements privés » et « sans dépasser » ;
- ii. Le chiffre « 3 100 » est remplacé par celui de « 355 » ;
- iii. Le chiffre « 2 100 » est remplacé par celui de « 240 ».

b) Il est inséré un point 1°bis entre les points 1° et 2° libellé comme suit :

« 1°bis les coûts de réalisation d'emplacements privés dans une structure de parking centralisée sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 3 410 euros par emplacement ; » ;

c) Au point 2° sont apportées les modifications suivantes :

- i. Le chiffre « 16 000 » est remplacé par celui de « 1 820 » ;
- ii. Les termes « et les coûts de réalisation d'un carport double sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 25 000 euros » sont supprimés.

d) Il est inséré un point 2°bis entre les points 2° et 3° dont la teneur est la suivante :

« 2°bis les coûts de fourniture et d'installation des meubles de cuisine sans dépasser le montant maximal éligible de 850 euros ; » ;

e) Au point 3°, le chiffre « 200 » est remplacé par celui de « 25 » ;

f) Il est inséré un point 3°bis entre les points 3° et 4° libellé comme suit :

« 3°bis les coûts de fourniture et d'installation des mobiliers de premier équipement sans dépasser le montant maximal éligible de 550 euros ; » ;

g) Au point 4°, les termes « à 3° » sont remplacés par ceux de « 1°bis, 2° et 3° » ;

h) Au point 5° sont apportées les modifications suivantes :

- i. Le chiffre « 3° » est remplacé par celui de « 3°bis » ;

ii. Il est ajouté la phrase suivante :

« Seuls les logements destinés à la location abordable et relevant de la sous-catégorie « logements dédiés aux étudiants » sont éligibles au titre des coûts énumérés au point 3°bis. ».

5° Au paragraphe 6, alinéa 1^{er}, sont apportées les modifications suivantes :

a) Le chiffre « 1 000 » est remplacé par celui de « 115 » ;

b) Le chiffre « 650 » est remplacé par celui de « 75 ».

6° Le paragraphe 7, alinéa 1^{er}, est modifié comme suit :

a) Le chiffre « 881,15 » est remplacé par celui de « 100 » ;

b) Les mots « d'avril 2021 » sont supprimés.

Art. 10. A l'article 15, alinéa 4, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Le chiffre « 200 » est remplacé par celui de « 25 » ;

2° Le chiffre « 855,62 » est remplacé par celui de « 100 ».

Art. 11. L'article 17, paragraphe 1^{er}, de la même loi, est complété par un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Les redevances d'emphytéose annuelles touchées par le promoteur social apportant le terrain de la part du promoteur social réalisant les logements sont déduites de la valeur du terrain prise en compte pour déterminer les participations financières pour ce terrain. ».

Art. 12. L'article 18 de la même loi est complété par les termes suivants :

« Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de trente-six mois est accordé 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, à la vente à coût modéré prévus à l'article 5 et à la location abordable prévus à l'article 11. ».

Art. 13. A l'article 19 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Au paragraphe 1^{er}, l'alinéa 2 est supprimé ;

2° Le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, est modifié comme suit :

a) Le point 2° prend désormais la teneur suivante :

« 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) un extrait du plan cadastral ;
- c) la destination, le cas échéant spécifique, du terrain ou des logements ;
- d) toutes les autorisations déjà établies ;
- e) les plans, coupes et élévations du projet avec indication des SCB logement, SNA logement en relation avec le logement abordable, des surfaces non destinées au logement abordable et de la surface utile d'habitation du logement ;
- f) pour les demandes de participation financière relative à l'acquisition d'un bien en vue d'une transformation et rénovation, une expertise immobilière qui évalue l'état et la valeur vénale du bien existant et la valeur vénale du terrain ;
- g) une fiche architecturale qui prévoit une description détaillée des unités de logement relatives à la surface utile d'habitation, la typologie et la configuration interne du logement ainsi que celle des espaces en relation avec le logement abordable. » ;

b) Le point 3°, sous-point d) est complété par les termes suivants « et le projet de convention afférent d'un établissement de crédit. » ;

c) Il est inséré un point 5° nouveau libellé comme suit :

« 5° un concept d'exploitation pour les projets :

- a) pour lesquels le bailleur social est une personne morale autre que le promoteur social;
- b) gérés par plusieurs bailleurs sociaux ;
- c) comprenant des logements dédiés ;
- d) comprenant des espaces communs favorisant l'habitat.

qui contient au moins les informations suivantes :

- a) l'identité du bailleur social ;
- b) le concept de collaboration avec le bailleur social ;
- c) la catégorie des logements dédiés visés ;
- d) la description du concept de suivi et de l'encadrement social ;
- e) la description des prestations offertes par le bailleur social. » ;

d) Il est ajouté un point 6° nouveau libellé comme suit :

« 6° les pièces visant à établir le caractère innovateur ou résilient au changement climatique du projet de logement ; » ;

e) Il est ajouté un point 7° nouveau libellé comme suit :

« 7° pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants :

- a) un conseil en énergie au sens de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, et du règlement grand-ducal pris en exécution de son article 6 ;
- b) un certificat de performance énergétique relatif au bien existant et au projet de rénovation profonde et d'assainissement, au sens de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie, et du règlement grand-ducal pris en exécution de son article 7 ;
- c) une expertise immobilière qui évalue l'état et la valeur vénale du bien existant et la valeur vénale du terrain. ».

3° Le paragraphe 4 est modifié comme suit :

- a) Le chiffre « 25 000 » est remplacé par celui de « 3 500 » et le chiffre « 881,15 » par celui de « 100 » ;
- b) Les mots « d'avril 2021 » sont supprimés.

Art. 14. L'article 22, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la même loi est complété par la phrase suivante :

« Avec l'accord exprès et préalable du ministre, le promoteur public peut affecter un terrain équivalent au logement abordable. ».

Art. 15. A l'article 23, alinéa 4, de la même loi les termes « à la vente abordable » sont supprimés.

Art. 16. A l'article 24, alinéa 5, de la même loi le terme « social » est inséré entre les mots « promoteur » et « donne ».

Art. 17. A l'article 25, le paragraphe 3, de la même loi est supprimé.

Art. 18. A l'article 29, l'alinéa 4, de la même loi est complété comme suit :

« 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, de même que le droit de préemption prévu à l'article 23 n'existent pas. L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables. ».

Art. 19. L'article 30 de la même loi est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 2, il est ajouté un point 7° libellé comme suit :

« 7° gérer les dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires. ».

2° Entre les alinéas 2 et 3, il est inséré un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Les missions énumérées à l'alinéa 2, points 1° à 7° sont assurées sans discrimination aucune, fondée notamment sur le sexe, la race, la couleur, les origines ethniques ou sociales, les caractéristiques génétiques, la langue, la religion ou les convictions, les opinions politiques ou toute autre opinion, l'appartenance à une minorité nationale, la fortune, la naissance, un handicap, l'âge, l'orientation sexuelle ou toute autre situation. ».

Art. 20. A l'article 31 de la même loi, il est inséré un paragraphe 5 libellé comme suit :

« (5) Sur demande d'un bailleur social dans le contexte de la procédure d'attribution d'un logement, tout assistant social qui a effectué une enquête sociale en vertu de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, dans le cadre de l'évaluation des critères d'attribution au sens de l'article 59 de la présente loi, est tenu d'effectuer un rapport social transcrivant le résultat de l'enquête sociale, et de partager les éléments pertinents à l'évaluation des critères d'attribution avec le bailleur social. ».

Art. 21. A l'article 34, paragraphe 2, point 1°, sous-point d), de la même loi les mots « socio-médical ou » sont ajoutés entre les termes « domaine » et « socio-éducatif ».

Art. 22. A l'article 35, l'alinéa 3, de la même loi est remplacé par le texte suivant :

« Au cas où un responsable est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire ou équivalent émis par le pays dont il a la nationalité et où il a résidé au cours des dix années qui précèdent la demande visée à l'article 36. ».

Art. 23. A l'article 36, le paragraphe 8 de la même loi est modifié comme suit :

1° Le point 1° est supprimé ;

2° Le point 2° est remplacé par le libellé suivant :

« 2° aux étudiants, si le bailleur social est l'Université du Luxembourg, telle que prévue par la loi modifiée du 27 juin 2018 ayant pour objet l'organisation de l'Université du Luxembourg ; ».

Art. 24. A l'article 40 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

a) L'alinéa 1^{er} est remplacé par le texte suivant :

« Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement ou par unité d'hébergement mis en location. Est une unité d'hébergement la plus petite unité fonctionnelle d'un logement. » ;

b) L'alinéa 2 est modifié comme suit :

i. Le chiffre « 290 » est remplacé par le celui de « 35 » et le chiffre « 881,15 » par celui de « 100 » ;

ii. Les mots « ou par unité d'hébergement » sont insérés entre les mots « logement » et « par mois » ;

iii. Les termes « d'avril 2021 » sont supprimés.

c) A l'alinéa 3, la deuxième phrase est supprimée ;

d) L'alinéa 4 est supprimé ;

e) L'alinéa 5 est supprimé.

2° Le paragraphe 3, alinéa 2 est modifié comme suit :

a) Au point 1°, les termes « ou des unités d'hébergement » sont insérés entre les mots « logements » et « abordables » ;

b) Au point 2°, les termes « ou des unités d'hébergement » sont insérés entre les mots « logements » et « gérés » ;

c) Au point 3°, les termes « ou d'une unité d'hébergement » sont insérés entre les mots « logement » et « en raison » ;

d) Au point 4°, les termes « ou d'une unité d'hébergement » sont insérés entre les mots « logement » et « en raison » ;

e) Au point 5°, les termes « ou d'une unité d'hébergement » sont insérés entre les mots « logement » et « pour autres raisons » ;

f) Le point 6 est supprimé ;

g) Au point 7°, les termes « ou des unités d'hébergement » sont insérés à la suite des mots « des logements ».

3° Le paragraphe 5 est modifié comme suit :

a) Le point 1° est supprimé ;

b) Le point 2° est remplacé par le texte suivant :

« 2° aux étudiants, si le bailleur social est l'Université du Luxembourg, telle que prévue par la loi modifiée du 27 juin 2018 ayant pour objet l'organisation de l'Université du Luxembourg ;

c) Le point 3° est supprimé.

Art. 25. L'article 41 de la même loi est modifié comme suit :

- 1° Au paragraphe 1^{er}, les termes « chaque année » sont remplacés par ceux de « l'année qui suit celle pour laquelle la compensation est demandée. » ;
- 2° Au paragraphe 2, l'alinéa 3 est supprimé.

Art. 26. A l'article 49, alinéa 3, de la même loi le chiffre « 20 » est remplacé par celui de « 25 ».

Art. 27. A l'article 53 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

- 1° L'alinéa 1^{er} est remplacé par le libellé suivant :

« Le bailleur social souhaitant attribuer un logement tous publics vérifie l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55. » ;

- 2° L'alinéa 3 est complété comme suit :

- a) La phrase suivante est introduite au début de l'alinéa 3 :

« Le bailleur social gérant plus de 100 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, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°. » ;

- b) Le chiffre « 10 » est remplacé par celui de « 15 » ;

- c) Les mots « paragraphe 1^{er} » sont insérés entre les mots « 58 » et « alinéa 1^{er} » ;

- d) La phrase suivante est insérée à la fin de l'alinéa 3 :

« Le bailleur social gérant plus de 750 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 50 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1^{er} et 58, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°. ».

Art. 28. A l'article 54 de la même loi, sont apportées les modifications suivantes :

- 1° Le paragraphe 1^{er} est remplacé par le texte suivant :

« Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié vérifie l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55. » ;

- 2° Au paragraphe 2, alinéa 2, les termes « ou de couple » sont insérés entre les mots « de membres » et « de la communauté ».

Art. 29. A l'article 55, paragraphe 1^{er}, le point 4^o de la même loi est remplacé par le libellé suivant :

« 4^o le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique, au jour de l'introduction de la demande :

- a) ont la nationalité luxembourgeoise, ou
- b) disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration, ou
- c) sont bénéficiaires d'une protection internationale au Grand-Duché de Luxembourg, ou
- d) disposent d'une carte diplomatique ou de légitimation en vertu de la loi du 7 août 2012 relative à la carte d'identité pour les membres des Corps diplomatique et consulaire résident et les agents de l'Union européenne et des Organisations internationales ayant leur siège au Luxembourg. ».

Art. 30. A l'article 56, paragraphe 4, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

- 1° Les termes « l'un des conjoints d'un couple marié » sont supprimés ;

- 2° Le terme « partenaire » est remplacé par celui de « partenariat ».

Art. 31. A l'article 57 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

- 1° Au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, il est inséré un point 9^o libellé comme suit :

« 9^o l'existence d'une communauté domestique composée d'un adulte seul vivant avec au moins un enfant à charge. » ;

2° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

- a) Les termes « l'un des conjoints d'un couple » sont supprimés ;
- b) Le terme « partenaire » est remplacé par celui de « partenariat ». ;

3° Au paragraphe 3, il est inséré un alinéa 2 libellé comme suit :

« Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, les critères d'attribution visés au paragraphe 1^{er} du candidat-locataire qui a refusé deux propositions successives d'attribution d'un logement, sans justification valable, ne sont révisés que lors de la deuxième année suivant celle du deuxième refus. ».

Art. 32. L'article 58 de la même loi est remplacé par le texte suivant :

« (1) À la suite de l'établissement de l'ordre de priorité des candidats-locataires conformément à l'article 57, et afin de préciser l'ordre de priorité d'un candidat-locataire par rapport à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant, le bailleur social évalue les critères suivants :

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.

Si le lien de proximité ne peut être établi sur base du lieu de travail en raison de la multitude des lieux de travail des membres de la communauté domestique du candidat-locataire, la proximité est déterminée par rapport au lieu de situation du logement actuel seulement.

(2) Un règlement grand-ducal précise l'application des critères visés au paragraphe 1^{er}. ».

Art. 33. A l'article 59 de la même loi, les termes « ainsi que de la cohabitation harmonieuse au sein de l'immeuble » sont insérés à la fin de l'alinéa.

Art. 34. A l'article 63, alinéa 2, de la même loi est inséré un point 9° libellé comme suit :

« 9° toute autre dépense indispensable à l'utilisation normale des lieux et exposée en faveur des locataires. ».

Art. 35. Un article 63bis, libellé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Art. 63bis. Garantie locative

(1) Le bailleur social demande au locataire le paiement d'une garantie locative de 3 000 euros pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du bail abordable.

Le paiement du montant de la garantie locative est réglé par échéancier, convenu entre parties, et, en veillant à ce que le montant total de la garantie locative soit réglé au plus tard deux années après le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire.

(2) Un constat écrit et contradictoire des lieux est signé au plus tard au moment de la remise des clés du logement.

Lorsque à la fin du bail abordable, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur social n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer, de charges ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative est restituée dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception des clés au bailleur social.

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans les trois mois qui suivent soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur social est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail abordable soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie, sauf usure ou vétusté normale, ou

en cas d'une contestation du bailleur social, ce dernier peut retenir de la garantie locative non seulement les sommes qui lui restent encore dues mais également toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée par le bailleur social endéans le prédit délai maximal de trois mois par des pièces à l'appui. A défaut de restitution dans les délais prévus et à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le locataire au bailleur social, la partie du dépôt de garantie restant due au locataire est majorée d'une somme égale à 10 pour cent du dernier loyer abordable mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution dans les délais résulte d'un motif imputable au locataire.

En cas de changement du bailleur social d'un logement donné en location, les garanties sont transférées de plein droit au nouveau bailleur social. ».

Art. 36. A l'article 66 de la même loi, les termes « ou de couple » sont insérés entre les mots « au nombre de membres » et « de la communauté ».

Art. 37. A l'article 67 de la même loi, sont apportées les modifications suivantes :

1° Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :

- a) L'alinéa 4 est supprimé ;
- b) L'alinéa 5 est supprimé.

2° Le paragraphe 2 est remplacé par le texte suivant :

« (2) Le bailleur social dispose d'un délai de trois ans pour proposer un relogement au locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°.

Le délai prévu à l'alinéa 1^{er}, prend effet à partir du moment où le bailleur social a connaissance de la non-correspondance de la typologie du logement à la composition de la communauté domestique du bailleur social au sens de l'article 58, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le bailleur social, sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 3, n'est pas obligé de procéder au relogement du locataire et de sa communauté domestique pour des motifs légitimes, dûment constatés par ladite commission. » ;

3° Il est inséré un paragraphe 2bis libellé comme suit :

« (2bis) Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement au sens du paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, et paragraphe 2, alinéa 1^{er}, 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 au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°, l'alinéa 1^{er} n'est applicable ni aux locataires âgés de plus de 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. » ;

4° Il est inséré un paragraphe 2ter dont la teneur est la suivante :

« (2ter) Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement 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. » ;

5° Il est inséré un paragraphe 4 libellé comme suit :

« (4) Si le bailleur social ne dispose pas de logement correspondant à la typologie du ménage de la communauté domestique dans son parc immobilier, le bailleur social peut proposer un relogement dans un logement adéquat faisant partie du parc immobilier d'un autre bailleur social. ».

Art. 38. L'article 68 de la même loi est abrogé.

Art. 39. A l'article 69 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

- 1° Les alinéas 3 du texte actuel formeront le paragraphe 1^{er} ;
- 2° A l'alinéa 3 de ce nouveau paragraphe, les termes « six mois » sont remplacés par ceux de « quinze jours » ;
- 3° Les alinéa 4 et 5 du texte actuel formeront les alinéas 1^{er} et 2 du nouveau paragraphe 2 rédigé comme suit :

« (2) Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié avec effet 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.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux personnes avec accompagnement social peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du suivi individuel rapproché. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux étudiants peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin de l'inscription aux études supérieures du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la cession des parts sociales de l'associé.

Le contrat de bail d'un logement dédié dit de réserve peut être résilié avec effet dans un délai de trois mois depuis la première occupation. » ;

- 4° Il est ajouté un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« (3) Le contrat de bail abordable peut être déclaré résilié d'office à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la notification au locataire pour les motifs graves et légitimes suivants :

- 1° la sous-location et cession partielle ou totale à un tiers ;
- 2° le défaut d'occupation principale, personnelle, effective et permanente du logement par le locataire, sauf en cas d'absence légitimement motivée ;
- 3° l'omission de porter à la connaissance du bailleur social tout changement dans la composition de la communauté domestique du locataire ;
- 4° le refus du locataire d'assurer à ses frais le logement auprès d'une compagnie d'assurances ;
- 5° le refus du locataire de respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur ;
- 6° les dégradations dûment constatées du logement ou des parties communes de l'immeuble ;
- 7° le trouble de voisinage ;
- 8° l'exercice d'une activité commerciale, libérale ou artisanale à l'intérieur du logement ;
- 9° toute déclaration inexacte ou incomplète, faite de mauvaise foi au bailleur social pouvant avoir une influence sur la mise à disposition du logement ou le montant du loyer abordable ;
- 10° l'absence d'emménagement du locataire dans le logement dans un délai de trente jours à compter de la date convenue pour l'entrée dans les lieux ;
- 11° le fait de faire du logement un usage non conforme au contrat de bail ;
- 12° l'absence de déclaration de l'augmentation du revenu mensuel de la communauté domestique du locataire ;
- 13° le refus du locataire de signer le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi ;
- 14° le défaut de paiement d'au moins deux loyers, consécutif ou non, ou de charges.

Dans ces cas, le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement. ».

Art. 40. L'article 72, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« (2) Le ministre décide sur avis de la commission, et sous réserve des crédits budgétaires suffisants, de l'octroi d'une compensation de service public qui se compose d'une rémunération du capital investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1^{er} qui est fixée à :

- 1° 25 pour cent du capital investi pour les logements ayant bénéficié d'une participation financière au sens de la présente loi et pour les 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 pour lesquels la durée de la convention visée à l'article 21, alinéa 1^{er} est arrivée à échéance ;
- 2° 100 pour cent du capital investi pour les logements n'ayant bénéficié d'une participation financière au sens de la présente loi ou d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. ».

Art. 41. Dans la même loi, il est inséré un article 72bis, libellé comme suit :

« Art. 72bis. Partenariat public-privé

(1) Sont soumis aux dispositions du bail abordable, les logements, n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi, faisant partie du parc d'un bailleur social au titre d'une convention conclue avec l'Etat dans le cadre d'un projet de partenariat public-privé.

(2) Le bailleur social attribue les logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1^{er} et 58, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°.

(3) Le ministre octroie au bailleur social une indemnisation des frais directs et indirects engendrés dans son chef par la gestion de ces logements. ».

Art. 42. A l'article 74 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :

a) L'alinéa 1^{er} est modifié comme suit :

- i. Au point 1°, les termes « ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique » sont supprimés ;
- ii. Au point 2°, les termes « ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique » sont supprimés ;

b) Entre les alinéas 1^{er} et 2, il est inséré un alinéa nouveau rédigé comme suit :

« Le locataire d'un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché, d'un logement dédié aux jeunes, d'un logement dédié aux étudiants, d'un logement dédié aux salariés du promoteur social ou de son mandataire, d'un logement dédié aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social ou d'un logement dédié dit de réserve, au sens de l'article 12, paragraphe 3, peut être répertorié dans le registre national des logements abordables à la fois comme locataire et candidat-locataire ».

c) A l'alinéa 2 du texte actuel, les termes « les acquéreurs » sont supprimés.

2° Le paragraphe 3 est modifié comme suit :

a) A l'alinéa 1^{er}, les termes « le promoteur social » sont supprimés ;

b) L'alinéa 4 est supprimé ;

c) L'alinéa 5 est modifié comme suit :

- i. Le mot « et » est inséré entre les mots « des candidats-locataires » et « des locataires » ;
- ii. Les termes « et des acquéreurs » sont supprimés.

d) A l'alinéa 6, les termes « rendues anonymes » sont remplacés par ceux de « anonymisées ou pseudonymisées ».

Art. 43. A l'article 75, alinéa 2, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Les mots « et le bailleur social » sont insérés entre le terme « ministre » et « traite » ;

2° Le terme « traite » est remplacé par le mot « traitent ».

Art. 44. L'article 76, paragraphe 1^{er}, de la même loi est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1^{er} est modifié comme suit :

- a) Les termes « et le bailleur social » sont insérés entre les termes « le ministre » et « ait accès » ;
- b) Le mot « ait » est remplacé par celui de « aient » ;
- c) Les mots « qu'il obtienne » sont remplacés par ceux de « qu'ils obtiennent ».

2° L'alinéa 2 est modifié comme suit :

- a) Les termes « et le bailleur social » sont insérés entre les termes « le ministre » et « peut » ;
- b) Le mot « peut » est remplacé par celui de « peuvent » ;
- c) Le libellé du point 8° est remplacé par le texte suivant :

« 8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, la transmission de l'indication si la personne concernée est titulaire d'un droit de séjour de plus de trois mois conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration ; » ;

d) Il est inséré un point 9° libellé comme suit :

« 9° au ministre ayant les affaires consulaires dans ses attributions, la transmission de l'indication si la personne concernée dispose d'une carte diplomatique ou de légitimation en vertu de la loi du 7 août 2012 relative à la carte d'identité pour les membres des Corps diplomatique et consulaire résident et les agents de l'Union européenne et des Organisations internationales ayant leur siège au Luxembourg. ».

Art. 45. A l'article 77, paragraphe 1^{er}, de la même loi, les termes « sur requête déclenchée par le système informatique » sont supprimés.

Art. 46. Dans la même loi, il est inséré un article 93bis, libellé comme suit :

« Art. 93bis. Régime rétroactif de la rémunération du capital investi pour les communes et les syndicats de communes

Les articles 13 et 40, paragraphes 2 et 3 produisent leurs effets au 1^{er} octobre 2023. ».

Art. 47. A l'article 94, les termes « anonymisées ou » sont insérés entre les mots « à caractère personnel » et « pseudonymisées ».

Art. 48. Dans la même loi, il est inséré un article 94bis, libellé comme suit :

« Art.94bis. Ordre public

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. ».

Chapitre 2 – Modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Art. 49. L'article 1^{er}, paragraphe 3, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 1^{er}, point g), les termes « l'article 16, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement » sont remplacés par les termes « l'article 3, point 11°, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable » ;

2° L'alinéa 3 est remplacé par le libellé suivant :

« Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 11 à 13 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. ».

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad Article 1.

L'article 2 de la Loi est complété par un paragraphe 3 qui retient que le logement abordable est d'utilité publique. Il s'est avéré qu'en pratique, à défaut de cette précision, il n'est point toujours facile pour les promoteurs sociaux de recevoir les autorisations administratives nécessaires dans le cadre des projets qui entrent dans le champ d'application de la Loi. Ceci vaut plus particulièrement pour le domaine de la protection de l'environnement.

Or, le logement abordable est de nature à « *revêtir globalement et en principe un caractère d'utilité publique* »¹, dans la mesure où il permet de répondre à la pénurie de logements à destination des personnes à faible revenu et qu'il s'inscrit dans une politique ayant pour objectif de remédier à cette pénurie au niveau national. En effet, il est entre autres de la volonté déclarée du Gouvernement de « *construire l'avenir du Luxembourg avec ambition et dans l'intérêt général, de façon équitable et à la pointe des défis écologiques* »² que la Loi a vu le jour en 2023. Il appert qu'une approche de concertation publique, responsable et d'intérêt général était indispensable pour faire face notamment à l'évolution des prix du logement, renforcer l'équité dans la société et la rendre résiliente face au changement climatique et au risque d'un clivage sociétale provoqué par l'enchérissement continue des logements du marché privé. Le développement de logements abordables est dès lors à considérer comme un objectif d'utilité publique qui ne saurait être évincé pour des raisons administratives et entravant ainsi l'objectif à valeur constitutionnelle inscrit dans la Constitution, à savoir que toute personne puisse avoir accès à un logement approprié.

Il est souligné que le législateur a délibérément choisi la notion « d'utilité publique » et non pas celles « d'intérêt général » ou « d'intérêt public » « *qui n'équivalent juridiquement pas à celle plus restrictive d'utilité publique, qui seule habilité la puissance publique à imposer des contraintes de droit public* »³.

Ad Article 2.

Faute de définition légale de la notion de couple – notion reprise à plusieurs endroits à travers la Loi – il est proposé d'insérer une définition claire et précise à l'article 3, permettant ainsi aux acteurs d'avoir une plus grande clarté, voire une sécurité juridique quant à savoir quels types d'union sont concernés par ladite notion. Sont visés plus concrètement deux personnes, soit liées par le mariage, soit unies par un partenariat au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, soit vivant en union libre.

Ad Article 3.

Afin d'éviter tout malentendu concernant le prix de vente du logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, l'article 6 prévoit désormais expressément que le coût de revient inclut un coefficient d'entreprise qui couvre les coûts directs et indirects à supporter par le promoteur social.

A titre illustratif, le coût de revient est composé notamment des éléments suivants :

- « *des coûts directement affectables à la construction, comprenant les travaux de conception, les frais d'études et de plans d'études, le prix des travaux d'aménagement, de viabilisation et de construction, les frais de surveillance et de réception des travaux, de suivi de levée des réserves, d'organisation de mises en concurrence et d'adjudication, les frais de suivi administratif du projet et les charges financières de préfinancement, peu importe si ces coûts sont générés par les activités propres du promoteur lui-même ou par des prestataires extérieurs rémunérés par le promoteur ;*
- *les coûts indirects à supporter par le promoteur au vu du financement de ses frais de fonctionnement pour autant que ces coûts indirects peuvent être justifiés par une comptabilité analytique adaptée identifiant le cas échéant les différents centres de coûts et une clé d'affectation des frais généraux, notamment lorsque le promoteur dispose de services internes chargés du moins pour une partie substantielle des travaux de conception, d'études, de suivi administratif, de réception et de suivi des levées*

1 Trib. Adm., 16 décembre 2002, n° 14920.

2 Accord de coalition 2018-2023, p. 3.

3 Cf. Trib. Adm., 12 janvier 2011, n° 26876.

de réserves et qu'il doit veiller au préfinancement de ces activités y compris des assurances et d'une couverture des risques. Le coût de revient peut ainsi inclure un coefficient d'entreprise. »⁴.

Ad Article 4.

Il fût constaté que les personnes ayant la nationalité luxembourgeoise ainsi que celles bénéficiant d'une protection internationale au Grand-Duché de Luxembourg et les personnes qui disposent d'une carte diplomatique ou de légitimation en vertu de la loi du 7 août 2012 relative à la carte d'identité pour les membres des Corps diplomatique et consulaire résident et les agents de l'Union européenne et des Organisations internationales ayant leur siège au Luxembourg ne tombent pas sous le champ d'application *ratione personae* de la loi actuelle. La modification du paragraphe 1^{er} de l'article 7 vise dès lors à corriger cet oubli et à inclure lesdites catégories de personnes dans le champ d'application de la Loi.

En outre, dans le deuxième paragraphe de l'article 7, il est proposé de préciser que le certificat d'éligibilité est établi sur avis de la commission en matière d'aides individuelles, prévue à l'article 48 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement afin d'assurer le parallélisme avec les décisions similaires ayant trait à la détermination du revenu d'une communauté domestique prises en matière d'aides individuelles.

Ad Article 5.

Les montants prévus à l'article 8 de la Loi, relatifs à la redevance d'emphytéose sont réajustés afin de les faire correspondre à la valeur 100 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

Ad Article 6.

Afin d'inciter les promoteurs sociaux encore davantage à l'augmentation du parc de logements abordables, par le biais de la rénovation de logements et de biens existants, une augmentation de 15% des montants maximaux éligibles est introduite, à l'instar des augmentations prévus aux paragraphes 3 et 4 de l'article 11.

Sont visés par cette mesure la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements et de biens existants.

La rénovation profonde peut être effectuée à partir d'une échéance minimale de 10 ans dès la date de la réception définitive du logement ou du bien.

Les travaux de rénovation profonde englobent *inter alia* :

- Les travaux sur des éléments structurels ou de gros-œuvre (remplacement d'escaliers ou balcons extérieurs...) ;
- Les travaux de clos et couvert (travaux de toiture, de façade, le remplacement des menuiseries extérieures...) ;
- La mise en conformité ou le remplacement des installations techniques (chauffage, ventilation, sanitaire, électricité, ascenseurs...) ;
- La mise en conformité à l'intérieur de l'immeuble : le remplacement des éléments vétustes intérieurs (menuiseries intérieures, revêtements de sol, installations sanitaires...) ;
- La mise en conformité des alentours, des accès et des stationnements (escaliers et rampes extérieurs, les locaux extérieurs pour le stockage des déchets ou des vélos...).

Les mesures de l'assainissement énergétique sont celles visées par le programme *Klimabonus*. Il s'agit plus particulièrement d'un assainissement énergétique qui réduit substantiellement les frais de chauffage des communautés domestiques et les émissions de gaz à effet de serre, et partant les charges mensuelles des locataires des logements abordables.

Toujours dans le but d'inciter les promoteurs sociaux encore davantage à contribuer à l'augmentation du parc de logements abordables, les trois augmentations des montants maximaux éligibles, chacune de 15%, à savoir (1) celle pour raison de résilience au changement climatique, (2) celle pour logements

⁴ Commentaires des articles du projet de loi n°7937 relatif au logement abordable et modifiant 1^o la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ; 2^o la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 3^o la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ; 4^o la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

innovateurs et (3) la nouvelle pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants ou de biens existants, sont désormais cumulables jusqu'à concurrence de 25 %.

Que les logements répondent aux conditions de 2 ou 3 catégories d'augmentation des montants maximaux éligibles, le cumul est toujours possible jusqu'à concurrence de 25 %.

Ad Article 7.

Etant donné qu'il s'est révélé qu'en pratique, il n'y a que très peu de demandes des promoteurs sociaux de réaliser des logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, cette sous-catégorie de logements dédiés est supprimée de la catégorie des logements dédiés.

Par ailleurs, l'Office national de l'accueil (« L'ONA ») est jugé mieux outillé pour répondre aux besoins spécifiques des demandeurs d'asile en matière de logement, plus particulièrement en ce qui concerne les compétences spécifiques requises en la matière.

Pour ce qui est des *bénéficiaires* de la protection internationale, ils tombent – désormais expressément – sous le champ d'application *ratione personae* de la Loi et peuvent donc faire une demande en vue de l'obtention d'un logement destiné à la location abordable relevant de la catégorie « logements tous publics ».

Cette réallocation des ressources vise dès lors à améliorer l'efficacité globale du système de logement abordable, en permettant aux promoteurs sociaux de mieux cibler leurs actions.

Les auteurs du projet proposent encore de prévoir une définition de l'étudiant, consacrée par le paragraphe 3, point 2 qui, retient qu'il s'agit d'une personne qui est inscrite, à temps plein, à l'Université du Luxembourg ou dans un établissement d'enseignement supérieur spécialisé accrédité pour offrir des programmes d'études menant aux grades de bachelor et de master, en vertu des dispositions du titre V de la loi du 21 juillet 2023 ayant pour objet l'organisation de l'enseignement supérieur. Il est important pour les acteurs de savoir qui est à considérer comme étudiant au sens de la Loi, et d'éviter ainsi tout malentendu éventuel.

Il convient de préciser que ces logements sont dédiés aux étudiants vivant seuls ou en couple. Dans le cas où l'étudiant est en couple, le conjoint, le partenaire ou le concubin occupe le logement en tant que membre de sa communauté domestique. La qualité d'étudiant s'apprécie uniquement dans le chef de l'étudiant – titulaire du bail.

Quant aux logements dédiés aux jeunes, il est prévu d'augmenter l'âge maximal que doit avoir le jeune pour être éligible à l'obtention d'un logement dédié de 26 à 29 ans, permettant ainsi à un plus grand nombre de jeunes de bénéficier d'un logement dédié au sens de la Loi.

Tout comme pour l'étudiant, il est nécessaire de préciser que ces logements sont dédiés aux jeunes vivant seuls ou en couple. Dans le cas où le jeune est en couple, soit au moment de l'attribution du logement, soit en cours du bail abordable, le conjoint, le partenaire ou le concubin occupe le logement en tant que membre de sa communauté domestique. La qualité d'étudiant s'apprécie uniquement dans le chef du jeune – titulaire du bail.

En application de la définition du couple introduite à l'article 3 de la Loi, il importe peu que les personnes – étudiants ou jeunes – soient liées par le mariage, unies par un partenariat au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats ou vivent en union libre.

Ad Article 8.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social est réajusté afin de le faire correspondre à la valeur 100 de l'indice semestriel des prix de la construction.

La suppression de l'alinéa 4 du paragraphe 2 est la conséquence nécessaire de la suppression de la catégorie des logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et aux personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

En outre, il est souligné que la rémunération de capital investi peut désormais être octroyée aux communes et aux syndicats des communes. L'objectif de cette mesure étant de fournir une incitation supplémentaire financière aux communes, leur permettant ainsi de s'engager davantage dans la création de logements abordables, et de mieux répondre aux besoins sociaux croissants de la population en matière de logement. En tant qu'acteurs de proximité, elles sont en première ligne pour identifier les besoins de leurs habitants et développer des solutions adaptées.

Le Fonds du Logement bénéficie désormais d'une indemnité mensuelle forfaitaire pour les logements destinés à la location abordable qu'il a réalisés lui-même en tant que promoteur social, mais dont la gestion locative est assurée par un autre bailleur social. Cette hypothèse n'est actuellement pas prévue par la Loi.

Il est rappelé que l'exclusion actuelle du Fonds du Logement de la compensation du service public au titre de la Loi s'explique du fait que la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » prévoit sa propre compensation de service public. La volonté des auteurs de la Loi actuelle était, en effet, de soumettre tous les logements abordables gérés par le Fonds du Logement à un régime unique de compensation de service public. Or, ni la Loi actuelle relative au logement abordable, ni la loi organique du Fonds du Logement ne prévoient une compensation pour le Fonds du Logement pour les logements dont il est bien le promoteur social mais qui sont gérés par un bailleur social autre que lui-même. Dans ce cas, le Fonds est exclu du paiement de la compensation de service public par les deux textes législatifs.

Il est proposé dès lors un système de forfait spécial à titre de compensation de service public pour couvrir ladite hypothèse et permettre au Fonds du Logement de percevoir du bailleur social une indemnité mensuelle forfaitaire déterminée en fonction de la surface utile d'habitation du logement.

Quant aux taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé, à la construction et à la rénovation de logements, il est précisé expressément que si le taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne est inférieur à zéro, un taux à court terme de référence de zéro est pris en compte, le taux de la rémunération du capital investi ne pouvant jamais être inférieur à zéro.

Etant donné qu'il s'avère qu'en pratique il arrive souvent que les taux de rémunération du capital investi varient entre le moment de la signature de la convention prévue à l'article 21 de la Loi et de la première mise en location du logement abordable, les auteurs du projet proposent de prévoir que le montant de la rémunération du capital investi n'est déterminé qu'au moment de la première mise en location du logement abordable, créant ainsi plus de sécurité juridique pour le promoteur social.

En dernier lieu, les auteurs du projet entendent donner suite à la remarque du Conseil d'Etat dans son avis du 12 juillet 2024 relatif au projet de règlement grand-ducal relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location, soulignant en son article 2 – à juste titre – que l'article 13, paragraphe 5, de la Loi omet à renvoyer à un règlement grand-ducal pour la détermination du coefficient de préfinancement. Il est proposé dès lors d'ajouter une disposition légale particulière prévoyant expressément la faculté du Grand-Duc de prendre une mesure réglementaire d'exécution portant, en l'occurrence, sur la détermination du coefficient de préfinancement.

Ad Article 9.

Tous les montants prévus à l'article 14 de la Loi, relatifs aux coûts éligibles à une participation financière sont réajustés afin de les faire correspondre à la valeur 100 de l'indice semestriel des prix de la construction.

Etant donné que la localisation géographique d'une commune dans le pays ainsi que la centralité des lieux, synonyme de présence d'infrastructures publiques sont des facteurs déterminant pour les prix du foncier, une segmentation géographique du montant maximal éligible à la participation financière pour l'acquisition d'un terrain sera dorénavant introduite et pour la cession de terrain et pour la redevance emphytéotique.

Cette segmentation est réalisée en deux étapes méthodologiques. Il est procédé d'abord à une modélisation hédonique⁵ des prix des terrains, effectuée à l'échelle communale, permettant d'estimer une valorisation moyenne tout en neutralisant les biais liés aux caractéristiques locales des terrains.

⁵ « *La méthode des prix hédonistes consiste à comparer le prix de deux biens similaires en tous points, à l'exception d'une caractéristique environnementale. La différence de prix entre les deux biens correspond au prix implicite de la caractéristique en question. Cette méthode permet d'isoler la valeur attribuée à cette caractéristique non marchande du prix du bien marchand. Elle est particulièrement adaptée au marché de l'immobilier.* » (<https://economie.eaufrance.fr/sites/default/files/2020-10/Prix%20h%C3%A9doniques.pdf>; dernière consultation le 19 décembre 2024)

Par la suite, il est appliqué un algorithme de partitionnement regroupant les communes en ensembles homogènes, selon les critères suivants :

- Maximisation de l'homogénéité des prix au sein de chaque groupe. L'algorithme cherche à maximiser la similarité des prix au sein de chaque groupe. Cela signifie que les communes d'un même groupe auront des prix de terrains relativement similaires ;
- Maximisation de l'hétérogénéité des prix entre les groupes. En parallèle, l'algorithme vise à maximiser les différences de prix entre les groupes. Ainsi, chaque groupe sera distinct l'un de l'autre en termes de prix des terrains ;
- Intégration d'un critère de contiguïté géographique afin de refléter les réalités territoriales. L'algorithme intègre un critère de contiguïté géographique, assurant que les communes regroupées sont géographiquement proches les unes des autres.

Finalement, la segmentation prend en compte les orientations stratégiques définies par le Programme directeur d'aménagement du territoire, dans le but notamment d'assurer une cohérence avec l'objectif politique devant contribuer à l'atteinte de la neutralité climatique et énergétique, à savoir la concentration du développement du territoire aux endroits les plus appropriés.

Le paragraphe 5, point 1° est complété en ce sens que les coûts éligibles en vue d'une participation financière dans le cadre de la construction de logements abordables incluent également « toutes les autres surfaces annexes relatives au logement ». Il s'agit plus particulièrement, en guise d'exemples, des caves, buanderies communes, locaux de nettoyage, locaux techniques, etc.

En outre, le législateur propose de prévoir 3 nouveaux forfaits, dont notamment :

- un forfait de 3 410 euros par emplacement pour la réalisation d'emplacements privés dans une structure de parking centralisée ;
- un forfait de 850 euros pour la fourniture et l'installation des meubles de cuisine ; et
- un forfait de 550 euros pour la fourniture et l'installation des mobiliers de premier équipement dans les logements dédiés aux étudiants.

Ce dernier forfait n'est prévu que pour les logements dédiés aux étudiants et destinés à la location abordable.

Finalement, il est souligné qu'il n'y a dorénavant plus de participation financière pour la réalisation d'un carport double. Le département du Logement ne prend en charge que les coûts de réalisation d'un carport simple sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 1 820 euros.

Ad. Article 10.

Le montant du loyer mensuel d'un emplacement au sens de l'article 15 de la Loi est réajusté afin de le faire correspondre à la valeur 100 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

Ad. Article 11.

Afin d'éviter une surcompensation au profit du promoteur social qui apporte le terrain dans le cadre de la location abordable au sens de l'article 17 de la Loi, il est précisé que les redevances d'emphytéose annuelles touchées par le promoteur social apportant le terrain de la part du promoteur social réalisant les logements sont déduites de la valeur du terrain prise en compte pour déterminer les participations financières pour ce terrain.

Ad Article 12.

Afin d'aligner la législation davantage sur la durée réelle moyenne des chantiers, la période maximale de la participation financière aux charges d'intérêts d'emprunts est allongée de 24 à 36 mois.

Dans un souci de cohérence et d'équité entre les différents volets de la politique du logement, la modification apportée à l'article 18 de la Loi introduit une participation financière qui vise les charges d'intérêt d'emprunts contractés par le promoteur public en vue du préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la location abordable, tels que prévus à l'article 11. Jusqu'à présent, les participations financières pour les charges d'intérêt d'emprunts étaient réservées aux seuls projets de vente – abordable et à coût modéré – tels que prévus par les articles 4 et 5 de la Loi.

L'inclusion des projets consacrés à la location abordable aux participations financières dont question reflète l'importance croissante accordée au développement du marché locatif abordable. En équilibrant

les incitations financières entre les projets de vente et de location, cette modification promeut un développement harmonieux des différents types de logements et contribue ainsi à renforcer l'efficacité des politiques dans le domaine du logement.

Ad Article 13.

Les auteurs du projet proposent encore de supprimer le délai de deux années endéans lequel le promoteur social est obligé selon les termes du texte légal actuel de présenter sa demande de participation financière au ministre. Il s'ensuit que le promoteur social n'est plus lié à un délai restrictif en vue de sa demande en l'obtention d'une participation financière lui accordant ainsi une plus grande flexibilité dans la gestion de ses projets de logements abordables. Il s'est révélé qu'en pratique lesdites demandes furent présentées souvent trop tard, obligeant le ministre de refuser une participation financière en application des termes stricts que revête la disposition actuelle.

Par ailleurs, il est prévu de compléter le paragraphe 2 relatif aux informations que doit contenir une demande de participation par plusieurs éléments qui s'avèrent nécessaires en vue d'une gestion efficace du dossier soumis par le promoteur social et qui permettent au ministre d'avoir une vue globale et complète du projet.

Dans le même but, la demande de participation doit contenir désormais une description du concept d'exploitation pour les projets :

- Pour lesquels le bailleur social est une personne morale autres que le promoteur social ;
- Gérés par plusieurs bailleurs sociaux ;
- Comportant des logements dédiés ;
- Comportant des espaces communs favorisant l'habitat.

Les espaces communs favorisant l'habitat « *sont conçus en premier lieu pour permettre aux habitants des logements abordables de se réunir, à la fois pour prendre en charge la vie quotidienne dans les immeubles et pour exercer leurs activités de loisirs, notamment musicales, sportives, mécaniques ou informatiques.* »

En second lieu ces espaces peuvent favoriser l'instauration des rapports de voisinage et afin de favoriser le développement de la vie de quartier, ces espaces peuvent être mis à disposition d'autres habitants du quartier ainsi qu'à des acteurs sans but de lucratif ayant comme objet le soutien à l'intégration sociale.

La gestion et l'occupation de cet espace commun est à assurer par le bailleur social des logements abordables qui peut en mandater une autre personne morale. La mise à disposition de ces espaces peut être rémunérée afin de couvrir les frais de fonctionnement et d'utilisation. »⁶

Il peut s'agir notamment, à titre indicatif et sans être exhaustif, d'une salle polyvalente, d'une chambre d'amis, d'une buanderie commune avec ouverture et accès sur l'extérieur, d'un local atelier/bricolage avec ouverture sur l'extérieur, d'un local télétravail, d'une salle multifonctionnelle (jeux, bibliothèque) avec ouverture sur l'extérieur, etc.

La notion du concept d'exploitation est insérée dans la Loi, permettant ainsi au ministre de connaître plus en détail le projet de logement abordable, les objectifs d'exploitation et les modalités de gestion des logements.

Finalement, le montant prévu par le paragraphe 3 est modifié afin de le faire correspondre à la valeur 100 de l'indice semestriel des prix de la construction.

Ad Article 14.

Le promoteur public, qui pour des motifs dûment justifiés doit « délocaliser » les logements locatifs abordables, peut ce faire désormais avec l'accord exprès et préalable du ministre. Il devra proposer un terrain équivalent en valeur vénale et en toutes autres qualités qui accueillera les logements abordables. Ainsi, une commune peut proposer, par exemple, un nouveau terrain équivalent, si elle a besoin de l'ancien terrain pour y ériger une école.

⁶ Cf. Le cahier des charges institué par le règlement ministériel du 18 octobre 2023 instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables, p. 48.

Ad Article 15.

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Ad Article 16.

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Ad Article 17.

La suppression du paragraphe 3 de l'article 25 relatif au versement des participations financières est la conséquence nécessaire de la suppression du délai de deux années endéans lequel le promoteur social est obligé selon les termes du texte légal actuel de présenter sa demande de participation financière au ministre (cf. commentaire de l'article 13).

Ad. Article 18.

Lors de la rédaction initiale de la Loi, il fût omis de prévoir que dans le cadre d'une inscription hypothécaire, en cas de poursuites de la part d'un créancier inscrit, ce n'est pas seulement le droit de rachat prévu à l'article 9 mais également le droit de préemption au sens de l'article 23 qui n'existent pas. Le législateur entend dès lors compléter l'article 29 en ce sens.

Ad Article 19.

La modification apportée à l'article 30 vise à compléter la liste des missions que doit accomplir un bailleur social dans le cadre de la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Il est désormais explicitement prévu qu'il appartient à chaque bailleur social, dans le cadre de ces missions de gérer les dossiers des demandeurs-locataires et des locataires.

Il est encore prévu d'introduire une nouvelle disposition portant sur le principe de la non-discrimination dans le but de promouvoir l'égalité de tous les candidats-locataires et locataires dans l'accès au logement abordable.

Ad Article 20.

Au vu de la pénurie d'assistants sociaux à laquelle sont confrontés les acteurs du terrain et de leur difficulté rencontrée dès lors d'effectuer les enquêtes sociales imposées par le régime légal actuel dans le cadre de l'évaluation des critères d'attribution d'un logement abordable, des réflexions d'optimisation et de mise en commun des ressources s'imposent. La création d'un groupement d'intérêt économique « mutualisant » les enquêtes sociales s'annonce comme une piste prometteuse. Indépendamment de la réalisation de cette piste, les auteurs du projet de loi proposent ainsi de prévoir la base légale qui permettra au bailleur social de demander le partage du rapport social transcrivant le résultat de l'enquête sociale à l'assistant social qui a effectué l'enquête en application de l'annexe 11 de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé. Celle-ci dispose en son point 5 que sur demande des instances publiques, judiciaire et autres, l'assistant social est tenu de rédiger un rapport social transcrivant le résultat de l'enquête sociale effectuée par lui.

Cette nouvelle disposition sur le partage du rapport social transcrivant le résultat de l'enquête sociale effectuée par un assistant social pour le compte d'un bailleur social constitue dès lors une dérogation par rapport à l'article 458 du code pénal qui soumet les assistants sociaux au secret professionnel en vertu de l'article 15 de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé qui dispose que « *les personnes exerçant une de ces professions et les étudiants en formation sont tenus au secret professionnel dans les conditions et sous les réserves énoncées à l'article 458 du code pénal* ». Une telle dérogation, bien limitée et définie par la nouvelle disposition est indispensable pour permettre l'évaluation des critères d'attribution sur base d'une enquête sociale, telle que prévue par l'article 59 de la Loi.

Ad. Article 21.

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Ad. Article 22.

Afin de vérifier l'honorabilité professionnelle d'un responsable visé à l'article 34, paragraphe 2, point 1°, ressortissant non luxembourgeois dans le cadre d'une demande d'agrément du bailleur social,

celui-ci est tenu dorénavant de produire et un extrait du casier judiciaire des pays dont il y a la nationalité et du pays où il a résidé au cours des dix années qui précédent la demande d'agrément visée à l'article 36.

Ad Article 23.

En vue de se conformer à l'article 12 de la Loi qui ne prévoit désormais plus de logements dédiés pour les demandeurs de protection internationale, de réfugiés et les personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, il y a lieu de modifier l'article 36 en ce même sens.

En outre, étant donné que l'Université du Luxembourg dispose d'un certain nombre de logements propres réservés à ses étudiants et à ses chercheurs et fait état d'une expérience de plusieurs décennies dans l'attribution de logements à ce public cible, elle est dispensée de l'agrément pour la gestion des logements dédiés.

Ad Article 24.

Le législateur introduit le concept d'unité d'hébergement dans le cadre du forfait de gestion que perçoit le bailleur social pour l'exercice de ses missions.

Ainsi, le forfait de gestion des logements abordables pour les bailleurs sociaux est désormais octroyé par logement *ou* par unité d'hébergement. Cette modification s'explique du fait qu'un même logement peut être divisé en plusieurs unités d'hébergements, regroupées et organisées autour d'un espace partagé qui est constitué d'un ensemble de surfaces affectées à la vie collective (cuisine, séjour, etc.). Ceci est notamment le cas des maisons unifamiliales ou des appartements, sous forme de logements subdivisés en plusieurs unités d'hébergement, permettant à plusieurs locataires qui ne font pas partie de la même communauté domestique d'y résider.

Afin d'allouer au bailleur social le bénéfice d'un forfait de gestion pour chaque communauté domestique, qu'elle habite dans un logement, ou dans une unité d'hébergement, dont il assure la gestion locative, les auteurs du projet de loi proposent d'instaurer un forfait de gestion par unité d'hébergement.

Le montant du forfait est ajusté afin de le faire correspondre à la valeur 100 de l'indice semestriel des prix de la construction.

Dans la même logique que celle décrite ci-dessus sous le commentaire de l'article 19 le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés aux étudiants dont la gestion est assurée par l'Université de Luxembourg. En effet, l'Université est déjà subventionnée par son ministère de tutelle.

Afin d'assurer une cohérence avec la modification de l'article 12, il y a lieu de supprimer de l'article 40, paragraphe 5 également les demandeurs de protection internationale, les réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

Le forfait de gestion est dorénavant octroyé également pour la gestion des logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire.

Finalement, les termes « socio-éducatifs » sont supprimés à travers les différents paragraphes de l'article 40, étant donné que le bailleur social est tributaire de personnel en général et non seulement d'un personnel socio-éducatif.

Ad Article 25.

A l'article 41, paragraphe 1^{er}, relatif à la procédure de demande de compensation, il est précisé que celle-ci doit être présentée par le bailleur social au ministre au plus tard le 30 juin de l'année qui suit celle pour laquelle la compensation est demandée.

Afin de ne pas imposer de charges supplémentaires aux bailleurs sociaux qui présentent une demande de compensation en application de l'article 41 de la Loi, il est prévu de supprimer l'alinéa 3 du paragraphe 2 dudit article qui retient que le rapport financier que le bailleur social doit soumettre lors de sa demande de compensation respecte un modèle défini par règlement grand-ducal. En effet, en application du paragraphe 3 du même article, le ministre peut demander à tout moment toutes les pièces supplémentaires jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Ad Article 26.

Au cours des dernières années, les coûts de la vie ainsi que les coûts d'exploitation ont continuellement augmenté.

Depuis 2021, le taux d'inflation cumulé au Luxembourg est approximativement de 13,61 %⁷, ce qui équivaut à un taux annuel de 2,53% pour 2021, de 6,34% pour 2022 et de 3,74% pour 2023.

Le forfait de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement dans le cadre de la gestion locative sociale est partant augmenté à 25 euros.

Ad Article 27.

La modification apportée à l'article 53 de la Loi consiste à introduire deux nouveaux « contingents libres ».

Le premier nouveau contingent libre est de 10% pour le bailleur social qui gère plus de 100 logements abordables. Ce nouveau seuil vise plus particulièrement à inciter les communes de petites et moyennes tailles à renforcer leurs efforts en vue de la création de logements abordables. Dans le même esprit, pour un parc de plus de 200 logements abordables le seuil du contingent libre passe de 10% à 15%.

Le deuxième nouveau contingent libre est de 50% pour le bailleur social qui gère plus de 750 logements abordables, ceci afin de permettre une attribution à une certaine mixité de locataires même pour les bailleurs sociaux qui disposent d'un parc de logements plus important que ce qui est actuellement prévu par la Loi.

Il est rappelé que dans ces cas, lors de l'attribution du logement, le bailleur social est autorisé – pour le pourcentage indiqué des logements de son parc – à prendre en considération uniquement les critères de revenu de la communauté domestique et de correspondance typologique du logement.

Ad Article 28.

Dans le même ordre d'idées que celui développé sous le commentaire de l'article 36, il est proposé de modifier la définition du logement dédié aux personnes âgées de soixante ans ou plus.

Ad Article 29.

Par analogie à la modification proposée de l'article 7 de la Loi, le champ d'application ratione personae de l'article 55 relatif aux critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire est élargi de sorte à inclure désormais également :

- les personnes ayant la nationalité luxembourgeoise ;
- les personnes bénéficiant d'une protection internationale au Grand-Duché de Luxembourg, et
- les personnes qui disposent d'une carte diplomatique ou de légitimation en vertu de la loi du 7 août 2012 relative à la carte d'identité pour les membres des Corps diplomatique et consulaire résident et les agents de l'Union européenne et des Organisations internationales ayant leur siège au Luxembourg.

Ad Article 30.

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Ad Article 31.

A l'article 57, un nouveau critère est désormais pris en considération dans le processus d'attribution d'un logement à la location abordable, qui est celui de la monoparentalité. En effet, « *les familles monoparentales sont surreprésentées parmi les ménages bénéficiant de logements locatifs sociaux, représentant de 3 à 5 fois plus de ménages par rapport au marché privé* ».⁸ Ainsi, les familles monoparentales représentent environ un quart des dossiers du Fonds du Logement (22,3%) et de la Fondation

⁷ <https://www.macrotrends.net/global-metrics/countries/LUX/luxembourg/inflation-rate-cpi>

⁸ Cf. notamment l'article « Portrait des ménages bénéficiaires et candidats à un logement abordable au Luxembourg », par Nathalie LORENTZ et Kristell LEDUC du 21 janvier 2024, publié sur la plateforme de réflexion *Improof* : <https://www.improof.lu/fr/articles/logement-abordable/> (dernière consultation : 27/11/2024)

pour l'accès au logement (27,1%) et, plus d'un tiers de ceux de la SNHBM (34,5%), contre 6,5% des locataires privés.

L'ajout de ce critère d'attribution vise dès lors à donner une priorité particulière aux familles monoparentales lors de l'attribution d'un logement à location abordable tout en reconnaissant les défis accusés auxquels elles sont confrontées, en termes de pauvreté et de déprivation. Cette mesure ciblée sur les ménages monoparentaux se veut encore un soutien dans la lutte contre la pauvreté infantile.

Il est encore proposé d'ajouter un alinéa 2 nouveau au paragraphe 3 de l'article 57 qui retient désormais une conséquence pour le candidat-locataire qui a refusé deux propositions successives d'attribution d'un logement sans fournir de justification valable. Dans ce cas, le bailleur social ne révise les critères d'attribution visés au paragraphe 1^{er} de l'article 57 que lors de la deuxième année suivant celle du deuxième refus. Ce changement est motivé notamment par des considérations pratiques et cherche à améliorer l'efficacité du processus d'attribution des logements abordables. En effet, les refus non justifiés entraînent des retards et des complications administratives, augmentant la charge de travail pour les bailleurs sociaux et ralentissant le processus d'attribution au détriment d'autres candidats-locataires dans le besoin.

En introduisant cette nouvelle disposition, la loi vise en outre à réduire les abus potentiels, tels que le „forum shopping“, où les candidats-locataires pourraient manipuler le système pour obtenir des propositions plus favorables.

Il est important de noter néanmoins que cette « sanction » pour le candidat-locataire est nuancée par la possibilité qu'il dispose de fournir au bailleur social une justification dûment motivée pour son refus, qui peut être, en guise d'exemple, de nature professionnelle, familiale ou médicale. La nouvelle mesure permet dès lors de garantir que les candidats ne sont pas sanctionnés en cas de circonstances exceptionnelles, particulières et indépendantes de leur volonté.

Ad Article 32.

Il s'est révélé depuis l'entrée en vigueur de la Loi que le sens de l'article 58, alinéa 1^{er} est souvent mal interprété par les acteurs. Les auteurs du projet proposent dès lors de modifier la rédaction de ladite disposition, tout en laissant inchangé son contenu. Il est rappelé ainsi que les critères relatifs à la typologie du logement et à la proximité géographique au sens de l'article 58, paragraphe 1^{er} ne sont évalués qu'à la suite de l'établissement de l'ordre de priorité des candidats-locataires conformément à l'article 57. En d'autres termes, il revient au bailleur social dans le processus d'attribution d'un logement de location abordable, d'établir dans un *premier temps* un ordre de priorité pour chaque candidat-locataire en tenant compte de sa situation socio-économique, familiale et de logement spécifique en considérant les éléments énumérés aux points 1° à 9° du paragraphe 1^{er} de l'article 57. Dans une *deuxième étape* seulement, l'ordre de priorité ainsi défini est précisé en fonction de la taille, de la situation géographique spécifique du logement vacant, ainsi que du lieu de résidence et de travail actuel du candidat-locataire.

Dans une *troisième étape* suivra l'évaluation des critères d'attribution sur base d'une enquête sociale prévue par l'article 59. Ensuite seulement, le bailleur social procédera à l'attribution du logement vacant.

Il est précisé encore que la deuxième étape n'est pas laissée au choix au bailleur social, au contraire, celui-ci est expressément obligé par l'article 58 de préciser l'ordre de priorité établi précédemment en fonction de la taille et de la situation géographique spécifique du logement vacant. Cela signifie que les critères de la taille et de la situation géographique spécifique du logement sont toujours considérés lors de la procédure d'attribution.

Si la proximité géographique ne peut pas être établie sur base du lieu de travail, étant donné que les membres de la communauté domestique ne travaillent pas tous dans la même commune, l'article 58 dispose désormais que la proximité est déterminée alors uniquement par rapport au lieu de situation du logement actuel.

Ad Article 33.

Il est considéré qu'une cohabitation harmonieuse au sein des immeubles est essentielle pour maintenir une qualité de vie élevée pour tous les locataires et éviter des conflits ou des perturbations dans la communauté de vie. Voilà pourquoi, l'assistant social qui est amené à effectuer une enquête sociale en conformité avec l'article 7 et l'annexe 11 de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la

revalorisation de certaines professions de santé, dans le cadre de l'évaluation des critères d'attribution, tient désormais compte également des facteurs qui peuvent insinuer ou non une cohabitation harmonieuse au sein de l'immeuble. Cette mesure vise à réduire les sources de conflits potentiels, d'assurer une bonne entente entre les locataires ainsi que l'intégrité du patrimoine mobilier et immobilier mis à leur disposition.

Ad Article 34.

La modification apportée à l'article 63, alinéa 2 vise à répondre à des situations où des travaux ou services – non prévus expressément par ledit article – mais qui peuvent devenir nécessaires pour maintenir le logement en bon état et assurer un usage normal par le locataire. Dans le cadre de la gestion des logements sociaux, il peut surgir des dépenses qui n'étaient pas prévues dans les charges initiales (ex. réparations urgentes ou nouveaux services essentiels), mais qui s'avèrent indispensables pour garantir le confort et la sécurité des locataires.

La nouvelle formulation offre donc une souplesse au promoteur ou au bailleur social leur permettant de couvrir ces dépenses extraordinaires, imprévues et exposées en faveur des locataires.

Ad Article 35.

Les auteurs du projet de loi proposent d'insérer un nouvel article 63bis qui retient – à l'instar de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil – l'obligation du locataire de payer à son bailleur social une garantie locative qui vise à garantir le paiement du loyer ou des autres obligations qui découlent du bail abordable. Il est de fait que des dégâts importants sont constatés régulièrement par les bailleurs sociaux à la fin d'un bail abordable ou encore que les locataires oublient de payer le loyer abordable ou les charges. L'objectif de l'introduction d'une garantie locative consiste dès lors à établir de bons usages au sein de la communauté des locataires, à promouvoir un comportement selon le principe du « bon père de famille » et de réduire ainsi les coûts de rénovation dus à des incivilités.

Le système de la garantie locative, inspiré de celui adopté par la loi relative au bail à loyer, est adapté à la situation spécifique du régime relatif au logement abordable en ce qu'il se comprend comme une mesure pédagogique permettant au locataire d'épargner chaque mois un montant fixé par échéancier, établi entre les parties, jusqu'à avoir atteint un plafond de 3 000 euros, indépendamment du loyer réel à payer par le locataire.

Il est souligné que la garantie locative ainsi retenue ne pourra engendrer ni des droits, tels d'éventuels intérêts bancaires, ni des frais dans le chef du locataire.

Ad Article 36.

Face à l'importante pénurie de logements abordables et dans l'optique d'éviter des abus, les auteurs du projet de loi proposent de modifier la définition du logement sous-occupé. En effet, afin d'éviter des situations où un couple se retrouve dans un logement avec deux chambres à coucher une fois que, l'enfant a quitté le domicile, il est disposé dorénavant qu'il s'agit d'un logement sous-occupé si le logement comporte une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres ou de couple de la communauté domestique du locataire. Il en résulte qu'une communauté domestique composée d'un seul couple n'a droit désormais à un logement comportant une seule chambre à coucher.

Ad Article 37.

Le législateur procède à un remaniement complet de l'article 67.

Le paragraphe 2 dudit article prévoit que dans le cas où la typologie d'un logement ne correspond plus à la composition de la communauté domestique du locataire, le bailleur social dispose désormais d'un délai de 3 ans pour proposer un relogement au locataire.

Ce délai nouvellement introduit s'applique en cas de changement de la communauté domestique entraînant par là la non-correspondance entre la typologie du logement et la composition de la communauté domestique du locataire. Tel est le cas si le logement habité ne dispose pas d'autant de chambres à coucher qu'il y a de personnes âgées de douze ans ou plus, ou de couple ou encore d'au moins une chambre à coucher par deux enfants de moins de douze ans. Il peut arriver, à titre d'exemple, qu'un enfant atteint l'âge de 12 ans en cours du bail abordable et que le logement ne dispose ainsi plus du nombre de chambres correspondantes à la composition de la communauté domestique.

Or, si le bailleur social dispose d'un avis de la commission consultative visée à l'article 31, paragraphe 3 qui lui conseille de ne pas reloger le locataire qui se trouve dans un logement sous-occupé pour des motifs légitimes, liés à l'état de santé des membres de sa communauté domestique, celui-ci peut décider de ne pas procéder au relogement.

L'introduction du délai de 3 ans répond à la demande exprimée par les bailleurs sociaux d'apporter plus de précision quant au délai dont ils disposent pour procéder à un relogement en cas de non-correspondance de la typologie du logement avec la composition de la communauté domestique du locataire. L'article 67, paragraphe 1^{er} de la Loi ne prescrivant pas de délai pour reloger les locataires dans les cas y prévus, il est utile de préciser que celui-ci doit se faire dans les meilleurs délais.

Le paragraphe 2bis est quasi-identique au texte de l'alinéa 4 actuel du paragraphe 1^{er} et s'applique aux locataires à chaque fois que ceux-ci refusent deux propositions de relogement. La conséquence consistant en la perte du droit au maintien dans les lieux concerne les cas de relogement prévus et par le paragraphe 1^{er} et par le paragraphe 2.

L'alinéa 2 du paragraphe 2bis reprend la disposition de l'alinéa 5 du paragraphe 1^{er} actuel.

Le nouveau paragraphe 2ter ne fait que reprendre les termes de l'ancien point 2° de l'alinéa 1^{er} du paragraphe 2 et dispose que le bailleur social a encore la possibilité de reloger le locataire, sur sa demande, 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.

Afin de faciliter la situation de relogement, une coopération entre les bailleurs est dorénavant prévue par un paragraphe 4 nouveau et consiste plus précisément dans la possibilité pour un bailleur social qui ne dispose pas de logement correspondant à la typologie de la communauté domestique dans son parc immobilier de proposer un relogement dans un logement adéquat faisant partie du parc immobilier d'un autre bailleur social. Dans ce cas, il y a changement du bailleur social et le logement abordable du locataire est géré par le bailleur social responsable de la gestion du nouveau logement.

L'objectif de cette modification consiste à faire face à la situation récurrente dans le cadre des relogements où le bailleur social initial ne dispose souvent pas de logement répondant aux besoins spécifiques du locataire, notamment en termes de taille ou de typologie (nombre de pièces, caractéristiques adaptées, etc.) et ne peut dès lors remplir son obligation légale en termes de relogement ayant des conséquences négatives pour le locataire et sa communauté domestique et privant par conséquent l'article 67 de tout son sens. Une telle mesure est d'autant plus importante que « *les familles nombreuses, c'est-à-dire les couples avec au moins deux enfants, sont proportionnellement plus nombreuses dans le logement social, entre 17,2 % et 27,5% selon les organismes, contre 10,5% des locataires privés* ».⁹

Il s'ensuit de tout ce qui précède que le bailleur social est obligé de déployer toutes les diligences possibles afin de reloger le locataire dans les conditions prévues par la présente disposition. Or, à l'impossible, nul n'est tenu. Ainsi, le bailleur social qui a mis en œuvre tous les moyens raisonnables et nécessaires afin de reloger le locataire, mais qu'aucun logement correspondant à la typologie de la communauté domestique du locataire n'est disponible, ni dans son parc, ni dans le parc immobilier d'un autre bailleur social, doit être considéré comme ayant rempli les obligations prévues par l'article 67 de la Loi.

Ad Article 38.

L'objectif de l'article 68 initial consistait à répondre à la demande des bailleurs sociaux, de plus en plus souvent confrontés à des situations problématiques dues à des logements suroccupés à la suite de regroupements familiaux, de leur permettre d'attribuer un logement en considération de la future composition de la communauté domestique du candidat-locataire. Toutefois, il s'est avéré qu'en pratique, une simple demande de regroupement familial ne permet pas de déterminer la composition de la communauté domestique d'un bénéficiaire d'une protection internationale et ceci, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, il est de fait qu'un bon nombre de refus sont émis aux demandes de regroupement familial. Ensuite, il est noté que c'est l'accord de regroupement familial émis par la Direction générale de l'immigration ainsi que l'arrivée effective sur le territoire du Grand-Duché des membres de famille

⁹ Cf. l'article « Etude IMPROOF ; Logement abordable : un recours prisé des familles monoparentales », publié par Paperjam le 21.1.2024 : <https://paperjam.lu/article/logement-abordable-solution-fa> (dernière consultation: 30/01/2025).

du bénéficiaire d'une protection internationale suite à l'accord émis qui détermine réellement la composition de la communauté domestique.

Il y a lieu de considérer que les membres de famille du bénéficiaire de protection internationale qui reçoivent un accord pour un titre de séjour en tant que membre de famille d'un bénéficiaire de protection internationale disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au sens de l'article 55 de la Loi. Si le bénéficiaire de protection internationale se voit proposer, pour lui-même et les membres de sa famille susvisés, un logement abordable, il y a lieu de vérifier le moment venu si ces membres de famille n'ont pas entretemps déposé eux-mêmes une demande de protection internationale, auquel cas ils seraient exclus du champ d'application de la Loi.

Ad Article 39.

Le législateur propose de réduire le délai à compter duquel le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le bailleur social pour défaut de paiement de loyer et de charges. Le délai de six mois actuellement prévu par l'article 69, alinéa 3, est jugé beaucoup trop long par les acteurs pour lesquels le défaut de paiement de loyer par les locataires n'est pas chose rare. De plus, il est estimé que la disposition dans ses termes actuels est plutôt de nature à conforter certains locataires dans leur intention de ne pas procéder au paiement du ou des loyers tout en sachant que le bailleur social ne dispose d'aucun moyen réel de résilier le contrat de bail du moment où le locataire advient au règlement du loyer endéans la période de six mois qui suit la mise en demeure. Finalement, la rédaction du texte actuel permet au locataire d'être en perpétuel retard avec le paiement des loyers du moment où il règle ses dettes avant l'expiration du délai de 6 mois prévu par la disposition actuelle.

Il est proposé dès lors de réduire le délai de 6 mois à 15 jours dans l'objectif de minimiser ainsi les risques d'abus par les locataires et de prévoir au paragraphe 3 que le défaut de paiement répétitif de loyers et de charges permet au bailleur social de déclarer le contrat de bail abordable résilié d'office à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la notification au locataire pour motif grave et légitime.

Les auteurs du projet proposent également de compléter l'article 69 afin de répondre aux revendications des bailleurs sociaux qui ont souligné l'importance de prévoir dans le cadre des logements dédiés les cas de figure dans lesquels un bail abordable peut être résilié. Ceux-ci seront dorénavant consacrés par le paragraphe 2 de l'article 69.

Il est à noter à cet égard que les logements dédiés sont attribués à des locataires qui se retrouvent dans des situations particulières et spécifiques (étudiants, jeunes, salariés, etc.). Lorsque ces critères ne sont plus remplis, il va sans dire que le contrat de bail doit pouvoir prendre fin également. Or, il est souligné qu'il appartient au bailleur social d'évaluer la situation au cas par cas et de décider s'il y a lieu de résilier le bail ou non. Les dispositions nouvelles de l'article 69 retiennent dès lors la possibilité pour le bailleur social de résilier le contrat de bail si les critères pour bénéficier d'un logement dédié ne sont plus remplis, sans pour autant être contraint à ce faire.

Cette modification vise dès lors à établir des règles claires et non équivoques pour éviter que des locataires continuent d'occuper un logement dédié, alors que leur situation ne justifie plus ce type de logement spécifique et de permettre à d'autres candidats dans le besoin de bénéficier à leur tour d'un logement approprié à leur situation particulière. Les nouvelles dispositions ont ainsi comme objectif de permettre une meilleure gestion des logements dédiés et d'éviter des ambiguïtés pouvant mener à des litiges.

Ainsi, outres les cas de résiliation qui s'appliquent à toutes les catégories de logements abordables, le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié avec effet à la date du 32ième anniversaire du locataire. Le contrat de bail peut dès lors être résilié du simple fait que le locataire a atteint l'âge de 32 ans. A partir de ce jour, le locataire n'est plus considéré comme un jeune au sens de l'article 12 de la Loi. Il est noté que la résiliation peut prendre effet à la date même du 32 anniversaire ou plus tard.

Le contrat de bail conclu dans le cadre d'un logement dédié aux personnes avec accompagnement social peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du suivi individuel rapproché. Il est souligné que pour les personnes avec accompagnement social dont le suivi individuel rapproché n'est pas lié à une date finale – ce qui peut être le cas par exemple pour les personnes à mobilité réduite – le contrat de bail abordable continuera à produire ses effets.

Quant au contrat de bail d'un logement dédié aux étudiants, il est retenu dorénavant que celui-ci peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin de l'inscription aux études supérieures du locataire.

Le contrat de bail d'un logement dédié au membre d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la cession des parts sociales de l'associé.

Finalement, le contrat de bail d'un logement dédié dit de réserve peut être résilié après trois mois de la première occupation. Or, la période de trois mois est renouvelable autant de fois que la situation de détresse à laquelle est exposé le locataire perdure.

Par ailleurs, le nouveau paragraphe 3 introduit une liste exhaustive retenant les motifs graves et légitimes permettant la résiliation d'office du bail des logements abordables dans un délai de quinze jours à compter de la notification au locataire. Ladite liste est inspirée de l'article 35 du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, entretemps abrogé. Ces motifs visent à prévenir les abus de la part des locataires et à assurer le respect des conditions d'attribution des logements abordables, tout en protégeant les autres locataires contre des comportements perturbateurs ou contraires à la loi.

L'ajout de ces motifs de résiliation est encore justifié par la nécessité de garantir une gestion plus rigoureuse et équitable des logements abordables. En prévoyant une liste des motifs graves justifiant la résiliation du contrat de bail abordable, le législateur offre aux bailleurs sociaux un cadre clair pour gérer les situations d'abus et protéger l'intégrité du parc de logements abordables.

Ad Article 40.

L'article 72 actuel de la Loi prévoit la faculté pour les propriétaires de logements y spécifiés de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de neuf années. Dans ce cas, les propriétaires sont éligibles, le cas échéant, à une compensation de service public, en conformité avec l'esprit de la Loi.

Il est proposé de compléter le paragraphe 2 dudit article afin de préciser le montant de la compensation de service public. Pour ce faire, il est différencié entre, d'un côté, les logements qui ont déjà bénéficié des aides à la pierre au sens de la Loi ou encore au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, entretemps abrogée, et pour lesquels la durée de la convention est arrivée à terme, et de l'autre côté, des logements qui n'ont jamais bénéficié d'une participation financière ni au sens de la Loi ni au sens de l'ancien régime légal.

Dans ce dernier cas, la compensation s'élève à 100% du capital investi afin d'inciter les propriétaires visés par ledit article de donner leurs logements sur le marché social permettant ainsi d'étendre le champ d'application de la location abordable.

Ad Article 41.

Dans le but de concentrer ses efforts dans l'augmentation de logements à un prix abordable, l'Etat peut recourir à un système complémentaire à celui des « aides à la pierre », qui est celui du partenariat public-privé (PPP), dorénavant consacré par un nouvel article 72bis.

Ce système de coopération entre l'Etat et le secteur privé permet de mobiliser des terrains privés pour la réalisation de logements abordables locatifs dont les modalités sont fixées dans une convention conclue entre l'Etat, le propriétaire et le bailleur social

Le propriétaire loue les logements à un bailleur social qui lui paie un loyer indexé en dessous du prix du marché.

Ces logements sont attribués à des locataires qui remplissent les conditions socio-économiques de la Loi et qui paient au bailleur social un loyer abordable en application de cette même Loi. L'Etat paie une indemnisation des frais directs et indirects, correspondant au coût de revient, engendrés dans le chef du bailleur social par la gestion de ces logements, dans le but de couvrir la différence entre le loyer abordable qu'il touche du locataire et le loyer dû au propriétaire.

Le bailleur social attribue ces logements issus d'un partenariat public-privé aux locataires qui, bien que disposant de revenus modestes allant jusqu'aux déciles 5 et 6, n'ont guère de chance à se voir

attribuer un logement abordable par la voie classique. Cette mesure permettra ainsi de diversifier les quartiers et évitera des quartiers risquant d'être marqués par des stigmatisations.

Ad Article 42.

Les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique sont supprimés de l'article 74, paragraphe 1^{er}, points 1^o et 2^o, étant donné que ceux-ci ne sont pas intégrés dans le RENLA.

Il est proposé d'insérer un alinéa 2 nouveau au paragraphe 1^{er} afin de retenir les cas dans lesquels un locataire d'un logement dédié peut être répertorié dans le RENLA à la fois comme locataire et comme candidat-locataire. Ceci est le cas pour les locataires de tous les logements dédiés, à l'exception du logement dédié aux personnes âgées de soixante ans ou plus.

L'objectif de cette modification consiste à permettre à tous les locataires qui bénéficient d'un logement abordable dédié d'être inscrit au RENLA en vue de l'attribution d'un logement tous publics une fois que leur situation particulière – condition *sine qua non* ils n'auraient pas pu bénéficier d'un logement dédié – n'est plus donnée.

Il y a lieu de souligner la différence de l'alinéa 2 nouveau avec la disposition de l'article 55, paragraphe 2, deuxième phrase qui dispose qu'un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel. Ce dernier cas de figure vise la possibilité pour un membre de la communauté d'un locataire de quitter cette communauté et de trouver un logement pour lui-même, ce qui peut être le cas par exemple d'un enfant qui quitte le foyer parental pour vivre de façon autonome.

Or, quant à la modification proposée par l'article dont question, il ne s'agit pas d'un membre qui change de communauté mais d'un locataire qui veut passer d'un logement dédié à un logement tous publics.

Le promoteur social est supprimé du paragraphe 3, alinéa 1^{er}, le ministre et le bailleur social étant les seuls responsables du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du RENLA. Les promoteurs sociaux n'auront pas accès audit registre.

Afin de se conformer au règlement (UE) 2022/868 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2022 portant sur la gouvernance européenne des données et modifiant le règlement (UE) 2018/1724 (règlement sur la gouvernance des données), il est prévu que les données à caractère personnel, une fois anonymisées ou pseudonymisées peuvent servir à des fins de statistiques.

Ad. Article 43.

La modification apportée à l'article 75 a comme objectif de corriger un oubli et de prévoir que ce n'est pas seulement le ministre qui traite les données à caractère personnel énumérées à l'alinéa 1^{er} mais également le bailleur social qui partage, en vertu de l'article 74 de la Loi, la responsabilité du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du RENLA avec le ministre.

Ad. Article 44.

Afin de permettre au bailleur social d'assumer pleinement sa responsabilité dans le cadre du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du RENLA, tel que prévu par l'article 74, paragraphe 3 de la Loi, il importe de lui donner également accès, pour chaque membre de la communauté domestique du demandeur-locataire aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'Etat, et qu'il obtienne également la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande. Le paragraphe 1^{er} de l'article 76 est dès lors modifié en ce sens.

Les auteurs du projet proposent encore de modifier le point 8^e de l'alinéa 2 de ce même paragraphe en ce sens que le ministre et – désormais –, le bailleur social peuvent demander pour chaque membre de leur communauté domestique au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, la transmission de l'indication si la personne concernée est titulaire d'un droit de séjour de plus de trois mois conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration. Cette modification est la conséquence logique de la modification apportée aux articles 7 et 55 de la Loi relatifs aux conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles, respectivement aux critères d'éligibilité du candidat-locataires et du locataire.

En revanche, il n'est plus nécessaire de prévoir la possibilité pour le ministre et le bailleur social de demander 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, étant donné que ledit article est abrogé par le présent projet de loi.

L'ajout du nouveau point 9^o est également à considérer comme conséquence logique de la modification des articles 7 et 55 et permet désormais pour le ministre ou le bailleur social d'avoir des informations par le ministre ayant les affaires consulaires dans ses attributions de recevoir la transmission de l'indication si la personne concernée dispose d'une carte diplomatique, de légitimation ou consulaire en vertu de la loi du 7 août 2012 relative à la carte d'identité pour les membres des Corps diplomatique et consulaire résident et les agents de l'Union européenne et des Organisations internationales ayant leur siège au Luxembourg.

Ad. Article 45.

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Ad. Article 46.

Il est expressément prévu que la rémunération du capital investi, prévu à l'article 13 de la Loi, dont bénéficie dorénavant également les communes ainsi que les syndicats de communes, est payée à ceux-ci avec effet rétroactif au moment de l'entrée en vigueur de la Loi, soit au 1^{er} octobre 2023.

Il en va de même de la compensation du bailleur social qui reçoit dorénavant un forfait soit par logement soit par unité d'hébergement.

Ad Article 47.

La modification apportée à l'article 94 résulte de la mise en conformité avec le règlement (UE) 2022/868 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2022 portant sur la gouvernance européenne des données et modifiant le règlement (UE) 2018/1724 (règlement sur la gouvernance des données).

Ad Article 48.

Les auteurs du présent projet proposent de prévoir *expressis verbis* que les dispositions de la loi sur le logement abordable sont d'ordre public et par conséquent, il n'est point possible d'y déroger par convention contraire.

Ad Article 49.

Suite à l'abrogation partielle de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, les auteurs du présent projet profitent de l'occasion afin de modifier l'article 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil afin de remplacer les anciennes références à la prédictive loi de 1979 par les articles nouveaux de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Quant à la suppression de la deuxième phrase de l'alinéa 3 du paragraphe 3 de l'article 1^{er} de la loi de 1979, il est souligné qu'en vertu de la nouvelle législation sur le logement abordable, les promoteurs publics ne peuvent plus désigner jusqu'à 25% des logements de leur parc locatif qui du fait de leur qualité et/ou localisation exceptionnelles sont à louer conformément aux dispositions de la législation sur les baux à loyer.

*

TEXTES COORDONNES

LOI MODIFIEE DU 7 AOUT 2023 relative au logement abordable

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.

(1) Le logement abordable est d'utilité publique.

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-dessus 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 ;

4°bis « couple » : deux personnes liées par le mariage et non séparées de corps, unies par un partenariat au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats ou vivant en union libre ;

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 coût de revient inclut un coefficient d'entreprise.**

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 (*modifié par la loi du 22 mai 2024*)

(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 usufructuaires, 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, **au jour de l'introduction de la demande d'acquisition :**
 - a) **ont la nationalité luxembourgeoise, ou**
 - b) **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 ;, **ou**
 - c) **sont bénéficiaires d'une protection internationale au Grand-Duché de Luxembourg, ou**
 - d) **disposent d'une carte diplomatique ou de légitimation en vertu de la loi du 7 août 2012 relative à la carte d'identité pour les membres des Corps diplomatique et consulaire résident et les agents de l'Union européenne et des Organisations internationales ayant leur siège au Luxembourg.**

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^o, 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^o, 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^o et 3^o, et alinéa 2.

Le certificat d'éligibilité est établi, par le ministre sur demande écrite, par le ministre, sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement, prévue par l'article 48 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement. Il est valable pour l'année de son émission et pour une durée minimale 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~~ ~~240~~ euros à la valeur 855,62 ~~100~~ de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et ~~1 500~~ ~~180~~ euros à la valeur 855,62 ~~100~~ 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 prédicta 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.

(4bis) Pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants ou de biens existants en vue de la réalisation de logements 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.

Est un logement existant ou un bien existant, un logement ou un bien de plus de dix ans dès la date de la réception définitive qui n'a pas encore bénéficié d'une participation financière au sens de la présente loi ou d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(4ter) L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique, l'augmentation des montants maximaux éligibles pour logements innovateurs

et l'augmentation des montants maximaux éligibles pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants ou de biens existants en vue de la réalisation de logements sont cumulables jusqu'à concurrence de 25 pour cent.

- (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 ; **Est un étudiant, une personne qui est inscrite, à temps plein, à l'Université du Luxembourg ou dans un établissement d'enseignement supérieur spécialisé accrédité pour offrir des programmes d'études menant aux grades de bachelor et de master, en vertu des dispositions du titre V de la loi du 21 juillet 2023 ayant pour objet l'organisation de l'enseignement supérieur;**
 - 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** **29** 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.

(2) 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. A 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 **20** euros par mois par logement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 881,15 **100** 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 **qui** 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 est exclus de la rémunération du capital investi.

(3bis) Pour les logements destinés à la location abordable dont le Fonds du Logement est le promoteur social et dont la gestion locative est assurée par un autre bailleur social, le Fonds du Logement perçoit, sur demande au ministre et sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une indemnité mensuelle forfaitaire de 64 centimes d'euros par mètre carré de surface utile d'habitation des logements. Ce montant s'entend à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

L'indemnité mensuelle forfaitaire est payée au Fonds du Logement moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. A défaut de paiement par le bailleur social, le Fonds du Logement peut demander le paiement au ministre. En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

L'indemnité mensuelle forfaitaire 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.

(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.

Si le taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne est inférieur à zéro, un taux à court terme de zéro est pris en compte.

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.

Si le taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne est inférieur à zéro, un taux à court terme de zéro est pris en compte.

Ces taux de rémunération du capital sont fixés par règlement grand-ducal.

(3) 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 de la première mise en location du logement abordable. 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.

Le coefficient de préfinancement appliqué annuellement à la rémunération du capital investi est déterminé par règlement grand-ducal.

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 débuter 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 900 105 euros par mètre carré de SCB logement. **Ce montant est soumis à une segmentation géographique.**

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 55 euros par mètre carré de SCB logement. **Ce montant est soumis à une segmentation géographique.**

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 50 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 **3 410** 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 25 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 1 300 150 euros par mètre carré de SCB logement, ou la redevance emphytéotique d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 650 75 euros par mètre carré de SCB logement ; **Ces montants sont soumis à une segmentation géographique** ;
- 2° le prix du terrain acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 150 euros par mètre carré de SCB logement ; **Ce montant est soumis à une segmentation géographique** ;
- 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 **ainsi que toutes les autres surfaces annexes relatives au logement**, sans dépasser le montant maximal éligible de 3 100 355 euros par mètre carré de SCB logement et de 2 100 240 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 ;

- 1°bis les coûts de réalisation d'emplacements privés dans une structure de parking centralisée sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 3 410 euros par emplacement** ;
- 2° les coûts de réalisation d'un carport simple sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 16 000 1 820 euros et les coûts de réalisation d'un carport double sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 25 000 euros ;
- 2°bis les coûts de fourniture et d'installation des meubles de cuisine sans dépasser le montant maximal éligible de 850 euros** ;
- 3° les coûts des aménagements de l'espace extérieur privé sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 25 euros par mètre carré de SCB logement ;
- 3°bis les coûts de fourniture et d'installation des mobiliers de premier équipement sans dépasser le montant maximal éligible de 550 euros** ;

- 4° les frais d'études et les honoraires relatifs aux coûts énumérés aux points 1° à ~~3°~~, **1°bis, 2°, et 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°bis**.

Seuls les logements destinés à la location abordable et relevant de la sous-catégorie « logements dédiés aux étudiants » sont éligibles au titre des coûts énumérés au point 3°bis.

(4) 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~~ **115** euros par mètre carré de SCB logement et de ~~650~~ **75** 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.

(5) 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~~ **100** 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'efficience 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 ;

6° 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 ;
- 7° 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 25 euros à la valeur 855,62 100 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}.

Les redevances d'emphytéose annuelles touchées par le promoteur social apportant le terrain de la part du promoteur social réalisant les logements sont déduites de la valeur du terrain prise en compte pour déterminer les participations financières pour ce terrain.

(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 29bis 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 trente-six 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 **et à la location abordable prévus à l'article 11.**

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 un extrait du plan cadastral ;
 - c) la destination, le cas échéant spécifique, du terrain ou des logements ;
 - d) toutes les autorisations déjà établies et les plans du projet ;
 - e) les plans, coupes et élévations du projet avec indication des SCB logement, SNA logement en relation avec le logement abordable, des surfaces non destinées au logement abordable et de la surface utile d'habitation du logement ;
 - f) pour les demandes de participation financière relative à l'acquisition d'un bien en vue d'une transformation et rénovation, une expertise immobilière qui évalue l'état et la valeur vénale du bien existant et la valeur vénale du terrain ;
 - g) une fiche architecturale qui prévoit une description détaillée des unités de logement relatives à la surface utile d'habitation, la typologie et la configuration interne du logement ainsi que celle des espaces en relation avec le logement abordable.
- 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 et le projet de convention afférent d'un établissement de crédit.

4° une déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur social a demandées ou reçues au titre du projet. ;

5° **un concept d'exploitation pour les projets :**

- a) pour lesquels le bailleur social est une personne morale autre que le promoteur social ;
 - b) gérés par plusieurs bailleurs sociaux ;
 - c) comportant des logements dédiés ;
 - d) comportant des espaces communs favorisant l'habitat.
- qui contient au moins les informations suivantes :
- a) l'identité du bailleur social ;
 - b) le concept de collaboration avec le bailleur social ;
 - c) la catégorie des logements dédiés visés ;
 - d) la description du concept de suivi et de l'encadrement social ;
 - e) la description des prestations offertes par le bailleur social.

6° les pièces visant à établir le caractère innovateur ou résilient au changement climatique du projet de logement ;

7° **pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants :**

- a) un conseil en énergie au sens de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, et du règlement grand-ducal pris en exécution de son article 6 ;
- b) un certificat de performance énergétique relatif au bien existant et au projet de rénovation profonde et d'assainissement, au sens de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie, et du règlement grand-ducal pris en exécution de son article 7 ;
- c) une expertise immobilière qui évalue l'état et la valeur vénale du bien existant et la valeur vénale du terrain.

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 3 500 euros, correspondant à la valeur 881,15 100 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. **Avec l'accord exprès et préalable du ministre, le promoteur public peut affecter un terrain équivalent au 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'apprecier 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 **social** 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, de même que le droit de préemption prévu à l'article 23 n'existent 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. ;
- 7° gérer les dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires.**

Les missions énumérées à l'alinéa 2, points 1° à 7° sont assurées sans discrimination aucune, fondée notamment sur le sexe, la race, la couleur, les origines ethniques ou sociales, les caractéristiques génétiques, la langue, la religion ou les convictions, les opinions politiques ou toute autre opinion, l'appartenance à une minorité nationale, la fortune, la naissance, un handicap, l'âge, l'orientation sexuelle ou toute autre situation.

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.

(5) **Sur demande d'un bailleur social dans le contexte de la procédure d'attribution d'un logement, tout assistant social qui a effectué une enquête sociale en vertu de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, dans le cadre de l'évaluation des critères d'attribution au sens de l'article 59 de la loi, est tenu d'effectuer un rapport social transcrivant le résultat de l'enquête sociale, et de partager les éléments pertinents à l'évaluation des critères d'attribution avec le 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'entièreté 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-médical ou 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 ou équivalent émis par le du pays dont il a la nationalité et où il a résidé au cours des dix années qui précédent la demande visée à l'article 36.

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, si le bailleur social est l'Université du Luxembourg, telle que prévue par la loi modifiée du 27 juin 2018 ayant pour objet l'organisation de l'Université du Luxembourg ;
- 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 **ou par unité d'hébergement** mis en location. **Est une unité d'hébergement la plus petite unité fonctionnelle d'un logement.**

Le forfait ne peut pas dépasser 290 **35** euros par logement **ou par unité d'hébergement** par mois. Ce montant correspond à la valeur **881,15 100** 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^o des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés ;

2^o 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^o la liste des logements **ou des unités d'hébergement abordables gérés par le bailleur social ;**

2^o les loyers et les charges des logements **ou des unités d'hébergement gérés ;**

- 3° le taux de non-occupation d'un logement **ou d'une unité d'hébergement** en raison d'un changement de propriétaire ;
- 4° le taux de non-occupation d'un logement **ou d'une unité d'hébergement** en raison d'une rénovation ;
- 5° le taux de non-occupation d'un logement **ou d'une unité d'hébergement** 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 **ou des unités d'hébergement**.

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, **si le bailleur social est l'Université du Luxembourg, telle que prévue par la loi modifiée du 27 juin 2018 ayant pour objet l'organisation de l'Université du Luxembourg** ;
- 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 **l'année qui suit celle pour laquelle la compensation est demandée**.

- (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 140 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce montant est augmenté de 20 25 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 vérifie 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 100 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, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°. Le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables au sens de l’article 11, est autorisé à attribuer jusqu’à 1015 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1^{er} et 58, **paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°.** 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, **paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°.** **Le bailleur social gérant plus de 750 logements abordables au sens de l’article 11, est autorisé à attribuer jusqu’à 50 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1^{er} et 58, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°.**

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 vérifie l’éligibilité du candidat-locataire au sens de l’article 55.

(2) Par dérogation à l’article 55, paragraphe 1^{er}, point 2°, 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 **ou de couple** 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° 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, **au jour de l’introduction de la demande :**
- a) **ont la nationalité luxembourgeoise, ou**

- b) 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 ;, ou**
- c) sont bénéficiaires d'une protection internationale au Grand-Duché de Luxembourg, ou**
- d) disposent d'une carte diplomatique ou de légitimation en vertu de la loi du 7 août 2012 relative à la carte d'identité pour les membres des Corps diplomatique et consulaire résident et les agents de l'Union européenne et des Organisations internationales ayant leur siège au Luxembourg .**

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^o et 4^o.

(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 **partenariat** 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. ;
- 9° l'existence d'une communauté domestique composée d'un adulte seul vivant avec au moins un enfant à charge.**

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 **partenariat** 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.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, les critères d'attribution visés au paragraphe 1^{er} du candidat-locataire qui a refusé deux propositions successives d'attribution d'un logement, sans justification valable, ne sont révisés que lors de la deuxième année suivant celle du deuxième refus.

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) À la suite de l'établissement de l'ordre de priorité des candidats-locataires conformément à l'article 57, et afin de préciser l'ordre de priorité d'un candidat-locataire par rapport à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant, le bailleur social évalue les critères suivants :

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.

Si le lien de proximité ne peut être établi sur base du lieu de travail en raison de la multitude des lieux de travail des membres de la communauté domestique du candidat-locataire, la proximité est déterminée par rapport au lieu de situation du logement actuel seulement.

(2) Un règlement grand-ducal précise l'application des critères visés au paragraphe 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 du 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., ainsi que de la cohabitation harmonieuse au sein de l'immeuble.

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 prévue 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, ;
- 9° toute autre dépense indispensable à l'utilisation normale des lieux et exposée en faveur des locataires.**

Art. 63bis. Garantie locative

(1) Le bailleur social demande au locataire le paiement d'une garantie locative de 3 000 euros pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du bail abordable.

Le paiement du montant de la garantie locative est réglé par échéancier, convenu entre parties, et, en veillant à ce que le montant total de la garantie locative soit réglé au plus tard deux années après le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire.

(2) Un constat écrit et contradictoire des lieux est signé au plus tard au moment de la remise des clés du logement.

Lorsque à la fin du bail abordable, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur social n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer, de charges ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative est restituée dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception des clés au bailleur social.

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans les trois mois qui suivent soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur social est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail abordable soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie, sauf usure ou vétusté normale, ou en cas d'une contestation du bailleur social, ce dernier peut retenir de la garantie locative non seulement les sommes qui lui restent encore dues mais également toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée par le bailleur social endéans le prédit délai maximal de trois mois par des pièces à l'appui.

A défaut de restitution dans les délais prévus et à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le locataire au bailleur social, la partie du dépôt de garantie restant due au locataire est majorée d'une somme égale à 10 pour cent du dernier loyer abordable mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution dans les délais résulte d'un motif imputable au locataire.

En cas de changement du bailleur social d'un logement donné en location, les garanties sont transférées de plein droit au nouveau bailleur social.

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 ou de couple 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 dispose d'un délai de trois ans pour proposer un relogement au locataire

- 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, paragraphe 1^{er}, 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.

Le délai prévu à l'alinéa 1^{er} prend effet à partir du moment où le bailleur social a connaissance de la non-correspondance de la typologie du logement à la composition de la communauté domestique du bailleur social au sens de l'article 58, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le bailleur social, sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 3, n'est pas obligé de procéder au relogement du locataire et de sa communauté domestique pour des motifs légitimes, dûment constatés par ladite commission.

(2bis) Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement au sens du paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, et paragraphe 2, alinéa 1^{er}, 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 au paragraphe 1^{er}, à l'alinéa 1^{er}, point 1°, l'alinéa 4 1^{er} 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.

(2ter) Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement 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.

(4) Si le bailleur social ne dispose pas de logement correspondant à la typologie du ménage de la communauté domestique dans son parc immobilier, le bailleur social peut proposer un relogement dans un logement adéquat faisant partie du parc immobilier d'un autre bailleur social.

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

(1) 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 **quinze jours** 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.

(2) Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié **avec effet 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.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux personnes avec accompagnement social peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du suivi individuel rapproché. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux étudiants peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin de l'inscription aux études supérieures du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la cession des parts sociales de l'associé.

Le contrat de bail d'un logement dédié dit de réserve peut être résilié avec effet dans un délai de trois mois depuis la première occupation.

(3) Le contrat de bail abordable peut être déclaré résilié d'office à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la notification au locataire pour les motifs graves et légitimes suivants :

- 1° la sous-location et la cession partielle ou totale à un tiers ;
- 2° le défaut d'occupation principale, personnelle, effective et permanente du logement par le locataire, sauf en cas d'absence légitimement motivée ;
- 3° l'omission de porter à la connaissance du bailleur social tout changement dans la composition de la communauté domestique du locataire ;
- 4° le refus du locataire d'assurer à ses frais le logement auprès d'une compagnie d'assurances ;
- 5° le refus du locataire de respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur ;
- 6° les dégradations dûment constatées du logement ou des parties communes de l'immeuble ;
- 7° le trouble de voisinage ;
- 8° l'exercice d'une activité commerciale, libérale ou artisanale à l'intérieur du logement ;
- 9° toute déclaration inexacte ou incomplète, faite de mauvaise foi au bailleur social pouvant avoir une influence sur la mise à disposition du logement ou le montant du loyer abordable ;
- 10° l'absence d'emménagement du locataire dans le logement dans un délai de trente jours à compter de la date convenue pour l'entrée dans les lieux ;
- 11° le fait de faire du logement un usage non conforme au contrat de bail ;
- 12° l'absence de déclaration de l'augmentation du revenu mensuel de la communauté domestique du locataire ;
- 13° le refus du locataire de signer le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi ;
- 14° le défaut de paiement d'au moins deux loyers, consécutif ou non, ou de charges.

Dans ces cas, le locataire se trouve 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, et sous réserve des crédits budgétaires suffisants, de l'octroi d'une compensation de service public, qui se compose d'une rémunération du capital investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1^{er} qui est fixée à :

- 1° 25 pour cent du capital investi pour les logements ayant bénéficié d'une participation financière au sens de la présente loi ou pour les 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 pour lesquels la durée de la convention visée à l'article 21, alinéa 1^{er} est arrivée à échéance ;
- 2° 100 pour cent du capital investi pour les logements n'ayant bénéficié d'une participation financière au sens de la présente loi ou d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

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. 72bis. Partenariat public-privé

(1) Sont soumis aux dispositions du bail abordable, les logements, n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi, faisant partie du parc d'un bailleur social au titre d'une convention conclue avec l'Etat dans le cadre d'un projet de partenariat public-privé.

(2) Le bailleur social attribue les logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1^{er} et 58, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°.

(3) Le ministre octroie au bailleur social une indemnisation des frais directs et indirects engendrés dans son chef par la gestion de ces logements.

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°.~~

Le locataire d'un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché, d'un logement dédié aux jeunes, d'un logement dédié aux étudiants, d'un logement dédié aux salariés du promoteur social ou de son mandataire, d'un logement dédié aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social ou d'un logement dédié dit de réserve, au sens de l'article 12, paragraphe 3, peut être répertorié dans le registre national des logements abordables à la fois comme locataire et candidat-locataire.

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, et 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 anonymisées ou pseudonymisées 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 **et le bailleur social** traitent 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 **et le bailleur social** ait aient 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'ils obtiennent 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 **et le bailleur social** peut peuvent, 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 titulaire d'un droit de séjour de plus de trois mois conformément à la~~ loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration ;
- 9° au ministre ayant les affaires consulaires dans ses attributions, la transmission de l'indication si la personne concernée dispose d'une carte diplomatique ou de légitimation en vertu de la loi du 7 août 2012 relative à la carte d'identité pour les membres des Corps diplomatique et consulaire résident et les agents de l'Union européenne et des Organisations internationales ayant leur siège au Luxembourg.**

(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 l'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 2sexies et l'article 66. [NOTE: Cet article a été implicitement modifié par la loi du 22 mai 2024 (article 1^{er}) dans le sens que seulement le chapitre 2sexies de la loi de 1979 n'est pas (encore) abrogé !]

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 7 août 2023 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 7 août 2023 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 7 août 2023 relative au logement abordable ; ».

Art. 87. Modification de la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

L'article 59 et l'annexe IX de la loi du 7 août 2023 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 (*modifié par la loi du 22 mai 2024*)

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}.

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 (*modifié par la loi du 22 mai 2024*)

Dans un délai de vingt-quatre 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 (*modifié par la loi du 22 mai 2024*)

Dans un délai de vingt-quatre 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 (*modifié par la loi du 22 mai 2024*)

Au plus tard le 31 décembre 2025 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

- 1° tous les logements visés à l'article 74, paragraphe 2, affectés à la location, 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.

Au plus tard le 31 décembre 2030 sont inscrits au registre l'existant à cette date de tous les logements visés à l'article 74, paragraphe 2, affectés à la vente, à partir des informations transmises par les promoteurs 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. 93bis. Régime rétroactif de la rémunération du capital investi pour les communes et les syndicats de communes

Les articles 13 et 40, paragraphes 2 et 3 produisent leurs effets au 1^{er} octobre 2023.

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 anonymisées ou 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. 94bis. Ordre public

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public.

Art. 95. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ».

*

Annexe I : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré
(modifiée par la loi du 22 mai 2024)

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.

| Type de communauté domestique | Plafond d'éligibilité Revenu annuel |
|---|--|
| 1 adulte sans enfant à charge | 6 397 |
| Communauté domestique sans enfant à charge | 9 596 |
| Communauté domestique avec 1 enfant à charge | 12 155 |
| Communauté domestique avec 2 enfants à charge | 14 714 |
| Communauté domestique avec 3 enfants à charge | 17 273 |
| Enfant à charge supplémentaire | 1 919 |

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

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 annuel</i> |
|---|--|
| 1 adulte sans enfant à charge | 7 534 |
| Communauté domestique sans enfant à charge | 11 302 |
| Communauté domestique avec 1 enfant à charge | 14 315 |
| Communauté domestique avec 2 enfants à charge | 17 329 |
| Communauté domestique avec 3 enfants à charge | 20 343 |
| Enfant à charge supplémentaire | 2 260 |

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe II : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires
(modifiée par la loi du 22 mai 2024)

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 annuel (euros)</i> |
|--------------------------------------|--|
| 1 adulte | 4 736 |
| 2 adultes – 0 enfant à charge | 7 104 |
| 1 ou 2 adultes – 1 enfant à charge | 8 998 |
| 1 ou 2 adultes – 2 enfants à charge | 10 893 |
| 1 ou 2 adultes – 3 enfants à charge | 12 787 |
| Enfant à charge supplémentaire | 1 421 |
| Adulte supplémentaire | 1 894 |

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

*

Annexe III : Détermination du loyer abordable
(modifiée par la loi du 22 mai 2024)

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 :

$$\boxed{Lab = RND * \left[10\% + \frac{RND - Seuil de faibles revenus}{Seuil du TE_{MAX} - Seuil de faibles revenus} * (35\% - 10\%) \right]}$$

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.

b) 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 annuel (euros)</i> | <i>Revenu annuel (euros)</i> | <i>Revenu annuel (euros)</i> |
| 1 adulte | 2 013 | 5 485 | 6397 |
| 1 adulte – 1 enfant à charge | 3 019 | 8 227 | 9 596 |
| 1 adulte – 2 enfants à charge | 3 824 | 10 421 | 12 155 |
| 1 adulte – 3 enfants à charge | 4 629 | 12 615 | 14 714 |
| Enfant à charge supplémentaire | 604 | 1 645 | 1 919 |
| 2 adultes – 0 enfant à charge | 3 019 | 8 227 | 9 596 |
| 2 adultes – 1 enfant à charge | 3 824 | 10 421 | 12 155 |
| 2 adultes – 2 enfants à charge | 4 629 | 12 615 | 14 714 |
| 2 adultes – 3 enfants à charge | 5 434 | 14 809 | 17 273 |
| Enfant à charge supplémentaire | 604 | 1 645 | 1 919 |
| Adulte supplémentaire | 805 | 2 194 | 2 559 |

Les valeurs du tableau A s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

c) 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 à charge.

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'efficience 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 | 1,75 |
| 51 à 70m ² | 2,34 |
| 71 à 90m ² | 2,92 |
| 91 à 110m ² | 3,51 |
| 111 à 130m ² | 4,09 |
| 131 à 150m ² | 4,67 |
| 151m ² et plus | 5,26 |

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

LOI MODIFIEE DU 21 SEPTEMBRE 2006
sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines
dispositions du Code civil

Chapitre Ier. – Dispositions générales

Art. 1^{er}. (1) Les baux à usage d'habitation sont régis par les articles 1713 à 1762-2 du Code civil sous réserve des règles particulières instituées par la présente loi.

(2) Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat.

(3) La loi ne s'applique pas :

- a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale;
- b) aux résidences secondaires;
- c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- d) aux chambres d'hôtel;
- e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire visés par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire;
- f) aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans le domaine social, familial et thérapeutique;
- g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement l'article 3, point 11^o, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, un office social, une association sans but lucratif, une fondation ou une société d'impact sociétal régie 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, œuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.

Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30^{ter} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement articles 11 à 13 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Toutefois, ils sont applicables aux logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 2. Toute cession de bail portant sur des baux à usage d'habitation n'est interdite qu'en cas de stipulation contractuelle expresse dans le contrat de bail.

Les dispositions des articles 3 à 11 s'appliquent également aux relations entre locataires principaux et sous-locataires ou cessionnaires.

Chapitre Ibis – De la colocation

Art. 2bis. La colocation désigne la location d'un même logement par plusieurs locataires, appelés colocataires, qui optent, avec l'accord exprès du bailleur, pour l'application des règles spécifiques de la colocation en signant au plus tard à la date de signature du contrat de bail un pacte de colocation

tel que prévu par l'article 2ter, et est formalisée par la conclusion par écrit d'un contrat de bail unique entre les locataires et le bailleur, dans lequel la date de signature dudit pacte est reprise. Le logement pris en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire qui soit commun à tous les colocataires.

La location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un partenariat tel que prévu par la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats n'est pas à considérer comme une colocation.

Les dispositions prévues par le présent chapitre sont d'ordre public.

Une colocation peut également être conclue si le bailleur habite lui-même dans l'immeuble dont une partie est mise en location via un contrat de bail de colocation. Dans cette hypothèse, le bailleur occupant, qui n'est pas lui-même un colocataire, indique dans le contrat de bail de colocation le montant de sa part dans les frais de la vie en colocation.

Art. 2ter. (1) Les colocataires établissent par écrit un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de cette forme de location.

(2) Le pacte prévoit des dispositions réglant au minimum les points suivants :

- 1° la répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail;
- 2° la répartition des charges communes entre colocataires;
- 3° l'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire;
- 4° les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement et d'assurance relatifs au bien loué;
- 5° les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, y compris la forme de notification du congé aux autres colocataires;
- 6° les conditions de constitution et de récupération de la garantie locative;
- 7° les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

Le pacte prévoit en outre l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

(3) En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation du pacte est signée par les autres colocataires.

À l'arrivée d'un nouveau colocataire, celui-ci signe un avenant au pacte de colocation conjointement avec les autres colocataires.

(4) Les obligations découlant du contrat de bail de colocation pour lequel ledit pacte ne prévoit pas leur répartition entre les différents colocataires sont à répartir à parts égales entre les différents colocataires.

Art. 2quater. Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du contrat de bail.

Art. 2quinquies. (1) Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé est à signer par chacun d'entre eux et à notifier au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. Le délai de résiliation est de trois mois.

(2) Lorsqu'un colocataire souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, il le notifie simultanément au bailleur et à ses colocataires moyennant un préavis de trois mois. La notification au bailleur est faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Ce colocataire est tenu, avant l'expiration de son préavis, de chercher un colocataire remplaçant, selon les modalités définies dans le pacte de colocation visé à l'article 2ter. Les autres colocataires ou le bailleur peuvent également proposer un candidat remplaçant. A défaut d'avoir présenté un candidat remplaçant, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire. La publication dans la quinzaine du début du préavis d'une annonce en vue de la recherche d'un colocataire remplaçant dans deux médias publient des offres

immobilières relatives au marché luxembourgeois est à considérer comme une recherche active et suffisante au sens du présent article.

(3) Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur un nouveau colocataire, elles doivent signer conjointement avec ce dernier un avenant au contrat de bail initial.

(4) Lorsqu'au moins la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé dans un intervalle de trois mois, le bailleur peut mettre fin au contrat de bail de colocation dans un délai d'un mois à partir de la notification du dernier congé d'un colocataire concerné, et ce moyennant un délai de résiliation de trois mois, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à chaque colocataire.

Art. 2sexies. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du contrat de bail de colocation ou du pacte de colocation :

- 1° à la date de signature de l'avenant visé à l'article 2quinquies, paragraphe 3;
- 2° à la date d'expiration du préavis de trois mois sous condition qu'il a démontré avoir effectué une recherche active et suffisante au sens de l'article 2quinquies, paragraphe 2, alinéa 2 ;
- 3° ou au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois après la date d'expiration du préavis.

L'engagement de la personne qui s'est portée initialement caution pour le colocataire sortant s'éteint à la même date.

Chapitre II. – De la fixation du loyer et des charges

Art. 3. (1) La location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement.

Le montant de la somme des loyers perçus pour un logement de l'ensemble des colocataires conformément au chapitre Ibis ne peut être supérieur au montant du loyer maximal déterminé conformément à l'alinéa 1er.

Le montant de la somme des loyers payés par les locataires dans le cadre d'une location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs chambres ou logements loués individuellement à des locataires indépendants les uns des autres ne peut être supérieur à la limite du loyer annuel maximal prévu à l'alinéa 1er.

Dans le cas d'un logement meublé, le bailleur peut demander chaque mois, en plus du loyer proprement dit, un supplément de loyer pour le mobilier. Ce supplément de loyer, qui est indiqué séparément du loyer dans le contrat de bail, ne peut dépasser 1,5% du montant total des factures des meubles garnissant le logement loué. Uniquement les meubles dont les factures datent de moins de dix ans au jour de la conclusion du bail ou de l'adaptation du loyer peuvent être pris en considération pour ce supplément.

(2) A défaut d'accord entre parties, le capital investi est celui engagé :

- a) dans la construction initiale du logement et de ses dépendances telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave, qui sont mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement;
- b) dans les travaux d'amélioration, dont le coût est établi au jour de l'achèvement des travaux, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien;
- c) dans le terrain sur lequel l'habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition; le prix du terrain peut toutefois également être fixé forfaitairement par le bailleur à 20 % du capital investi.

(3) Ce capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Si la construction du logement remonte à quinze ans ou plus, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, à l'exception du prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul de la décote, est diminué de 2 % par période de deux années supplémentaires, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement. Ces frais sont également réévalués selon les modalités prévues par l'alinéa 1er. Au cas où les frais investis n'atteignent pas le montant correspondant de la décote, ils sont compensés avec la décote. Au cas où ils excèdent la décote opérée, ils sont reportés sur les décotes ultérieures.

(4) Dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté.

Toutefois, en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

Dans le cas où la prédicté évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par la partie qui aura prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le véritable capital investi, la commission des loyers, saisie conformément à l'article 8, détermine le capital investi compte tenu de la valeur du terrain, du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de la qualité de l'équipement, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, et de la finition du logement.

(5) Le loyer ou le supplément de loyer pour le mobilier de tout logement à usage d'habitation fixés en vertu des dispositions du présent article, soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peuvent faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Cette période de deux ans ne prend pas fin par suite d'un changement de bailleur. Elle prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire sans préjudice des dispositions de l'article 13, alinéa 1er.

La hausse du loyer ne peut pas dépasser 10 pour cent. Si, en cas d'une augmentation du loyer de plus de 10 pour cent, le locataire adresse une réclamation par lettre recommandée au bailleur, la part du loyer dépassant la hausse de 10 pour cent n'est pas due à partir du premier terme suivant la date de cette réclamation.

Art. 4. Dans les cas où le bailleur offre un ou plusieurs services au locataire, le bailleur opère dans le contrat de bail une distinction entre le montant du loyer mensuel et le montant du coût mensuel de chaque autre service proposé au locataire.

Art. 5. (1) La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer. Sous peine de nullité, tout bail est établi par écrit, qui stipule au moins :

- 1° l'identité complète de toutes les parties contractantes;
- 2° la date de prise d'effet du bail;
- 3° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail, ainsi que l'adresse et la référence cadastrale de l'objet du bail;
- 4° le montant du loyer sans les charges;
- 5° le montant des accompagnes sur les charges ou du forfait pour charges éventuelles;
- 6° le supplément de loyer pour le mobilier, en cas d'un logement meublé;
- 7° le montant de la garantie locative éventuellement stipulée;
- 8° l'indication que les parties contractantes ont la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 en cas de litige sur la fixation du loyer.

En cas d'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers dans la location d'un logement à usage d'habitation, les frais et honoraires de ces personnes sont à partager par moitié entre le bailleur et le locataire.

(2) Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser deux mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail.

En cas de stipulation d'une garantie locative, un constat écrit et contradictoire des lieux doit être signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire.

Le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du bail, une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire.

(2bis) Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative est restituée dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception des clés au bailleur ou à son mandataire.

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Peu importe le type de logement mis en location, si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie, sauf usure ou vétusté normale, ou en cas d'une contestation du bailleur, ce dernier peut retenir de la garantie locative non seulement les sommes qui lui restent encore dues mais également toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée par le bailleur endéans le prédit délai maximal d'un mois par des pièces à l'appui.

À défaut de restitution dans les délais prévus et à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le locataire au bailleur ou à son mandataire, la partie du dépôt de garantie restant due au locataire est majorée d'une somme égale à 10 pour cent du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution dans les délais résulte d'un motif imputable au locataire.

En cas de transfert de propriété d'un immeuble loué en tout ou en partie, les garanties sont transférées de plein droit au nouveau propriétaire. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties au transfert de propriété.

(3) Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges.

(4) Les acomptes sur charges peuvent également être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire. Il pourra être adapté au cours du bail.

Il est permis aux parties de convenir au cours du bail de modifier le régime des acomptes soit vers un régime forfaitaire soit du régime forfaitaire à un régime par acomptes.

(5) Les clauses de valeur conventionnelles qui diffèrent du régime prévu par la présente loi perdront leur effet à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur.

Toutes autres stipulations inscrites dans les contrats de bail et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi sont nulles de plein droit.

Art. 6. (abrogé)

Art. 7. (1) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, il est institué une ou plusieurs commissions des loyers.

Plusieurs commissions des loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal détermine la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.

(2) Les missions de la commission des loyers, dénommée ci-après « commission », sont définies par les dispositions de la présente loi.

(3) Chaque commission se compose d'un président et de deux assesseurs. Il y a autant de membres suppléants que de membres effectifs. Les membres effectifs et suppléants sont nommés pour une durée de six ans. Leurs mandats sont renouvelables. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Les commissions sont renouvelées à la suite des élections générales des conseils communaux dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus. En cas de renouvellement intégral du conseil communal d'une commune de 6.000 habitants et plus par suite de dissolution ou de démission de tous ses membres, le nouveau conseil procède, dans les trois mois de son installation, au renouvellement de la commission.

Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants sont désignés par le conseil communal. Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, le président de la commission est désigné par le ministre ayant le Logement dans ses attributions parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres. Les membres assesseurs effectifs et suppléants des commissions sont désignés par un vote par correspondance sur base de bulletins de vote établis par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions sur proposition des conseils communaux concernés.

Jusqu'au premier jour du quatrième mois qui suit celui des élections générales des conseils communaux, ceux-ci proposent au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions des candidats dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Chaque conseil communal concerné a le choix soit de proposer un candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont bailleurs et un autre candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont locataires, chaque fois domiciliés sur le territoire d'une des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale de la commission, soit de renoncer à toute proposition de candidat. Si un seul et même candidat est proposé pour un poste de membre de la commission, celui-ci est déclaré élu par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Les propositions tardives ne sont pas prises en compte.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions inscrit sur des bulletins de vote les candidats qui lui sont proposés par les conseils communaux et les transmet aux communes dans un délai de quinze jours au plus tard à partir du premier jour du quatrième mois. Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions transmet à chaque commune autant de bulletins de vote munis des nom et prénoms des candidats proposés et d'enveloppes électorales que le conseil communal compte de membres, estampillés et portant l'indication du ministère de l'Intérieur et du poste de membre à la commission à laquelle le vote doit pourvoir.

Le collège des bourgmestre et échevins soit envoie sous pli recommandé avec accusé de réception, soit remet contre récépissé à chaque conseiller communal un bulletin de vote et une enveloppe électorale.

Les conseillers communaux remplissent les bulletins de vote et les placent dans les enveloppes électorales qu'ils transmettent aussitôt au collège des bourgmestre et échevins. Celles-ci sont recueillies par le collège des bourgmestre et échevins pour être transmises ensemble par envoi recommandé au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions dans un délai de quinze jours à partir de la réception des bulletins de vote et des enveloppes électorales. Les enveloppes transmises de manière tardive ne sont pas prises en compte, la date de l'envoi recommandé faisant foi.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions installe un bureau de vote composé de fonctionnaires qu'il a sous ses ordres, dont un assure la fonction de président. Le bureau de vote procède au dépouillement du scrutin dès réception des bulletins de vote des conseillers communaux des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission.

Chaque conseil communal peut désigner, parmi ses membres non-candidats, un observateur qui assiste aux opérations de dépouillement.

Les candidats sont élus à la majorité simple. En cas de partage des voix, il est procédé par tirage au sort par le président du bureau de vote.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions communique au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux communes concernées les résultats du scrutin sous forme d'un relevé des membres élus aussitôt que les opérations de dépouillement sont clôturées. Le relevé des membres élus vaut titre d'admission à la commission concernée.

Si le conseil communal d'une commune de moins de 6.000 habitants faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission n'est pas installé jusqu'au 31 décembre de l'année des élections générales des conseils communaux, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions suspend l'établissement des bulletins de vote en attendant que tous les conseils communaux aient proposé un candidat dans le délai d'un mois à partir de la date d'installation du dernier conseil communal sans préjudice des dispositions de l'alinéa 5.

Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission. Il est pourvu à son remplacement dans les formes et selon la procédure de désignation.

Les présidents et les membres assesseurs des commissions peuvent être remplacés. Le remplacement d'un membre d'une commission d'une commune de 6.000 habitants et plus est fait par délibération du conseil communal. Le remplacement du président d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est fait par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Le remplacement d'un assesseur est opéré sur proposition d'une des communes de la zone de compétence territoriale de la commission. Cette proposition est notifiée au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux autres communes concernées. Dans le délai d'un mois à partir de la notification, les conseils communaux proposent des candidats pour le remplacement, qui a lieu selon la procédure de désignation.

En cas de vacance d'un poste de membre effectif ou suppléant d'une commission par suite de décès, de démission ou pour toute autre cause, il est pourvu au remplacement du poste vacant dans le délai de trois mois selon la procédure de désignation. Le remplaçant achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.

(4) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le lieu de réunion de la commission est un local approprié mis à disposition par l'administration communale concernée. Pour chaque commission regroupant des communes de moins de 6.000 habitants, un local approprié est mis à disposition par l'administration communale du lieu du siège de la commission.

(5) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux.

Pour les autres commissions, le ministre ayant le Logement dans ses attributions désigne le secrétaire parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres.

(6) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement de la commission sont à charge de la commune.

Pour les autres commissions, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement sont répartis de façon égale entre les communes concernées.

Les montants des indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission sont fixés par règlement grand-ducal.

Art. 8. La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Le collège des bourgmestre et échevins transmettra sans délai la requête à la commission compétente.

Chaque requête précisera l'objet de la demande. Elle ne sera pas recevable pendant les six premiers mois du bail.

Les parties seront convoquées par la commission par lettre recommandée avec accusé de réception qui contiendra outre les jour, heure et lieu pour se présenter devant la commission une copie de la requête introductory de la partie requérante. La convocation sera faite au moins à huitaine. Si une partie n'est pas touchée personnellement, la commission des loyers reconvoquera les parties à quinzaine, le tout sous peine de nullité. La deuxième convocation est valablement faite à domicile.

Art. 9. (1) Les parties comparaîtront en personne ou par fondé de pouvoir devant la commission aux jour, heure et lieu indiqués dans la convocation et présenteront leurs observations.

(2) La commission pourra s'entourer de tous les renseignements qu'elle jugera convenir avant de déterminer le loyer. Elle pourra notamment prendre inspection des lieux loués.

Exceptionnellement, la commission pourra se faire assister par un expert. Les frais de cette intervention seront avancés par la partie requérante et ventilés entre les parties dans la décision de la commission ou, en cas de recours, par le tribunal saisi en tenant compte de l'issue de la procédure.

(3) La commission s'efforcera de concilier les parties.

S'il y a conciliation, il sera dressé procès-verbal des conditions de l'arrangement. Ce procès-verbal sera signé par les parties ou leurs fondés de pouvoir et par le président de la commission.

En cas de non-conciliation ou de non-comparution de l'une des parties, la commission déterminera le loyer dû et/ou les avances sur charges d'après les règles établies par les articles 3 à 5.

(4) En cas de détermination du loyer, le procès-verbal contiendra l'évaluation du logement par rapport aux critères légaux et réglementaires et le montant du loyer.

Le procès-verbal sera signé par les membres de la commission et une copie sera notifiée aux parties par lettre recommandée dans le plus bref délai avec indication des voies et du délai de recours ainsi que de la manière dans laquelle il doit être présenté, faute de quoi le délai pour introduire un recours contre la décision conformément à l'article 10 ne court pas.

(5) La commission rend sa décision dans un délai de trois mois à partir de la transmission de la requête à la commission. Si la commission ne peut pas ou plus siéger au vu d'une vacance de poste d'un des assesseurs de la commission ou si aucune décision n'est rendue endéans ce délai, le requérant pourra saisir directement le juge de paix.

(6) Les parties peuvent convenir de charger la commission d'une mission d'arbitrage auquel cas la décision s'imposera aux parties et sera susceptible d'exécution directe.

Art. 10. Contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans

le mois de la notification du procès-verbal de la commission. Elle sera introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 25. La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête.

Si aucun recours n'est introduit suite à la notification de la décision de la commission dans les délais fixés, il est présumé d'une manière irréfragable que la décision de la commission est acceptée de part et d'autre.

La décision du juge de paix pourra être frappée d'opposition ou d'appel dans les formes et délais prévus aux articles 23 et 25.

Art. 11. La détermination du loyer par la commission des loyers ou par le juge ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête conformément à l'article 8.

Chapitre III. – De la durée du contrat de bail

Art. 12. (1) Le contrat de bail peut être conclu à durée déterminée ou indéterminée.

(2) Tout contrat de bail visé par la présente loi, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à durée indéterminée à moins que :

- a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;
- b) le locataire ne remplisse pas ses obligations;
- c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

(3) Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.

(4) Lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre parties, le déguerpissement de l'occupant peut être ordonné par le juge de paix si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin.

Au cas où l'occupant reste en possession du logement après la cessation du contrat de travail, il est tenu de payer une indemnité d'occupation du logement à fixer conformément aux dispositions de l'article 3.

(5) Par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un logement loué en tout ou en partie ne peut expulser le locataire dont le bail n'a pas date certaine avant son acte d'acquisition, mais qui

avait été mis en possession des lieux avant cette date à moins que l'une des conditions définies au paragraphe (2) ne soit réalisée.

(6) L'acquéreur d'un logement loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, doit envoyer au locataire une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement.

Dans ce cas, les dispositions prévues au paragraphe (3) sont applicables, sauf que le dégagement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail.

Art. 13. En cas d'abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès du locataire, le contrat de bail continue à durée indéterminée :

- au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire ou du partenaire ayant fait une déclaration de partenariat avec le locataire et ayant vécu en couple avec celui-ci ;
- au profit des descendants, des ascendants ou du concubin, qui vivaient avec lui en communauté domestique depuis au moins six mois à la date de l'abandon du domicile ou du décès et qui avaient déclaré leur domicile à la commune dans le logement pendant cette période.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

Les droits du bailleur contre le locataire ayant abandonné le logement ne sont pas affectés par ces dispositions.

À défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de bail est résilié de plein droit par le décès du locataire.

Art. 14. Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductory d'instance, soit dans le jugement.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Art. 15. Le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans bénéficie d'un droit de préemption sur le logement loué, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le bailleur adresse au locataire par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur doit avertir le locataire qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le locataire dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le locataire a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché, ce délai est prorogé d'un mois. Le logement ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le locataire.

Le droit de préemption peut uniquement être exercé si le locataire a loué tout l'immeuble, respectivement si l'appartement qu'il a loué est placé sous le régime de la copropriété.

En cas de vente du logement à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du locataire, le locataire lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui ne pourront être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Chapitre IV. – De la protection des personnes condamnées à dégager de leur logement

Art. 16. Le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, peut ordonner à la requête de la partie condamnée au dégagement, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un occupant sans droit ni titre, qu'il sera sursis à l'exécution de la décision.

Le sursis ne pourra dépasser trois mois, mais il pourra être prorogé à deux reprises, chaque fois pour une durée maximum de trois mois. Le sursis ne sera accordé que si, en raison des circonstances, le requérant paraît mériter cette faveur et qu'il prouve avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement, à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie.

Le juge de paix fixe la contrepartie pécuniaire due par la partie condamnée à déguerpir pendant la durée du sursis en raison de son maintien provisoire dans les lieux, en tenant compte du dommage qui en résulte pour le bailleur.

Si après une condamnation au déguerpissement en première instance, l'appel de la partie condamnée à déguerpir est déclaré irrecevable ou nul, ou si le déguerpissement est confirmé en instance d'appel, quel que soit le délai accordé par le juge d'appel à la partie condamnée au déguerpissement, cette partie ne pourra plus introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision.

Toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est irrecevable s'il s'est écoulé un délai supérieur à un an entre le jour de l'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé dans le jugement prononçant la condamnation ou dans l'ordonnance accordant un précédent sursis.

Par dérogation à l'alinéa qui précède et sous réserve des dispositions prévues par l'article 12, paragraphes (3) et (6), toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est encore irrecevable à l'expiration du délai de douze mois à partir de la date où l'acquéreur d'un immeuble loué a informé le locataire par lettre recommandée, respectivement à l'expiration du délai de quinze mois à partir de la date où le bailleur a informé le locataire par lettre recommandée, qu'il veut occuper l'immeuble lui-même ou par un de ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclusivement.

Art. 17. La demande en sursis sera formée par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix. Les parties seront convoquées pour la première audience utile.

La décision sur la demande sera constatée par simple note au plumitif. Cette décision n'est susceptible d'aucun recours.

Art. 18. Si le délai de déguerpissement accordé à l'occupant par la décision est supérieur à quinze jours, la demande en sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration de ce délai. La demande en prolongation du sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration du sursis. Il y sera statué incessamment. Néanmoins, la demande aura un effet suspensif.

Chapitre V. – Du règlement des litiges

Art. 19. Le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs, locataires ou colocataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

Le juge de paix compétent est celui de la situation du logement faisant l'objet du bail en litige.

Art. 20. La demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.

La requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.

La date du dépôt de la demande est marquée par les soins du greffier sur un registre de papier non timbré tenu au greffe. Ce registre sera coté et paraphé par le juge de paix. Le greffier y inscrira également la date des lettres recommandées prévues par la présente loi.

Art. 21. Le greffier convoquera les parties par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Il y joindra une copie de la requête pour chaque défendeur. La lettre indiquera les nom, prénom, profession et domicile du demandeur, l'objet de la demande, le jour et l'heure de l'audience fixée pour les débats par le juge de paix au délai minimum de huit jours. La convocation contiendra en outre et à peine de nullité les mentions prescrites à l'article 80 du Nouveau Code de procédure civile.

Art. 22. Pour l'instruction et le jugement des affaires, la procédure ordinaire prévue en matière de justice de paix, pour autant qu'il n'y est pas dérogé par les dispositions de la présente loi, sera suivie.

Lorsqu'il y a lieu à enquête ou expertise, le greffier citera les témoins et les experts par lettre recommandée avec avis de réception. La lettre précisera l'objet de l'enquête ou de l'expertise. Dans les quinze jours du prononcé, le greffier notifiera aux parties par lettre recommandée une copie sur papier libre du jugement.

Art. 23. Si l'une des parties ne compareît ni en personne, ni par mandataire, le juge de paix statuera conformément aux dispositions des articles 74 à 89 du Nouveau Code de procédure civile. La partie défaillante pourra faire opposition, par déclaration au greffe, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 22, alinéa 3. Dans ce cas, la convocation se fera conformément aux dispositions de l'article 21.

Art. 24. Le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires, et notamment fixer le loyer provisoire. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de procédure civile.

Art. 25. L'appel sera porté devant le tribunal d'arrondissement. Il devra être interjeté, sous peine de nullité, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement s'il est contradictoire et, si le jugement est rendu par défaut, dans un délai de quarante jours à partir du jour où l'opposition ne sera plus recevable. La procédure ordinaire prévue en matière commerciale s'applique tant pour l'introduction de l'appel que pour l'instruction et le jugement de l'affaire.

Chapitre VI. – Des missions incombant aux autorités communales

Art. 26. Les administrations communales ont la mission d'assurer dans la mesure du possible le logement de toutes les personnes qui ont leur domicile sur le territoire de la commune.

Art. 27. Le conseil communal peut, par règlement communal, obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit conseil.

Les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent sont punies d'une peine d'amende comprise entre 1 et 250 euros.

Art. 28. Chaque commune est autorisée à demander annuellement auprès des bailleurs, donnant en location un ou plusieurs logements sis sur le territoire de la commune, respectivement auprès des locataires d'un logement sis sur le territoire de la commune, des renseignements relatifs au montant du loyer et des charges locatives à payer au bailleur ainsi qu'au type et à la surface en m²du logement loué.

Ces renseignements peuvent être utilisés pour l'établissement d'un cadastre des loyers afin de connaître le niveau moyen des loyers demandés pour les différents types de logements dans une commune ou dans une partie de celle-ci.

La demande de renseignements est faite moyennant un formulaire mis à la disposition des bailleurs, respectivement des locataires, par les autorités communales. Elle doit être retournée, dûment remplie et signée par chaque bailleur ou locataire destinataire aux autorités communales dans le délai indiqué sur le formulaire, faute de quoi le destinataire défaillant pourra être puni à une amende dont le montant est fixé par règlement communal conformément aux dispositions de la loi communale.

En cas de demande du ministre ayant le Logement dans ses attributions, les résultats des renseignements récoltés dans une commune donnée sont communiqués au ministre par les autorités communales.

Chapitre VII. – Des mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir

Art. 29. (1) En cas d'expulsion forcée d'une personne condamnée à déguerpir des lieux qu'elle occupe, les biens meubles se trouvant dans ces lieux sont transportés, aux frais de la personne expulsée qui doit en faire l'avance, au lieu qu'elle désigne.

(2) Si la personne expulsée ne désigne aucun lieu de dépôt, si elle refuse ou si elle n'est pas à même de faire l'avance des frais de transport, l'huissier chargé de l'exécution du jugement de déguerpissement fait transporter les biens meubles aux frais de la personne expulsée, avancés par la commune du lieu d'expulsion en cas de demande de l'huissier, dans le local visé à l'article 30.

(3) L'huissier de justice dresse, aux frais de la personne expulsée, un procès-verbal contenant l'inventaire des biens transportés et la description sommaire de leur état. Il remet une copie du procès-verbal à la personne expulsée et à l'administration communale concernée.

Art. 30. (1) La commune prend en charge, dans un local approprié, l'entreposage des biens meubles des personnes expulsées dans les conditions de l'article 29, paragraphe (2). Elle peut faire détruire les biens périssables, insalubres ou dangereux et refuser d'entreposer les biens dont la conservation causerait des difficultés ou des frais anormaux.

(2) Le dépôt dans le local visé à l'alinéa qui précède peut être assujetti au paiement d'une redevance à fixer par la commune.

(3) Sauf convention écrite contraire entre la commune et la personne expulsée, les biens entreposés doivent être retirés dans un délai de trois mois à partir de la date du dépôt, contre paiement des frais de transport avancés par la commune et des redevances de dépôt redues. La commune peut renoncer à exiger de la personne expulsée le paiement de ces frais et redevances.

(4) Après l'expiration de ce délai, la commune adresse, par lettre recommandée, à la personne expulsée une sommation de retirer ses biens. Si par suite un délai de trois mois s'est écoulé sans que ni la personne expulsée ni la partie saisissante ne se soient manifestées auprès de l'administration communale, la commune peut adresser, par lettre recommandée, à la personne expulsée et à la partie saisissante une ultime sommation de retirer les biens dans un délai de quinze jours, avec l'indication que, faute d'y obtempérer, il est présumé d'une manière irréfragable que tant la personne expulsée que la partie saisissante ont renoncé à réclamer la délivrance des biens entreposés. La commune est alors autorisée à procéder à la vente des biens se trouvant dans le local de dépôt, sinon à en disposer autrement.

(5) La commune retient sur le produit de la vente les frais et autres dépenses mentionnés au paragraphe (3). Le solde est versé à la caisse des consignations. Le propriétaire des effets et meubles ou ses ayants droit pourront en obtenir le versement pendant une période de dix ans. Passé ce délai, il est acquis à la commune.

Chapitre VIII. – Dispositions finales, abrogatoires et transitoires

Art. 31. Dans le livre III du Code civil, le chapitre II « Du louage des choses » du titre VIII est modifié comme suit :

1° L'article 1762-5, alinéa 2, du Code civil aura désormais la teneur suivante :

„Ceux-ci sont choisis par les parties ou sinon désignés à la requête de la partie la plus diligente par le juge de paix de la situation de l'immeuble.“.

2° Un nouvel article 1762-8 est inséré au Code civil, lequel aura la teneur suivante :

„Art. 1762-8. (1) Le preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, dont le bail vient à cesser pourra demander deux sursis successifs, chacun de six mois au maximum. Ces demandes seront déposées au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.

Si le délai-congé conventionnel est égal ou inférieur à deux mois, la demande en sursis peut encore être déposée dans les huit jours de la notification du congé.

Si le premier sursis accordé par le juge est égal ou inférieur à deux mois, la demande en obtention d'un deuxième sursis devra être déposée au plus tard huit jours avant l'expiration du premier sursis.

Les demandes en sursis sont dispensées du préliminaire de conciliation. Le juge de paix saisi aura compétence pour fixer le loyer pendant la durée des sursis. Le sursis sera refusé si le bailleur prouve

qu'il a besoin de l'immeuble pour l'exploiter lui-même ou pour le faire exploiter par ses descendants ou pour d'autres causes graves et légitimes.

(2) En cas de décès d'un preneur, titulaire d'un contrat de bail commercial, artisanal ou à ferme, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur à condition que le repreneur maintienne l'exploitation commerciale, artisanale ou agricole et qu'il ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le preneur défunt, sinon qu'il soit le conjoint ou le concubin du preneur défunt.

(3) Sont à considérer dans l'application du présent article comme locaux à usage commercial ou industriel les immeubles dont le bail prévoit expressément pareille affectation, ceux qui sont destinés par leur nature à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie et ceux dans lesquels cette activité est exercé à titre principal.“.

3° Il est inséré une section III libellé « Section III.– Des règles particulières aux baux commerciaux ». Elle comprendra les articles 1762-3 à 1762-8.

4° La section III « Des règles particulières aux baux à ferme », comprenant les articles 1763 à 1778, deviendra la section IV du titre VIII.

5° L'article 1736 du Code civil est modifié comme suit :

« Art. 1736. Si le bail a été fait sans écrit ou si le contrat est stipulé à durée indéterminée, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois.

Le délai de résiliation pour un contrat de bail commercial ou un contrat de bail mixte est de six mois, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail écrit. ».

6° L'article 1758 du Code civil aura désormais la teneur suivante :

« Art. 1758. Le bail d'un logement est censé être fait à durée indéterminée s'il n'est pas spécifié dans le contrat de bail écrit pour quelle durée les parties ont voulu se lier. ».

7° L'article 1761 du Code civil est remplacé comme suit :

« Art. 1761. Le bailleur ne peut résilier le contrat de bail à durée déterminée, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire. ».

8° L'article 1762 du Code civil est modifié comme suit :

« Art. 1762. S'il a été convenu dans le contrat de bail à durée déterminée ou à durée indéterminée que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de notifier d'avance un congé soit aux époques déterminées par le contrat de bail, soit moyennant congé notifié dans les délais prévus à l'article 1736. ».

Art. 32. (1) L'article 37 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme est à modifier comme suit :

« Art. 37. Les articles 20 à 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil sont applicables en matière de bail à ferme ».

(2) Dans tous les textes de loi et de règlement, la référence à la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de bail à loyer s'entend comme référence aux dispositions de la présente loi.

Art. 33. Les dispositions prévues par les articles 31 et 32 sont applicables aux contrats en cours à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Elles s'appliquent aux demandes pendantes devant les commissions des loyers ou devant les juridictions au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 33bis. (1) Les articles 2bis à 2sexies de la présente loi ne sont applicables qu'aux contrats de bail de colocation conclus après l'entrée en vigueur de la loi du 23 juillet 2024 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

(2) L'article 3, paragraphes 1er, alinéas 2 à 4, et 5, alinéa 3, de la présente loi n'est applicable qu'à partir de la prochaine adaptation du loyer pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024.

Les articles 4, 5, paragraphe 1er, alinéa 1er, deuxième phrase, et alinéa 2, 12, paragraphe 1er, et 31, de la présente loi ne sont applicables qu'aux contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024.

Les articles 5, paragraphes 1er et 2, 12, paragraphe 1er, deuxième phrase, et 31 de la présente loi continuent à s'appliquer dans leur teneur ayant existé avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024 aux baux verbaux et aux contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024.

Art. 34. (1) Sont abrogées :

- la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer ;
- les articles IV et V de la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer.

(2) Par dérogation au paragraphe (1), premier tiret, l'article 6 de la loi modifiée du 14 février 1955 restera d'application aussi longtemps que le règlement grand-ducal prévu à l'article 7, paragraphes (1) et (6), de la présente loi n'est pas entré en vigueur.

(3) Par dérogation au paragraphe (1), les contrats de bail conclus avant l'entrée en vigueur de la loi et portant sur des logements de luxe visés par l'article 5 de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer continuent à courir jusqu'à l'expiration du bail.

Art. 35. Les loyers convenus avant l'entrée en vigueur de la loi ne peuvent être adaptés au niveau résultant de l'application de la présente loi qu'après une notification écrite au locataire.

Le locataire occupant un logement en vertu d'un contrat de bail conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi dispose d'un délai de réflexion de trois mois, à partir de la demande en augmentation du loyer du bailleur en application des dispositions introduites par la présente loi, pour dénoncer le contrat de bail. S'il dénonce le contrat de bail, aucune adaptation du loyer ne peut lui être imposée.

Lorsque le locataire ne dénonce pas le contrat de bail et si l'augmentation du loyer demandée dépasse 10 %, la hausse s'applique par tiers annuels.

Art. 36. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

*

FICHE FINANCIERE

1. Elargissement du bénéfice de la compensation de service public

Initialement, les communes ainsi que les syndicats des communes ont été exclus de la rémunération sur le capital investi. En raison de l'important rôle joué par les communes dans la création des logements abordables et afin de les inciter à contribuer encore davantage respectivement, de mieux répondre aux besoins sociaux croissants de la population en matière de logement, le législateur souhaite leur accorder la rémunération sur le capital investi (composante de la compensation de service public) de façon rétroactive au 1^{er} octobre 2023 (date de l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, ci-après la « Loi »).

L'impact budgétaire est estimé comme suit :

| <i>Montants en €</i> | <i>2023</i> | <i>2024</i> | <i>2025</i> | <i>2026</i> | <i>2027</i> | <i>2028</i> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rémunération du capital investi calculée | 760.000 | 5.350.000 | 6.200.000 | 7.200.000 | 8.200.000 | 9.000.000 |
| Impact trésorerie | 0 | 0 | 0 | 19.510.000 | 8.200.000 | 9.000.000 |

Les montants du tableau ci-dessous ont été calculés sur base d'une hypothèse de 1.096 logements abordables en propriété communale. Ce chiffre est appuyé par l'annexe 9.4 du rapport du Fonds spécial pour le logement abordable de 2023.

Pour les logements construits à partir de 2023,

- Le coût moyen de la quote-part foncier est estimé à 138.889 €.
- Le coût moyen de la quote-part construction est estimé à 661.111 €.
- La rémunération annuelle s'élève dès lors 8.653 €.
- Les taux de rémunération sont de 3,5% p.a. pour le terrain viabilisé et 4,5% p.a. pour la construction (Règlement grand-ducal du 27 août 2024).

Pour les logements « historiques » datant d'avant 2023,

- Le coût moyen réévalué de la quote-part foncier est estimé à 66.170 €.
- Le coût moyen réévalué de la quote-part construction est estimé à 303.950 €.
- La rémunération annuelle s'élève, en moyenne et en appliquant les taux respectifs, à 3.570€.
- Pour les conventions signées entre 2010 et 2023, les taux de rémunération varient entre 0,93% et 3,5% p.a. pour le terrain viabilisé et entre 1,93% et 4,5% p.a. pour la construction (Règlement grand-ducal du 27 août 2024).

Outre ces hypothèses, les promoteurs sociaux peuvent demander l'application du coefficient de préfinancement prévu dans la Loi pour autant que le promoteur ait recours à un prêt bancaire. Le coefficient de préfinancement est appliqué à la moitié des logements conventionnés par année.

Une augmentation du nombre de logements abordables dont les communes sont le promoteur a été considérée à hauteur de 80 nouveaux logements pour l'année 2024, et une continuation de la création de nouveaux logements abordables pour les années qui suivent. Ainsi, le parc locatif en propriété des communes est estimé à 1.400 logements d'ici 2027.

Détail de la rémunération estimée :

| <i>montants en €</i> | <i>2.023</i> | <i>2.024</i> | <i>2.025</i> | <i>2.026</i> | <i>2.027</i> | <i>2.028</i> |
|--|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Logements réalisés avant 2023 | 760.000 | 3.800.000 | 3.850.000 | 3.920.000 | 4.000.000 | 4.080.000 |
| Logements réalisés après 2023 (y compris coefficient de préf.) | | 1.550.000 | 2.350.000 | 3.280.000 | 4.200.000 | 4.920.000 |
| Total par année | 760.000 | 5.350.000 | 6.200.000 | 7.200.000 | 8.200.000 | 9.000.000 |

2. Top up pour la rénovation de logements existants

Afin d'augmenter davantage le parc de logements locatifs abordables, la rénovation de logements existants est encouragée par un top up à l'instar de celui déjà prévu pour les logements innovants et les logements résilients au changement climatique.

Les montants maximaux éligibles pour la rénovation sont donc majorés de 15% dans le cas d'une rénovation profonde et de l'assainissement énergétique de logements. Cette mesure est cumulable jusqu'à hauteur de 25% avec d'autres mesures déjà existantes, à savoir l'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique et l'augmentation des montants maximaux éligibles pour logements innovateurs.

Les projets de rénovation sont minoritaires comparés aux projets de nouvelle création de logements. De plus, ces projets concernent en général un faible nombre de logements. Dès lors, le volume financier lié à cette mesure est restreint.

La dépense liée à cette mesure est estimée à hauteur de 1.000.000 € pour la mi-année 2026, sur base d'une hypothèse d'entrée en vigueur au 1^{er} juin 2026. Ceci correspond à des liquidations relatives à des travaux de rénovation de 65 logements à hauteur de 31.000€ par logement. Un décalage des paiements par rapport à l'approbation du dossier a été tenu en compte.

Pour l'année complète 2027, la dépense est estimée à hauteur de 2.300.000€.

3. Forfait de gestion par unité d'hébergement

Désormais le forfait gestion est octroyé, le cas échéant, par unité d'hébergement, étant donné qu'un logement peut être divisé en plusieurs unités d'hébergements, de telle manière, que plusieurs communautés domestiques y sont logées. Ceci engendre des coûts supplémentaires pour la gestion des logements concernés dans le chef du bailleur social.

Sont concernés principalement les logements réalisés par certaines associations ciblant spécifiquement la colocation, ainsi que certaines communes. D'ici 2026, un volume de 120 hébergements supplémentaires a été considéré dans le budget.

L'impact budgétaire est estimé à 250.000€ pour la mi-année 2026, puis de 570.000€ pour la pleine année 2027, y compris un volume supplémentaire d'hébergement complétés.

4. Introduction d'un forfait de gestion pour les logements dédiés aux étudiants pour un bailleur social autre que l'Université et un forfait de gestion pour les logements dédiés aux salariés

Afin de compléter la disposition relative au forfait de gestion, il est désormais prévu qu'un forfait de gestion est octroyé pour les logements dédiés aux étudiants lorsque le bailleur social est un autre que l'Université de Luxembourg. L'Université du Luxembourg bénéficie en effet d'un support financier de son ministère de tutelle, ce qui n'est pas le cas des autres bailleurs sociaux de logements dédiés aux étudiants.

De plus, le forfait de gestion est désormais également prévu pour les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire.

L'impact budgétaire est estimé à hauteur de 450.000€ pour la mi-année 2026, soit 980.000€ pour la pleine année 2027, y compris un volume supplémentaire de logements étudiants complétés.

Cela correspond à 220 logements pour étudiants gérés par un bailleur social autre que l'Université du Luxembourg. En comparaison, le nombre de logements étudiants dans l'inventaire du Fonds spécial pour le logement abordable était de 575 logements en 2023.

La majorité de ces logements sont affectés à l'université en tant que bailleur social.

Cependant, certaines communes (Esch-sur-Alzette et Differdange, notamment) ont souhaité réaliser des logements pour étudiants pour lesquels elles souhaitent assurer la mise en location.

5. Gestion locative sociale

Le forfait supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement de 20 euros par mois et par contrat est augmenté à 25 euros par mois et par contrat

(+25%) pour tenir compte de l'inflation et de l'augmentation des coûts au niveau des organismes concernés.

Cette mesure a un impact budgétaire marginale, estimée à 6.000€ pour la demi-année 2026 et 14.000€ pour 2027.

6. Segmentation géographique de certains plafonds

Etant donné que la localisation géographique d'une commune dans le pays ainsi que la centralité des lieux, synonyme de présence d'infrastructures publiques est un facteur déterminant pour les prix du foncier, une segmentation géographique du montant maximal éligible à la participation financière pour l'acquisition d'un terrain et pour la redevance emphytéotique sera dorénavant introduite.

La capacité de cette mesure à capter une demande latente, c'est-à-dire de générer des acquisitions de terrains supplémentaires qui n'auraient pas été faites sans la mesure, reste difficile à évaluer. C'est pourquoi deux scénarios différents sont à considérer.

D'une part, l'approche optimiste tient compte d'une augmentation des opportunités d'achat dans les régions limitrophes à la Ville de Luxembourg, ainsi que d'une introduction et d'un traitement rapide des dossiers par les services en charge.

Dans ce scénario, la mesure de régionalisation implique une offre forte en faveur de l'Etat qui peut faire l'acquisition de terrains ou de projets en VEFA qui, autrement, ne lui auraient pas été accessibles. L'introduction d'une segmentation géographique peut également constituer un avantage pour les promoteurs sociaux qui peuvent initier des projets dans des régions en fort développement et desquelles ils auraient été jusque-là exclus en raison des prix au-delà des plafonds applicables. De même, ce scénario optimiste suppose une attitude proactive dans la recherche de projets.

| <i>Montants en €</i> | <i>2026</i> | <i>2027</i> | <i>2028</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| Acquisition de terrains par l'Etat | 2.500.000 | 8.300.000 | 12.000.000 |
| Acquisition de terrain par promoteurs sociaux | 2.650.000 | 10.600.000 | 10.800.000 |
| Total | 5.150.000 | 18.900.000 | 22.800.000 |

D'autre part, une approche plus prudente peut être considérée en s'appuyant sur l'hypothèse que les acquisitions de terrains restent centrées sur des acteurs privés et que l'augmentation de plafonds dans certaines régions ne résultera que marginalement à une offre supplémentaire envers les promoteurs sociaux et acteurs publics. Cette tendance peut être encouragée par la reprise de l'activité dans le domaine de l'immobilier privé, tel que constatée par l'Observatoire de l'habitat à la suite de la diminution progressive des taux d'intérêts directeurs. De même, ce scénario considère que les acteurs ont besoin d'un temps d'adaptation pour se familiariser avec les nouvelles modalités et que leur recherche d'opportunités est plutôt hésitante et opportuniste.

| <i>Montants en €</i> | <i>2026</i> | <i>2027</i> | <i>2028</i> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| Acquisition de terrains par l'Etat | 2.500.000 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Acquisition de terrain par promoteurs sociaux | 2.650.000 | 5.200.000 | 5.200.000 |
| Total | 4.000.000 | 10.200.000 | 10.200.000 |

Au vu de ce qui précède, l'on peut considérer que l'impact budgétaire pour les exercices 2027 et 2028 a été estimé de façon très approximative entre 10,2 et 22,8 millions €.

7. Financement de partenariat public-privé « PPP »

Le prix abordable de la location est déterminé selon l'esprit de la Loi. Le delta entre le loyer du locataire (ménage occupant le logement) et du propriétaire (investisseur) sera financé par indemnisation des charges directes et indirectes/du coût de revient du bailleur social.

En prenant l'hypothèse d'un projet de 24 logements, le budget est estimé à 250.000€ pour une année pleine. Ce montant se base sur un loyer moyen déterminé par l'Observatoire de l'habitat de 1.771€ par mois en 2024, dont 80% seraient fixé comme loyer de l'investisseur.

A ce stade, il n'est pas possible d'évaluer le volume de projets qui pourraient être réalisés dans la cadre de cette mesure.

8. Intérêts sur la location

Les charges d'intérêts d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles sont à présent éligibles à une participation financière de 75% pour les logements abordables destinés à la location. Précédemment, ces charges n'étaient éligibles que pour les logements destinés à la vente abordable.

Outre ce changement, la durée de prise en compte est augmentée de 24 mois à 36 mois.

Les participations financières liées aux intérêts se chiffrent actuellement en moyenne à 110.000€ par an pour le volet vente uniquement.

L'inclusion des logements locatifs augmente le nombre de projets éligibles, l'impact budgétaire pour le volet locatif est estimé à hauteur de 200.000€ pour la mi-année 2026, contre 400.000€ pour l'année 2027.

Concernant les logements destinés à la vente, l'augmentation de la période de prise en compte de 24 mois à 36 mois génère une augmentation de l'enveloppe budgétaire de 25.000€ en 2026 et 55.000€ en 2027.

En résumé, l'impact budgétaire de cette mesure est illustré dans le tableau ci-dessous :

| <i>Montants en €</i> | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Préfinancement de logements locatifs | 200.000 | 400.000 | 400.000 |
| Préfinancement de logements en vente | 25.000 | 55.000 | 60.500 |

*

CHECK DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSACHEK



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

| | |
|-------------------------------|---|
| Ministre responsable : | Le Ministre de l'Aménagement du territoire et du Logement |
| Projet de loi ou amendement : | Projet de loi portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 2° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. |

Le check durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le développement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le développement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3^{ème} Plan national pour un Développement durable ?
2. En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
3. En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et / ou négatifs éventuels de cet impact?
4. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?
5. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation** -, ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Poins d'orientation
Documentation Oui Non

Le logement abordable permet aux personnes à faible revenu d'être intégrées dans la société en leur permettant de vivre de façon digne.

2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Poins d'orientation
Documentation Oui Non

Réalisation d'un droit au logement digne pour les ménages à faible revenu.

| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| 3. Promouvoir une consommation et une production durables. | Poins d'orientation Documentation | <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| Les logements abordables sont construits de façon à promouvoir la durabilité. | | |
| 4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir. | Poins d'orientation Documentation | <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| Celui qui bénéficie d'un logement digne est mieux apte à participer à l'économie inclusive. | | |
| 5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire. | Poins d'orientation Documentation | <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| Les logements abordables sont en principe réalisés sur des sites qui répondent aux critères de l'aménagement du territoire. | | |
| 6. Assurer une mobilité durable. | Poins d'orientation Documentation | <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| Dans la mesure où les logements abordables sont en principe réalisés sur des sites qui répondent aux critères de l'aménagement du territoire, la mobilité durable est également assurée. | | |
| 7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles. | Poins d'orientation Documentation | <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| TopUp pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements et de biens existants | | |
| 8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable. | Poins d'orientation Documentation | <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| Topup pour rénovation profonde et assainissement énergétique des logements et bâtiments existants | | |
| 9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable. | Poins d'orientation Documentation | <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| Logement abordables pour des ménages à faible revenu L'introduction de la monoparentalité en tant que nouveau critère socio-économique dans le cadre de l'attribution d'un logement abordable | | |

| Champ d'action | Évaluation ¹ | Indicateur évaluation | Indicateur national | Unité |
|----------------|-------------------------|---|---|---------------------------------------|
| Champ d'action | Évaluation ¹ | Indicateur évaluation | Indicateur national | Unité |
| Champ d'action | Évaluation ¹ | Indicateur évaluation | Indicateur national | Unité |
| Champ d'action | Évaluation ¹ | Indicateur évaluation | Indicateur national | Unité |
| 1 | | Contribue à la réduction du taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale | Taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale | % de la population |
| 1 | | Contribute à la réduction du nombre de personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail | Personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail | milliers |
| 1 | | Contribute à la réduction de la différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux | Déférence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux | pp |
| 1 | | Contribute à l'augmentation du taux de certification nationale | Taux de certification nationale | % |
| 1 | | Contribute à l'apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans | Apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans | % |
| 1 | | Contribute à l'augmentation de la représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision | Représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision | % |
| 1 | | Contribute à l'augmentation de la proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national | Proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national | % |
| 1 | | Contribute à l'amélioration de la répartition des charges de travail domestique dans le sens d'une égalité des genres | Temps consacré au travail domestique non payé et activités bénévoles | hh:mm |
| 1 | | Contribute à suivre l'impact du coût du logement afin de circonscrire le risque d'exclusion sociale | Indice des prix réels du logement | Indice 2015=100 |
| 2 | | Contribute à la réduction du taux de personnes en surpoids ou obèses | Taux de personnes en surpoids ou obèses | % de la population |
| 2 | | Contribute à la réduction du nombre de nouveaux cas d'infection au HIV | Nombre de nouveaux cas d'infection au HIV | Nb de personnes |
| 2 | | Contribute à la réduction de l'incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants | Incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants | Nb de cas pour 100 000 habitants |
| 2 | | Contribute à la réduction du nombre de décès prématuress liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants | Nombre de décès prématuress liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants | Nb de décès pour 100 000 habitants |
| 2 | | Contribute à la réduction du nombre de suicides pour 100 000 habitants | Nombre de suicides pour 100 000 habitant | Nb de suicides pour 100 000 habitants |
| 2 | | Contribute à la réduction du nombre de décès liés à la consommation de psychotropes | Nombre de décès liés à la consommation de psychotropes | Nb de décès |

| Champ d'action | Évaluation ¹ | Indicateur évaluation | Indicateur national | Unité |
|----------------|-------------------------|---|--|--|
| 2 | | Contribue à la réduction du taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants | Taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants | Nb de décès pour 100 000 habitants |
| 2 | | Contribue à la réduction de la proportion de fumeurs | Proportion de fumeurs | % de la population |
| 2 | | Contribue à la réduction du taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes | Taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes | Nb de naissance pour 1000 adolescentes |
| 2 | | Contribue à la réduction du nombre d'accidents du travail | Nombre d'accidents du travail (non mortel + mortel) | Nb d'accidents |
| 3 | | Contribue à l'augmentation de la part de la surface agricole utile en agriculture biologique | Part de la surface agricole utile en agriculture biologique | % de la SAU |
| 3 | | Contribue à l'augmentation de la productivité de l'agriculture par heure travaillée | Productivité de l'agriculture par heure travaillée | Indice 2010=100 |
| 3 | | Contribue à la réduction d'exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines | Exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines | Microgrammes par m ³ |
| 3 | | Contribue à la réduction de production de déchets par habitant | Production de déchets par habitant | kg/hab |
| 3 | | Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets municipaux | Taux de recyclage des déchets municipaux | % |
| 3 | | Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques | Taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques | % |
| 3 | | Contribue à la réduction de la production de déchets dangereux | Production de déchets dangereux | tonnes |
| 3 | | Contribue à l'augmentation de la production de biens et services environnementaux | Production de biens et services environnementaux | millions EUR |
| 3 | | Contribue à l'augmentation de l'intensité de la consommation intérieure de matière | Intensité de la consommation intérieure de matière | tonnes / millions EUR |
| 4 | | Contribue à la réduction des jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET) | Jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET) | % de jeunes |
| 4 | | Contribue à l'augmentation du pourcentage des intentions entreprenariales | Pourcentage des intentions entreprenariales | % |
| 4 | | Contribue à la réduction des écarts de salaires hommes-femmes | Ecarts de salaires hommes-femmes | % |
| 4 | | Contribue à l'augmentation du taux d'emploi | Taux d'emploi | % de la population |

| Champ d'action | Évaluation ¹ | Indicateur évaluation | Indicateur national | Unité |
|----------------|-------------------------|--|--|---------------------------|
| 4 | | Contribue à la création d'emplois stables | Proportion de salariés ayant des contrats temporaires | % de l'emploi total |
| 4 | | Contribue à la réduction de l'emploi à temps partiel involontaire | Emploi à temps partiel involontaire | % de l'emploi total |
| 4 | | Contribue à la réduction des salariés ayant de longues heures involontaires | Salariés ayant de longues heures involontaires | % de l'emploi total |
| 4 | | Contribue à la réduction du taux de chomage | Taux de chomage | % de la population active |
| 4 | | Contribue à la réduction du taux de chomage longue durée | Taux de chomage longue durée | % de la population active |
| 4 | | Contribue à l'augmentation du taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans) | Taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans) | % |
| 4 | | Contribue à l'augmentation de la productivité globale des facteurs | Productivité globale des facteurs | Indice 2010=100 |
| 4 | | Contribue à l'augmentation de la productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans) | Productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans) | % |
| 4 | | Contribue à l'augmentation de la productivité des ressources | Productivité des ressources | Indice 2000=100 |
| 4 | | Contribue à l'augmentation de la valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière | Valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière, en proportion de la valeur ajoutée totale des branches | % de la VA totale |
| 4 | | Contribue à l'augmentation de l'emploi dans l'industrie manufacturière | Emploi dans l'industrie manufacturière, en proportion de l'emploi total | % de l'emploi |
| 4 | | Contribue à la réduction des émissions de CO2 de l'industrie manufacturière | Émissions de CO2 de l'industrie manufacturière par unité de valeur ajoutée | % de la VA totale |
| 4 | | Contribue à l'augmentation des dépenses intérieures brutes de R&D | Niveau des dépenses intérieures brute de R&D | % du PIB |
| 4 | | Contribue à l'augmentation du nombre de chercheurs | Nombre de chercheurs pour 1000 actifs | nb pour 1000 actifs |
| 5 | | Contribue à la réduction du nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale | Nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale | % |
| 5 | | Contribue à la réduction du pourcentage du territoire transformé en zones artificialisées | Zones artificialisées | % du territoire |

| Champ d'action | Évaluation ¹ | Indicateur évaluation | Indicateur national | Unité |
|----------------|--|---|---------------------|----------------------------|
| 5 | Contribue à l'augmentation des dépenses totales de protection environnementale | Dépenses totales de protection environnementale | | millions EUR |
| 6 | Contribue à l'augmentation de l'utilisation des transports publics | Utilisation des transports publics | | % des voyageurs |
| 7 | Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité: kg d'azote par ha SAU)? | Bilan des substances nutritives d'azote | | kg d'azote par ha SAU |
| 7 | Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité: kg de phosphore par ha SAU) | Bilan des substances nutritives phosphorées | | kg de phosphore par ha SAU |
| 7 | Contribue à une consommation durable d'une eau de robinet de qualité potable | Part des dépenses en eau dans le total des dépenses des ménages | | % |
| 7 | Contribue à l'augmentation du pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique | Pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique | | % |
| 7 | Contribue à l'augmentation de l'efficacité de l'usage de l'eau | Efficacité de l'usage de l'eau | | m3/millions EUR |
| 7 | Contribuer à une protection des masses d'eau de surfaces et les masses d'eau souterraine par des prélèvements durables et une utilisation plus efficiente de l'eau | Indice de stress hydriques | | % |
| 7 | Contribue à la préservation et/ou l'augmentation de la part de zones agricoles et forestières | Part des zones agricoles et forestières | | % du territoire |
| 7 | Contribue à l'augmentation de la part du territoire désignée comme zone protégée pour la biodiversité | Part du territoire désignée comme zone protégée pour la biodiversité | | % du territoire |
| 7 | Contribue à la protection des oiseaux inscrits sur la liste rouge des espèces menacées | Nombre d'espèces sur la liste rouge des oiseaux | | Nb d'espèces |
| 7 | Contribue à la lutte contre les espèces exotiques invasives inscrites sur la liste noire | Nombre de taxons sur la liste noire des plantes vasculaires | | Nb de taxons |
| 7 | Contribue à la favorabilité de l'état de conservation des habitats | Etat de conservation des habitats | | % favorables |
| 8 | Contribue à la réduction de l'intensité énergétique | Intensité énergétique | | TJ/millions EUR |
| 8 | Contribue à la réduction de la consommation finale d'énergie | Consommation finale d'énergie | | GWh |

| Champ d'action | Évaluation ¹ | Indicateur évaluation | Indicateur national | Unité |
|----------------|-------------------------|--|---|--------------------------------------|
| 8 | | Contribue à l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie | Part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie | % |
| 8 | | Contribue à la réduction de la part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages | Part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages | % |
| 8 | | Contribue à la réduction du total des émissions de gaz à effet de serre | Total des émissions de gaz à effet de serre | millions tonnes CO2 |
| 8 | | Contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre hors SEGE | Emissions de gaz à effet de serre hors SEGE | millions tonnes CO2 |
| 8 | | Contribue à la réduction de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre | Intensité des émissions de gaz à effet de serre | kg CO2 / EUR |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Education | Aide au développement - Education | millions EUR |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Agriculture | Aide au développement - Agriculture | millions EUR (prix constant 2016) |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Santé de base | Aide au développement - Santé de base | millions EUR (prix constant 2016) |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de la part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg | Part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg | % |
| 9 | | Contribue à l'augmentation du montant des bourses d'étude | Montant des bourses d'étude | millions EUR |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Eau et assainissement | Aide au développement - Eau et assainissement | millions EUR (prix constant 2016) |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Energie | Aide au développement - Energie | millions EUR (prix constant 2016) |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Lois et règlements commerciaux | Aide au développement - Lois et règlements commerciaux | millions EUR (prix constant 2016) |
| 9 | | Contribue à l'augmentation du montant des dépenses sociales exprimé en ratio du PIB | Montant des dépenses sociales exprimé en ratio du PIB | % du PIB |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (absolu) | Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés | millions EUR (prix constant 2016) |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (en proportion du montant total d'aide au développement) | Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés, en proportion du montant total d'aide au développement | % |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes | Aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes | millions EUR (prix constant 2016) |

| Champ d'action | Évaluation ¹ | Indicateur évaluation | Indicateur national | Unité |
|----------------|-------------------------|--|--|--------------------------------------|
| 9 | | Contribue à l'engagement international de 100 Mrds USD pour dépenses reliées au climat | Contribution à l'engagement international de 100 Mrds USD pour dépenses reliées au climat | millions EUR |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide au développement avec marqueur biodiversité | Aide au développement avec marqueur biodiversité | millions EUR (prix constant 2016) |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut | Aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut | % du RNB |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - coopération technique | Aide au développement - coopération technique | millions EUR (prix constant 2016) |
| 9 | | Contribue à la réduction de la dette publique en proportion du Produit Intérieur Brut | Dette publique en proportion du Produit Intérieur Brut | % du Pib |
| 9 | | Contribue à l'augmentation du montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur | Montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur | millions EUR (prix constant 2016) |
| 9 | | Contribue à l'augmentation de l'aide publique au développement - renforcement de la société civile dans les pays partenaires | Aide publique au développement - renforcement de la société civile dans les pays partenaires | millions EUR (prix constant 2016) |
| 10 | | Contribue à l'action climatique dans les pays en développement et à la protection du climat au niveau global | Contribution des CDM à la réduction des émissions de gaz à effet de serre | millions EUR |
| 10 | | Contribue à l'augmentation de l'alimentation du fonds climat énergie | Fonds climat énergie | millions EUR |
| 10 | | Contribue à l'augmentation de la part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales | Part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales | % du revenu fiscal |

FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

1. Coordonnées du projet

Les champs marqués d'un * sont obligatoires

| | | |
|---|--|-------------------------------------|
| Intitulé du projet : | Projet de loi portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 2° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil | |
| Ministre: | Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire | |
| Auteur(s) : | Maryse Muller | |
| Téléphone : | 247-74833 | Courriel : maryse.muller@ml.etat.lu |
| Objectif(s) du projet : | <ul style="list-style-type: none"> - Optimisation de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable - Remplacement des références faites dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil à l'ancienne loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement par celles à la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable | |
| Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)s(s) | | |
| Date : | 04/04/2025 | |

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Les champs marqués d'un * sont obligatoires

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? Oui Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- Promouvoir le dialogue social
- Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié
- Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- Protéger le bien-être des animaux
- Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel

- Promouvoir la protection du patrimoine culturel
 Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques

Remarques :

3. Mieux légiférer

Les champs marqués d'un * sont obligatoires

Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) : Oui Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Ministère de la Santé et de la Sécurité sociale, Ministère des Affaires intérieures, Ministère de la Recherche et de l'Enseignement supérieur, Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, Ministère des affaires étrangères et européennes, de la Défense, de la Coopération et du Commerce extérieur, Ministère de la Justice, Ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse, Ministère de l'Egalité des genres et de la Diversité, Ministère de la Digitalisation, Fonds du Logement, SNHBM, FEDAS, Syvicol, Inspection générale des Finances

Remarques / Observations :

Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : Oui Non
- Citoyens : Oui Non
- Administrations : Oui Non

Oui Non N.a. ¹

Le principe « Think small first » est-il respecté ?

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

¹ N.a. : non applicable.

Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ?

Oui Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ?

Oui Non

Remarques / Observations :

Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ?

Oui Non

Remarques / Observations :

Le projet contient-il une charge administrative ² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?)

Oui Non

Si oui, quel est le coût administratif ³ approximatif total ?
 (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)

[Large empty box for writing]

² Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

³ Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

- a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ?**

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

Oui Non N.a.

- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ?**

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

Oui Non N.a.

⁴ 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. (www.cnpd.public.lu)

Le projet prévoit-il :

- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
- des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
- le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.

- Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ?**

Si oui, laquelle :

Oui Non N.a.

- En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?**

Sinon, pourquoi ?

Oui Non N.a.

Le projet contribue-t-il en général à une :

- a) simplification administrative, et/ou à une** Oui Non
b) amélioration de la qualité réglementaire ? Oui Non

Remarques / Observations :

- Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?** Oui Non N.a.

- Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)** Oui Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

Déjà en cours

Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?

Oui Non N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

4. Egalité des chances

Les champs marqués d'un * sont obligatoires

Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez

de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez pourquoi : Pas de différence de traitement entre femmes et hommes

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez

de quelle manière :

Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.

Si oui, expliquez

de quelle manière :

5. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ?

Oui Non N.a.

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/le-ministere/domaines-activite/services-marche-interieur/notifications-directive-services.html>

Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information) ?

Oui Non N.a.

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infoflyer-web.pdf>

