



OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Le projet de loi n°8535 portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et 2° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, a été déposé en avril 2025. Pour donner suite à différents échanges avec les acteurs du terrain depuis le dépôt du projet de loi et afin de tenir compte des observations du Conseil d'Etat, formulées lors d'une entrevue qui a eu lieu en date du 2 octobre 2025, plusieurs amendements furent adoptés. Les optimisations majeures peuvent être résumées comme suit :

- A. Augmentation du « TopUp » pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de 15 à 30 pour cent des montants maximaux éligibles avec la possibilité d'un cumul à concurrence de 40 pour cent dans le cas où un « TopUp » pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique est cumulé avec un autre « Top-Up » de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable (ci-après la « Loi ») ;
- B. Introduction d'un nouveau « TopUp » pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière de sites contaminés en vue de la réalisation de logements destinés à la vente abordable et à la location abordable ;
- C. Introduction d'un forfait pour la prise en compte des frais indirects liés au développement des projets de logements destinés à la location abordable ;
- D. Introduction d'une annexe IV nouvelle qui prévoit les modalités relatives au calcul de la valeur résiduelle des participations financières.



TEXTE DES AMENDEMENTS

relatifs au 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.

Amendement 1

A la suite de l'article 2 du projet de loi n°8535, il est inséré un article 3 nouveau, libellé comme suit :

« **Art. 3.** A l'article 4 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

- 1° Au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, les termes « paragraphes 3 et 5 » sont insérés entre les termes « l'article 14 » et « dont les montants » ;
- 2° Entre les paragraphes 3 et 4, il est inséré un paragraphe 3*bis* nouveau, libellé comme suit :

« (3*bis*) Pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière de sites contaminés en vue de la réalisation de logements destinés à la vente abordable, 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, paragraphe 2, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Est un site contaminé, une zone délimitée présentant une contamination confirmée des sols ou une contamination du substrat rocheux ou du matériau parental causée par des activités ponctuelles anthropiques. ». »

Amendement 2

L'ancien article 4 (article 5 nouveau), point 1° du projet de loi est amendé comme suit :

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

- a) Le libellé du point 1° est remplacé par le texte suivant :

« 1° être une personne physique majeure au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 ; » ;

- b) Le libellé du point 3° est remplacé par le texte suivant :

« 3° l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique, au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 :

- 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. »

Amendement 3

L'ancien article 6 (article 7 nouveau) du projet de loi est amendé comme suit :

« **Art. 7.** A l'article 11 de la même loi, sont apportées les modifications suivantes :

- 1° Au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, les termes « paragraphes 3 et 5 » sont insérés entre les termes « l'article 14 » et « dont les montants » ;
- 2° Le paragraphe 4 est modifié comme suit :
 - a) A l'alinéa 1^{er}, les termes « paragraphes 3 et 5 » sont insérés entre les termes « l'article 14 » et « dont les montants » ;
 - b) L'alinéa 3 est supprimé.
- 3° 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 abordables et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, paragraphe 5, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 30 pour cent.

Est un logement existant ou un bien existant, un logement ou un bien de plus de dix ans 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. » ;
- 4° Il est inséré un paragraphe *4ter* libellé comme suit :

« (*4ter*) Pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière de sites contaminés en vue de la réalisation de logements destinés à la location abordable, et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, paragraphe 2, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Est un site contaminé, une zone délimitée présentant une contamination confirmée des sols ou une contamination du substrat rocheux ou du matériau parental causée par des activités ponctuelles anthropiques. » ;
- 5° Il est inséré un paragraphe *4quater* libellé comme suit :



« (*4quater*) Les augmentations des montants maximaux éligibles prévues aux paragraphes 3, 4, et *4ter* sont cumulables dans leurs catégories respectives, tel que prévu à l'article 14, paragraphe 1^{er}, jusqu'à concurrence de 25 pour cent.

Dans le cas d'une augmentation des montants maximaux éligibles accordée en vertu du paragraphe *4bis*, le cumul entre cette augmentation et les augmentations des montants maximaux éligibles prévues aux paragraphes 3, 4, ou *4ter* se fait dans leurs catégories respectives, tel que prévu à l'article 14, paragraphe 1^{er}, jusqu'à concurrence de 40 pour cent. » »

Amendement 4

L'ancien article 7 (article 8 nouveau), point 1°, lettre c) du projet de loi est amendé comme suit :

« c) Au point 4°, le terme « 26 » est remplacé par celui de « 29 ». »

Amendement 5

A l'ancien article 8 (article 9 nouveau) du projet de loi, il est inséré un nouveau point 1° libellé comme suit (l'ancien point 1° devient le nouveau point 2°) :

« 1° Au paragraphe 1^{er}, l'alinéa 2 est complété par la phrase suivante :

« Le Loyer perçu par le promoteur social ne peut pas dépasser le montant de la compensation de service public, telle que prévue à l'alinéa 1^{er}. » ; »

Amendement 6

A l'ancien article 8 (article 9 nouveau), ancien point 1° (point 2° nouveau), lettre a) du projet de loi, il est inséré un nouveau point entre les points i. et ii., libellé comme suit :

« ii. Entre les mots « par logement » et « donné en location » sont insérés les termes « ou par unité d'hébergement ». »

Amendement 7

L'ancien article 8 (article 9 nouveau), ancien point 5° (point 6° nouveau), lettre a) du projet de loi est amendé comme suit : «

a) A l'alinéa 1^{er} sont apportées les modifications suivantes :

- i. 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. » ;
- ii. Les termes « l'indice du coût de la vie » sont supprimés et remplacés par ceux de « la cote d'application de l'échelle mobile des salaires ». »

Amendement 8

L'ancien article 9 (article 10 nouveau), point 2°, lettre b) est amendé comme suit :

« b) Au point 2°, le chiffre « 30 000 » est remplacé par celui de « 3 850 » ; »



Amendement 9

L'ancien article 9 (article 10 nouveau), point 4°, lettre b) du projet de loi est amendé comme suit :

« 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 3 850 euros par emplacement ; ». »

Amendement 10

L'ancien article 12 (article 13 nouveau) du projet de loi est amendé comme suit :

« **Art. 13.** L'article 18 de la même loi est modifié comme suit :

« 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 accordée par le ministre au promoteur social 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. ». »

Amendement 11

Avant l'ancien article 13 (article 15 nouveau) du projet de loi, il est inséré un nouvel article libellé comme suit :

« **Art. 14.** Entre les articles 18 et 19 de la même loi est inséré un article 18*bis* nouveau, libellé comme suit :

« **Art. 18*bis*.** Participations financières pour le financement des coûts indirects liés au développement d'un projet de logements destiné à la location abordable

(1) Pour les coûts indirects liés à la construction de logements abordables, au sens de l'article 14, paragraphe 5, points 1°, 1*bis*°, 2 et 3, en vue de la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, une couverture des frais indirects engendrés dans le cadre du développement d'un nouveau projet est accordée, sur demande, par le ministre au promoteur social, sous réserve des crédits budgétaires suffisants, pour une période maximale de trente-six mois.

(2) Le montant de la couverture des frais indirects du promoteur social ne peut pas dépasser le taux maximal de 3 pour cent de ces coûts éligibles.

Le montant de la couverture des frais indirects est fixé pour les promoteurs sociaux par règlement grand-ducal. »



Amendement 12

L'ancien article 13 (article 15 nouveau), point 2°, lettre c) du projet de loi est amendé comme suit :

« 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.

Le concept d'exploitation contient les informations suivantes :

- a) pour les projets visés au point 5°, lettres a) et b) :
 - i) l'identité du bailleur social ;
 - ii) un concept de collaboration avec le bailleur social.
- b) pour les projets visés au point 5°, lettre c) :
 - i) la catégorie des logements dédiés visés ;
 - ii) une description du concept de suivi et de l'encadrement social ;
 - iii) une description des prestations offertes par le bailleur social.
- c) pour les projets visés au point 5°, lettre d), une description des prestations offertes par le bailleur social. ».

Amendement 13

L'ancien article 13 (article 15 nouveau), point 2°, lettre e) du projet de loi, est amendé comme suit :

« 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 ;
- d) l'acte de vente du logement existant ou du bien existant ou tout document émanant d'une administration publique indiquant la date de construction du logement existant ou du bien existant. ». »

Amendement 14

A l'ancien article 13 (article 15 nouveau), point 2°, du projet de loi, il est inséré une lettre f) libellé comme suit :

« f) Il est ajouté un point 8° nouveau libellé comme suit :

« 8° pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière des sites contaminés, un devis estimatif détaillé des coûts y relatifs. ». »

Amendement 15

L'ancien article 15 (article 17 nouveau) du projet de loi est amendé comme suit :

« **Art. 17.** A l'article 23 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° A l'alinéa 4, les termes « à la vente abordable » sont supprimés ;

2° Entre les alinéas 5 et 6, il est inséré un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Les modalités relatives au calcul de la valeur résiduelle de la participation financière sont déterminées conformément à l'annexe IV. ». »

Amendement 16

Avant l'ancien article 18 (article 21 nouveau) du projet de loi, il est inséré un article nouveau, libellé comme suit :

« **Art. 20.** A l'article 26, paragraphe 6, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Les termes « le montant » sont remplacés par ceux de « la valeur résiduelle » ;

2° Les mots « augmentés des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits des participations financières » sont supprimés ;

3° Il est inséré un alinéa 2 nouveau libellé comme suit :

« Les modalités relatives au calcul de la valeur résiduelle de la participation financière sont déterminées conformément à l'annexe IV. ». »

Amendement 17

L'ancien article 18 (article 21 nouveau) du projet de loi est amendé comme suit :

« **Art. 21.** A l'article 29 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :



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

- a) Il est inséré le mot « et » entre les chiffres « 5 » et « 11 » ;
- b) Les termes « et 12, paragraphe 4, » sont supprimés.

2° L'alinéa 4 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. ».

Amendement 18

L'ancien article 28 (article 31 nouveau), point 2° du projet de loi est amendé comme suit :

« 2° Au paragraphe 2 sont apportées les modifications suivantes :

- a) A l'alinéa 2, les termes « ou de couple » sont insérés entre les mots « de membres » et « de la communauté » ;
- b) Il est ajouté un alinéa 3 nouveau libellé comme suit :

« Par dérogation à l'alinéa 2, un logement dédié aux personnes âgées de soixante ans peut comporter une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres ou de couple de la communauté domestique des personnes âgées pour des raisons médicales dûment justifiées. ».

Amendement 19

L'ancien article 39 (article 42 nouveau), point 3° du projet de loi est amendé comme suit :

« 3° Les alinéas 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 du logement par le locataire. ». »

Amendement 20

L'ancien article 40 (article 43 nouveau) du projet de loi est amendé comme suit :

« **Art. 43.** L'article 72, paragraphe 2, de la même loi est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1^{er} 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 existants 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° 25 pour cent du capital investi pour les logements existants n'ayant pas 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° 100 pour cent du capital investi pour la construction de nouveaux projets, la rénovation et la transformation initiale de biens existants ainsi que pour les constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement.

2° Il est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Les promoteurs sociaux prévus au paragraphe 1^{er}, point 1°, sont exclus du bénéfice d'une compensation de service pour la construction de nouveaux projets, la rénovation et la transformation initiale de biens existants ainsi que pour les constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement conformément au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3°. » ;

3° Il est inséré entre les alinéas 2 et 3 un alinéa nouveau libellé comme suit :



« La compensation de service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1^{er} qui est octroyée pour les logements existants ou les biens existants en application de l'alinéa 1^{er}, points 1^o et 2^o, est fixée de façon forfaitaire en fonction des surfaces utiles d'habitation des logements et des montants maximaux éligibles applicables au moment de la conclusion de la convention prévue à l'alinéa 2. ».

Amendement 21

A l'ancien article 42 (article 45 nouveau), point 2^o du projet de loi, il est inséré entre les lettres c) et d) une nouvelle lettre (l'ancienne lettre d) devient la nouvelle lettre e)) libellée comme suit :

« d) Entre les alinéas 5 et 6, il est inséré un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs prescrits par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, l'information relative à la localisation des logements abordables répertoriés dans le registre national des logements abordables est transmise, sur demande écrite, à l'administration communale territorialement compétente. ».

Amendement 22

Avant l'ancien article 49 (article 53 du projet de loi), il est inséré un article nouveau, libellé comme suit :

« **Art. 52.** Après l'annexe III de la même loi, il est inséré une annexe IV nouvelle, libellée comme suit :

« Annexe IV : Modalités relatives au calcul de la valeur résiduelle des participations financières

Le prix auquel est exercé le droit de préemption est déterminé en déduisant du prix de vente (projeté) la valeur résiduelle de la participation financière. Celle-ci est calculée de la façon suivante :

$$VRPF = (1 - AE/DC) * (PFA/CT) * PV$$

VRPF	Valeur résiduelle de la participation financière ;
AE	Années effectives et complètes pendant lesquelles l'obligation de service public a été exercée ;
DC	Durée initiale de la Convention ;
PFA	Participation financière apportée, donc le montant que l'Etat apporte au projet y compris la valeur du terrain ;
CT	Coût total initial du projet, y compris la valorisation d'un éventuel apport de terrain par le promoteur.

Le rapport entre la PFA et le CT fournit le taux effectif de la participation financière au projet (PFA/CTot) ;



PV Prix de vente de l'immeuble, le cas échéant déterminé par expertise.

Explications :

Afin de déterminer le taux de l'obligation de service public (ci-après l'« OSP ») réalisée, le nombre d'années complètes pendant lesquelles l'OSP a été exercée doit être rapporté à la durée initiale de la convention :

➤ Taux de l'OSP réalisé = (AE/DC)

En conséquence, le taux de l'OSP non réalisé est exprimé par : $(1 - AE/DC)$

Ce taux de l'OSP non réalisé doit être multiplié par la part de la participation financière dans le projet initial, c'est à dire le taux effectif de la participation financière (PFA/CTot) afin de déterminer quelle est la part de l'État dans la valeur de l'immeuble au moment de sa vente avant l'échéance de la Convention.

À cette fin, il faut prendre en considération la valeur totale de l'investissement initial, donc, le cas échéant avec une valorisation du terrain apporté par un promoteur :

➤ Part État dans la valeur de l'immeuble $(1 - AE.OSP/DC) * (PFA/CTot)$

Finalement cette part de l'État dans la valeur de l'immeuble doit être multipliée par le prix de vente effectif afin de déterminer la Valeur Résiduelle de la participation financière.

➤ Valeur Résiduelle de la participation financière dans le prix de vente = $(1 - AE.OSP/DC) * (PFA/CTot) * PV$

Au cas où la rémunération du capital investi a été versée avec l'application du coefficient de préfinancement, il y a lieu de tenir compte des sommes versées en préfinancement lors de la détermination de la VRPF.

Dans le cas où le promoteur social 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 au sens de l'article 26, le promoteur est tenu de procéder au remboursement de la valeur résiduelle de la participation financière.

Dans ce cas, la valeur résiduelle de la participation financière est à verser au Fonds spécial pour le logement abordable.



COMMENTAIRES DES AMENDEMENTS

Commentaire de l'amendement 1

Quant aux points 1° et 2°, il est renvoyé au commentaire de l'amendement 3 ci-après.

Commentaire de l'amendement 2

Il va sans dire que les conditions d'éligibilité prescrites par l'article 7, paragraphe 1^{er}, de la Loi doivent être remplies, non pas au jour de l'introduction de la demande d'acquisition, mais au moment de la demande de l'établissement du certificat d'éligibilité qui est établi par le ministre au préalable de l'introduction de la demande d'acquisition par un acquéreur éligible.

Commentaire de l'amendement 3

Afin de tenir compte des frais extraordinaires engendrés par l'assainissement et la viabilisation de quartiers d'habitation qui se situent sur des sites contaminés, telles des friches industrielles, en vue de la réalisation de logements abordables, le législateur propose d'introduire une augmentation de 15% des montants maximaux éligibles pour les coûts engendrés dans le cadre de la viabilisation particulière, à l'instar des augmentations prévues par les paragraphes 3 (augmentation des montants maximaux éligibles en cas de réalisation de logements innovateurs), 4 (augmentation des montants maximaux éligibles en cas réalisation de logements résilients au changement climatique) et 4bis (augmentation des montants maximaux éligibles en cas de rénovation profonde et d'assainissement énergétique de logements existants et de biens existants) de l'article 11 de la Loi. Ce nouveau « TopUp » est introduit – toujours dans le même but - d'inciter les promoteurs sociaux encore davantage à l'augmentation du parc de logements abordables, par le biais de la réhabilitation des sites contaminés.

Il va sans dire que ce nouveau « TopUp » est octroyé au promoteur social sans préjudice quant à l'application du principe du pollueur-payeur, tel que prévu *inter alia* par la loi modifiée du 21 mars 2012 relative aux déchets et à la loi modifiée du 20 avril 2009 relative à la responsabilité environnementale en ce qui concerne la prévention et la réparation des dommages environnementaux, et appliqué dans le cadre d'une cessation d'activité d'un établissement classé en application de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux logements classés. Ainsi, la participation financière accordée au promoteur social confronté à des travaux d'assainissement d'un site contaminé en vue de la réalisation de logements abordables n'impacte en rien la responsabilité du pollueur du site qui reste entièrement soumise aux dispositions des lois précitées.

Quant à la définition du site contaminé, il est préconisé de retenir celle qui fût retenue par la directive relative à la surveillance et à la résilience des sols, adoptée le 23 octobre 2025 par le Parlement Européen en deuxième lecture.

Les catégories des coûts éligibles qui sont visés par l'augmentation des montants maximaux sont précisées pour chacun des quatre « TopUp ».



Ainsi, dans le cas d'un « TopUp » pour la réalisation de logements innovateurs, prévu à l'article 11, paragraphe 3, de la Loi, les coûts, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent, sont ceux relatifs à la viabilisation ordinaire (article 14, paragraphe 3) ainsi qu'à la construction de logements abordables (article 14, paragraphe 5). Il en va de même du « Top-Up » pour la réalisation de logements résilients au changement climatique.

L'augmentation des montants maximaux éligibles prévue pour le cas d'une rénovation profonde et d'un assainissement énergétique de logements existants ou de biens existants de plus de dix ans, s'applique uniquement pour les coûts concernant la catégorie relative à la construction de logements abordables (article 14, paragraphe 5). L'augmentation des montants maximaux éligibles est portée de 15% à 30 % afin de tenir compte davantage des frais importants qu'engendre souvent les travaux de rénovation profonde d'un logement existant.

Quant au nouveau « TopUp », introduit pour soutenir les promoteurs sociaux dans les travaux de valorisation, de réhabilitation et de viabilisation particulière d'un site contaminé, l'augmentation des montants maximaux éligibles est introduite pour les coûts concernant la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière.

Enfin, il est noté que les différents « Top-Up » peuvent être cumulés *dans leurs catégories respectives* jusqu'à concurrence de 25 %. Concrètement et à titre d'illustration, cela veut dire qu'un promoteur social qui bénéficie *et* d'un « Top-Up » pour la réalisation de logements innovateurs *et* de celui pour logements résilients au changement climatique se voit augmenter les montants maximaux éligibles jusqu'à concurrence de 25 % des coûts relatifs aux travaux d'infrastructure et des coûts relatifs à la construction des logements abordables.

En revanche, le cumul est possible jusqu'à concurrence de 40 % dans le cas où un « TopUp » pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique est cumulé avec un autre « Top-Up » prévu par la Loi.

Quant à la définition d'un logement existant ou d'un bien existant de plus de dix ans au sens du nouveau paragraphe 4bis de la Loi, il fût constaté qu'en pratique le moment de la réception définitive d'un logement ou d'un bien existant est souvent inconnu. Voilà pourquoi, les termes « dès la date de la réception définitive » sont supprimés. Il est proposé de compléter l'article 19 relatif à la procédure de demande des participations financières en ce sens que le promoteur social qui veut bénéficier d'un « TopUp » pour la rénovation profonde doit transmettre au ministre un acte de vente du logement existant ou du bien existant ou tout document émanant d'une administration publique indiquant la date de construction du logement existant ou du bien existant.

Commentaire de l'amendement 4

L'amendement 4 est adopté afin de redresser une erreur matérielle qui s'est glissée dans le projet de loi.



Commentaire de l'amendement 5

L'article 13, paragraphe 1^{er} actuel de la Loi dispose que le promoteur social qui réalise des logements destinés à la location abordable, perçoit du ministre une compensation de service public qui comporte d'une part, une couverture des frais d'exploitation, fixée de façon forfaitaire par mois et par logement ou par unité d'hébergement et d'autre part, une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements abordables. S'il est vrai que la compensation de service ainsi prévue est perçue par le promoteur social moyennant un loyer payé par le bailleur social stipulé dans un contrat entre les parties, la détermination du montant de ce loyer n'est pas laissée à la liberté contractuelle de celles-ci. En effet, les parties (promoteur social et bailleur social) sont obligées, par la Loi, à appliquer les règles fixées par son article 13 ainsi que par son règlement d'exécution.

A des fins de précision et afin d'éviter le risque d'une surcompensation du promoteur social, le ministre communique pour chaque projet en cause le montant du loyer (i.e. le montant de la compensation de service public) au promoteur et au bailleur social. Il s'ensuit qu'un promoteur social ne saurait réclamer un loyer plus élevé au bailleur social que la compensation de service public à laquelle il a droit aux termes de la Loi, et dont le montant est communiqué par le ministre.

Or, en raison des questions surgies en pratique, des exigences imposées par la réglementation européenne en matière d'aides d'Etat (qui interdit une surcompensation) et afin d'éviter tout malentendu, il y a lieu de prévoir *expressis verbis* à l'article 13 de la Loi, que le loyer payé au promoteur social par le bailleur social à titre de compensation de service public ne peut être librement négocié entre les parties.

Commentaire de l'amendement 6

Le projet de loi n°8535 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. C'est dans le même ordre d'idées que le législateur propose d'octroyer la couverture des frais d'exploitation prévue par l'article 13 de la Loi au promoteur social soit par logement soit par unité d'hébergement, selon la répartition des lieux.

Cette modification s'explique du fait qu'un même logement peut être divisé en plusieurs unités d'hébergements, regroupés et organisés autour d'un espace partagé qui est constitué d'un ensemble de surfaces affectés 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.



Commentaire de l'amendement 7

Afin de garantir une prévisibilité financière adéquate dans les relations contractuelles entre promoteurs sociaux et bailleurs sociaux, la rémunération du capital investi est indexée sur l'échelle mobile des salaires.

L'indice des coûts de la vie précédemment référencée par la Loi, est publié mensuellement par le STATEC et ne constitue donc pas une référence adaptée à la régularité et à la stabilité requises pour les engagements contractuels à moyen terme. Son évolution fréquente est susceptible d'introduire des incertitudes dans la gestion financière des promoteurs sociaux.

L'échelle mobile des salaires, en tant qu'expression structurée de l'indice des coûts de la vie, présente une fréquence d'ajustement régulière et prévisible. Elle est déjà utilisée dans le cadre de la fixation des loyers abordables, conformément aux dispositions de l'annexe III de la Loi, qui précise que les montants sont exprimés « à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adaptés suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État ».

Le présent amendement vise à clarifier la volonté du législateur de fonder la rémunération du capital investi sur un indicateur objectif tout en offrant une certaine prévisibilité.

Commentaire de l'amendement 8

Il y a lieu d'augmenter les montants maximaux éligibles des coûts de réalisation d'emplacements *publics* dans une structure de parking centralisée de 3410 à 3850 euros par emplacement afin de les faire correspondre aux besoins réels du terrain.

Commentaire de l'amendement 9

Il y a lieu d'augmenter les montants maximaux éligibles des coûts de réalisation d'emplacements *privés* dans une structure de parking centralisée de 3410 à 3850 euros par emplacement afin de les faire correspondre aux besoins réels du terrain.

Commentaire de l'amendement 10

Etant donné que le champ d'application *ratione materiae* de l'article 18 de la Loi fût élargi avec les modifications proposées par le projet de loi n°8535 (en ce que la participation financière pour le préfinancement s'applique dorénavant aussi pour les projets destinés à la location abordable), il y a lieu d'élargir également le champ d'application *ratione personae* et d'accorder le droit à la participation financière pour les charges d'intérêt d'emprunts contractés pour le préfinancement des coûts éligibles non seulement au promoteur public – seul éligible à une participation financière dans le cadre de la vente abordable – mais encore au promoteur sans but de lucre. Il



s'avère dès lors nécessaire de remplacer le terme « promoteur public » par celui de « promoteur social ».

Commentaire de l'amendement 11

L'article 18*bis* introduit la prise en compte des frais indirects supportés par le promoteur social dans le cadre de l'élaboration de projets de logements locatifs abordables. Jusqu'à présent, ces charges n'étaient pas intégrées dans le calcul de la participation financière de l'État, demeurant ainsi entièrement à la charge des promoteurs sociaux.

Cette absence de prise en compte constitue un frein aux nouveaux acteurs – surtout aux promoteurs sans but de lucre - qui cherchent à s'établir dans le domaine du logement abordable et qui ne disposent pas des capacités financières nécessaires pour couvrir les frais indirects qui sont engendrés dans le cadre du développement du projet.

Les frais indirects visés recouvrent notamment les tâches suivantes :

- Administratives : constitution du dossier de demande de participation financière ;
- Commerciales : négociation avec le propriétaire ou le promoteur privé ;
- Réglementaires : création d'une entité juridique, obtention des autorisations nécessaires ;
- Financières : sécurisation des ressources destinées à la réalisation du projet, le cas échéant par recours à un établissement de crédit.

Afin de limiter l'impact financier de ces charges sur la période de développement du projet, l'article 18*bis* nouveau prévoit une prise en charge par l'État pour une durée maximale de trente-six mois.

Cette prise en charge est plafonnée à 3 % du montant des coûts de construction éligibles, tels que définis à l'article 14.

La demande de prise en charge des frais indirects est faite selon les termes de l'article 19 de la Loi.

Il est précisé que, dans l'hypothèse où le promoteur social aliène le projet, ou ne l'affecte pas ou cesse de l'affecter aux fins et conditions convenues avec l'État, le bénéfice de la participation financière au titre des frais indirects est perdu et un remboursement est demandé au promoteur social, en application de l'article 26 de la Loi.

Commentaire de l'amendement 12

Quant aux informations que doit contenir la demande de participation financière aux termes de l'article 19 de la Loi afin de permettre au ministre d'avoir une vue détaillée du projet, le point 5° du paragraphe 2 de l'article 19 de la Loi relatif au concept d'exploitation - concept nouvellement



introduit dans la Loi par les modifications proposées par le projet de loi n°8535 – est réagencé afin de rendre la disposition plus intelligible sans pour autant toucher à son fond.

Commentaire de l'amendement 13

Afin de pouvoir apprécier si une augmentation des montants éligibles est due pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique des logements existants et des biens existants de plus de 10 ans, le promoteur social doit soumettre au ministre un acte de vente qui indique la date de construction du logement ou du bien. Pour le cas où l'acte de vente ne permet pas de connaître cette date, tout autre document émis par une administration publique indiquant la date de construction du logement ou du bien peut être transmis au ministre.

Commentaire de l'amendement 14

Afin de permettre au ministre ainsi qu'à la commission consultative prévue à l'article 20 de la Loi de pouvoir juger du bien-fondé d'une demande en obtention d'une augmentation des montants maximaux éligibles aux termes de l'article 11, paragraphe 4^{ter}, de la Loi, le promoteur social doit transmettre au ministre un devis estimatif détaillé des coûts engendrés par la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière d'un site contaminé.

Commentaire de l'amendement 15

Il est précisé que les modalités relatives au calcul de la valeur résiduelle de la participation financière dans le cadre du droit de préemption de l'Etat sont déterminées conformément à l'annexe IV qui est nouvellement introduite dans la Loi.

La valeur résiduelle est calculée en fonction des années de service public effectivement prestées par le promoteur social comparée à la durée initialement prévue dans la convention. La participation financière ayant contribué significativement au financement des logements abordables, une quote-part équivalente d'une éventuelle plus-value de cession revient à l'Etat. Le promoteur social retient une quote-part de la plus-value de cession au prorata de sa contribution au financement du projet.

Commentaire de l'amendement 16

Quant aux points 1°, 2° et 3°, il est précisé que dans le cas d'un remboursement des participations financières versées par l'Etat au promoteur social dans les hypothèses retenues par l'article 26 de la Loi, le promoteur social est obligé de rembourser la valeur résiduelle des participations financières dont les modalités de calcul sont déterminées par l'annexe IV, nouvellement introduite dans la Loi par l'amendement 21.

La valeur résiduelle est calculée en fonction des années de service public effectivement prestées par le promoteur social comparée à la durée initialement prévue dans la convention. La



participation financière ayant contribué significativement au financement des logements abordables, une quote-part équivalente d'une éventuelle plus-value de cession revient à l'Etat. Le promoteur social retient une quote-part de la plus-value de cession au prorata de sa contribution au financement du projet.

Commentaire de l'amendement 17

L'amendement adopté est la conséquence logique de la suppression du paragraphe 4 de l'article 12 de la Loi par les modifications proposées par le projet de loi n°8535.

Commentaire de l'amendement 18

Il y a lieu de prévoir une exception quant à la définition de sous-occupation appliquée au logement dédié aux personnes âgées de soixante ans et de retenir la possibilité pour un tel logement de pouvoir disposer d'une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres ou de couple de la communauté domestique des personnes âgées si cela s'avère nécessaire au vu de raisons médicales dûment justifiées ; à titre d'illustration, la condition médicale d'une personne âgée peut requérir un lit médicalisé. Dans ce cas, un couple a droit à deux chambres, respectivement à une chambre pour chaque personne.

Commentaire de l'amendement 19

Au titre d'une meilleure clarté et intelligibilité, l'alinéa 6 du paragraphe 2 de l'article 69 est complété et précise désormais que le délai de résiliation de trois mois dans le cadre d'un logement dédié dit de réserve, court à partir de la première occupation *du logement par le locataire*.

Commentaire de l'amendement 20

Le régime facultatif prévu par l'article 72 de la Loi s'applique aux logements autres que les logements abordables qui sont soumis aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de neuf années. Il vise principalement :

- a) les logements détenus par des promoteurs sociaux dont la convention est arrivée à échéance ou qui n'ont jamais été conventionnés, mais qui ont été mis en location selon des modalités propres au promoteur social ;
- b) les logements réalisés par des personnes morales autres que des promoteurs sociaux, poursuivant un objectif social en lien avec le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier.

Pour les logements existants, la rémunération du capital investi est fixée à hauteur de vingt-cinq pour cent (25 %) du capital investi, tenant compte du fait que ces logements ont déjà bénéficié de participations financières publiques ou de recettes locatives antérieures. Cette disposition



visé à garantir au promoteur social des conditions équivalentes à celles applicables aux logements conventionnés, afin d'assurer le maintien de ces logements dans le parc de location abordable.

Pour les logements nouvellement réalisés par des acteurs autres que des promoteurs sociaux, la rémunération du capital investi est calculée sur la base de cent pour cent (100 %) du capital investi. Ces acteurs n'étant pas éligibles aux participations financières prévues par la Loi, cette disposition leur permet néanmoins de contribuer à la création de logements destinés à la location abordable.

Les promoteurs sociaux, en raison de leur éligibilité aux participations financières prévues par la Loi, ne peuvent bénéficier du régime facultatif pour la réalisation de *nouvelles constructions*.

Commentaire de l'amendement 21

Pour donner suite aux demandes provenant d'administrations communales cherchant à obtenir des informations relatives à la localisation des logements abordables sur leur territoire en vue de leur permettre notamment un développement harmonieux de l'espace tout en garantissant une certaine mixité sociale dans les différents quartiers des communes, l'amendement adopté prévoit la possibilité pour les agents du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire de transmettre cette information, sur demande écrite, aux communes.

Commentaire de l'amendement 21

L'annexe IV est introduite afin de préciser les modalités de calcul de la valeur résiduelle de la participation financière dans le cas des hypothèses prévues aux articles 23 et 26 de la Loi.

La valeur résiduelle est calculée en fonction des années de service public effectivement prestées par le promoteur social comparée à la durée initialement prévue dans la convention. La participation financière ayant contribué significativement au financement des logements abordables, une quote-part équivalente d'une éventuelle plus-value de cession revient à l'Etat. Le promoteur social retient une quote-part de la plus-value de cession au prorata de sa contribution au financement du projet.



**TEXTE COORDONNE DU PROJET DE LOI n°8535
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**

Dans le texte coordonné, les amendements approuvés par le Conseil de Gouvernement dans sa séance du 5 décembre sont colorés en **bleu** pour une meilleure visibilité.

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 4 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, les termes « paragraphes 3 et 5 » sont insérés entre les termes « l'article 14 » et « dont les montants » ;

2° Entre les paragraphes 3 et 4, il est inséré un paragraphe 3*bis* nouveau, libellé comme suit :

« (3*bis*) Pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière de sites contaminés en vue de la réalisation de logements destinés à la vente abordable, 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, paragraphe 2, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Est un site contaminé, une zone délimitée présentant une contamination confirmée des sols ou une contamination du substrat rocheux ou du matériau parental causée par des activités ponctuelles anthropiques. ».

~~Art. 3.~~ **Art. 4.**

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.~~ **Art. 5.**

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



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

- a) Le libellé du point 1° est remplacé par le texte suivant :
« 1° être une personne physique majeure au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 ; » ;
- b) 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~~ au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 :

- 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.~~ Art. 6.

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.~~ Art. 7.

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

- 1° ~~Au paragraphe 4, l'alinéa 3 est supprimé ;~~ Au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, les termes « paragraphes 3 et 5, » sont insérés entre les termes « l'article 14 » et « dont les montants » ;
- 2° Le paragraphe 4 est modifié comme suit :
 - a) A l'alinéa 1^{er}, les termes « paragraphes 3 et 5, » sont insérés entre les termes « l'article 14 » et « dont les montants » ;
 - b) L'alinéa 3 est supprimé.



23° 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 abordables et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, paragraphe 5, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de ~~15~~ 30 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. » ;

34° 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.~~ Pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière de sites contaminés en vue de la réalisation de logements destinés à la location abordable, et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, paragraphe 2, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Est un site contaminé, une zone délimitée présentant une contamination confirmée des sols ou une contamination du substrat rocheux ou du matériau parental causée par des activités ponctuelles anthropiques. » ;

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

« (4quater) Les augmentations des montants maximaux prévues aux paragraphes 3, 4, et 4ter sont cumulables dans leurs catégories respectives, tel que prévu à l'article 14, paragraphe 1^{er}, jusqu'à concurrence de 25 pour cent.

Dans le cas d'une augmentation des montants maximaux éligibles accordée en vertu du paragraphe 4bis, le cumul entre cette augmentation et les augmentations des montants maximaux éligibles prévues aux paragraphes 3, 4, ou 4ter se fait dans leurs catégories respectives, tel que prévu à l'article 14, paragraphe 1^{er}, jusqu'à concurrence de 40 pour cent. ».

Art. 7. Art. 8

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~~ 29 » ;

2° Le paragraphe 4 est supprimé.

~~Art. 8.~~ Art. 9

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

1° Au paragraphe 1^{er}, l'alinéa 2 est complété par la phrase suivante :

« Le Loyer perçu par le promoteur social ne peut pas dépasser le montant de la compensation de service public, telle que prévue à l'alinéa 1^{er}. » ;

1° 2° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

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

- i. Le chiffre « 140 » est remplacé par celui de « 20 » ;
- ii. Entre les mots « par logement » et « donné en location » sont insérés les termes « ou par unité d'hébergement » ;
- iii. Le chiffre « 881,15 » est remplacé par celui de « 100 » ;
- iv. 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° 3° 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° 4° Il est inséré un paragraphe 3*bis* libellé comme suit :

« (3*bis*) 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° 5° 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° 6° 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. » ;~~ sont apportées les modifications suivantes :

i. 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. » ;

ii. Les termes « l'indice du coût de la vie » sont supprimés et remplacés par ceux de « la cote d'application de l'échelle mobile des salaires ».

- 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.~~ Art. 10.

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~~ 3 850 » ;
 - 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~~ 3 850 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.~~ **Art. 11.**

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.~~ **Art. 12.**

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.~~ **Art. 13.**

L'article 18 de la même loi est ~~complété par les termes suivants~~ modifié comme suit :

« 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 ~~publie~~ **social** 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. 14.

Entre les articles 18 et 19 de la même loi, il est inséré un article **18*bis*** nouveau, libellé comme suit :

« Art. 18*bis*. Participations financières pour le financement des coûts indirects liés au développement d'un projet de logement destiné à la location abordable



- (1) Pour les coûts indirects liés à la construction de logements abordables, au sens de l'article 14, paragraphe 5, points 1°, 1bis°, 2 et 3, en vue de la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, une couverture des frais indirects engendrés dans le cadre du développement d'un nouveau projet est accordée, sur demande, par le ministre au promoteur social, sous réserve des crédits budgétaires suffisants, pour une période maximale de trente-six mois.
- (2) Le montant de la couverture des frais indirects du promoteur social ne peut pas dépasser le taux maximal de 3 pour cent de ces coûts éligibles.

Le montant de la couverture des frais indirects est fixé pour les promoteurs sociaux par règlement grand-ducal. »

Art. ~~13~~ 15.

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 Le concept d'exploitation contient ~~au moins~~ les informations suivantes :

- a) pour les projets visés au point 5°, lettres a) et b) :
 - i. l'identité du bailleur social ;
 - ii. un concept de collaboration avec le bailleur social.
- b) pour les projets visés au point 5°, lettre c) :
 - i. la catégorie des logements dédiés visés ;
 - ii. une description du concept de suivi et de l'encadrement social ;
 - iii. une description des prestations offertes par le bailleur social.
- c) pour les projets visés au point 5°, lettre d), une description des prestations offertes par le bailleur social.

- ~~d) l'identité du bailleur social ;~~
- ~~e) le concept de collaboration avec le bailleur social ;~~
- ~~f) la catégorie des logements dédiés visés ;~~
- ~~g) la description du concept de suivi et de l'encadrement social ;~~
- ~~h) 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 → ;
- d) l'acte de vente du logement existant ou du bien existant ou tout document émanant d'une administration publique indiquant la date de construction du logement existant ou du bien existant. ».

f) Il est ajouté un point 8° nouveau libellé comme suit :



« 8° pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière des sites contaminés, un devis estimatif détaillé des coûts y relatifs. ».

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 16.

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 17.

A l'article 23, ~~alinéa 4~~, de la même loi ~~les termes « à la vente abordable »~~ sont ~~supprimés~~ ~~apportées les modifications suivantes~~:-

- 1° A l'alinéa 4, les termes « à la vente abordable » sont supprimés ;
- 2° Entre les alinéas 5 et 6, il est inséré un alinéa nouveau libellé comme suit :
« Les modalités relatives au calcul de la valeur résiduelle de la participation financière sont déterminées conformément à l'annexe IV. ».

Art. 16 18.

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

Art. 17 19.

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

Art. 20.

A l'article 26, paragraphe 6, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

- 1° Les termes « le montant » sont remplacés par ceux de « la valeur résiduelle » ;
- 2° Les mots « augmentés des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits des participations financières » sont supprimés ;
- 3° Il est inséré un alinéa 2 nouveau libellé comme suit :

« Les modalités relatives au calcul de la valeur résiduelle de la participation financière sont déterminées conformément à l'annexe IV. ».

Art. 18 21.

A l'article 29, ~~l'alinéa 4~~, de la même loi ~~est complété comme suit~~ sont apportées les modifications suivantes :

~~« 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. ».~~

- 1° L'alinéa 1^{er} est modifié comme suit :
 - a) Il est inséré le mot « et » entre les chiffres « 5 » et « 11 » ;
 - b) Les termes « et 12, paragraphe 4, » sont supprimés.



2° L'alinéa 4 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~~ 22.

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~~ 23.

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~~ 24.

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~~ 25.

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~~ 26.

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 27.

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 28.

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 29.

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

Art. 27 30.

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) Les mots « paragraphe 1^{er} » sont insérés entre les mots « 58 » et « alinéa 1^{er} » ;
 - b) 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 31.

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 ».~~ sont apportées les modifications suivantes :
 - a) A l'alinéa 2, les termes « ou de couple » sont insérés entre les mots « de membres » et de la communauté » ;
 - b) Il est ajouté un alinéa 3 nouveau libellé comme suit :
« Par dérogation à l'alinéa 2, un logement dédié aux personnes âgées de soixante ans peut comporter une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres ou de couple de la communauté domestique des personnes âgées pour des raisons médicales dûment justifiées. ».

Art. 29 32.

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

« 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 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~~ 33.

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~~ 34.

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° libellé comme suit :

« 9° 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~~ 35.

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~~ 36.

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 37.

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~~ 38.

Un article 63*bis*, libellé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Art. 63*bis*. 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 39.

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 40.

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 :



« (2^{ter}) 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~~ 41.

L'article 68 de la même loi est abrogé.

Art. ~~39~~ 42.

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 alinéas 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 [du logement par le locataire](#). ».

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. 40-43.

L'article 72, paragraphe 2, ~~alinéa 1^{er}~~, de la même loi est ~~remplacé par la disposition suivante~~ modifié comme suit :

1° L'alinéa 1^{er} 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 existants ayant bénéficié d'une participation financière au sens de la présente loi ~~et~~ 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.~~ 25 pour cent du capital investi pour les logements existants n'ayant pas 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° 100 pour cent du capital investi pour la construction de nouveaux projets, la rénovation et la transformation initiale de biens existants ainsi que pour les constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement.

2° Il est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Les promoteurs sociaux prévus au paragraphe 1^{er}, point 1°, sont exclus du bénéfice d'une compensation de service pour la construction de nouveaux projets, la rénovation et la transformation initiale de biens existants ainsi que pour les constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement conformément au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3°. » ;

3° Il est inséré entre les alinéas 2 et 3 un alinéa nouveau libellé comme suit :

« La compensation de service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1^{er} qui est octroyée pour les logements existants ou les biens existants en application de l'alinéa 1^{er}, points 1° et 2°, est fixée de façon forfaitaire en fonction des surfaces utiles d'habitation des logements et des montants maximaux éligibles applicables au moment de la conclusion de la convention prévue à l'alinéa 2. ».

Art. ~~41~~ 44.

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~~ 45.

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) Entre les alinéas 5 et 6, il est inséré un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs prescrits par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, l'information relative à la localisation des logements abordables répertoriés dans le registre national des logements abordables est transmise, sur demande écrite, à l'administration communale territorialement compétente. ».

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

Art. 43 46.

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 47.

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 48.

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

Art. 46 49.

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

« Art. 93*bis*. 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 50.

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

Art. 48 51.

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

« Art.94*bis*. Ordre public

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

Art. 52.

Après l'annexe III de la même loi, il est inséré une annexe IV nouvelle, libellée comme suit :

« Annexe IV : Modalités relatives au calcul de la valeur résiduelle des participations financières



Le prix auquel est exercé le droit de préemption est déterminé en déduisant du prix de vente (projeté) la valeur résiduelle de la participation financière. Celle-ci est calculée de la façon suivante :

$$VRPF = (1 - AE/DC) * (PFA/CT) * PV$$

VRPF	Valeur résiduelle de la participation financière ;
AE	Années effectives et complètes pendant lesquelles l'obligation de service public a été exercée ;
DC	Durée initiale de la Convention ;
PFA	Participation financière apportée, donc le montant que l'Etat apporte au projet y compris la valeur du terrain ;
CT	Coût total initial du projet, y compris la valorisation d'un éventuel apport de terrain par le promoteur. Le rapport entre la PFA et le CT fournit le taux effectif de la participation financière au projet (PFA/CTot) ;
PV	Prix de vente de l'immeuble, le cas échéant déterminé par expertise.

Explications :

Afin de déterminer le taux de l'obligation de service public (ci-après l'« OSP ») réalisée, le nombre d'années complètes pendant lesquelles l'OSP a été exercée doit être rapporté à la durée initiale de la convention :

➤ Taux de l'OSP réalisé = (AE/DC)

En conséquence, le taux de l'OSP non réalisé est exprimé par : (1 - AE/DC)

Ce taux de l'OSP non réalisé doit être multiplié par la part de la participation financière dans le projet initial, c'est à dire le taux effectif de la participation financière (PFA/CTot) afin de déterminer quelle est la part de l'État dans la valeur de l'immeuble au moment de sa vente avant l'échéance de la Convention.

À cette fin, il faut prendre en considération la valeur totale de l'investissement initial, donc, le cas échéant avec une valorisation du terrain apporté par un promoteur :

➤ Part État dans la valeur de l'immeuble (1 - AE.OSP/DC) * (PFA/CTot)

Finalement cette part de l'État dans la valeur de l'immeuble doit être multipliée par le prix de vente effectif afin de déterminer la Valeur Résiduelle de la participation financière.

➤ Valeur Résiduelle de la participation financière dans le prix de vente = (1 - AE.OSP/DC) * (PFA/CTot) * PV

Au cas où la rémunération du capital investi a été versée avec l'application du coefficient de préfinancement, il y a lieu de tenir compte des sommes versées en préfinancement lors de la détermination de la VRPF.



Dans le cas où le promoteur social 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 au sens de l'article 26, le promoteur est tenu de procéder au remboursement de la valeur résiduelle de la participation financière.

Dans ce cas, la valeur résiduelle de la participation financière est à verser au Fonds spécial pour le logement abordable.

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~~ 53.

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. ».



**TEXTE CONSOLIDÉ DE LA LOI MODIFIÉE DU 7 AOÛT 2023 relative au logement
abordable (incluant les amendements gouvernementaux au projet de loi n°8535)**

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-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministre, du bailleur social ou du promoteur social ;
- 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, **paragraphes 3 et 5**, 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.

(3bis) Pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière de sites contaminés en vue de la réalisation de logements destinés à la vente abordable, 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, paragraphe 2, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Est un site contaminé, une zone délimitée présentant une contamination confirmée des sols ou une contamination du substrat rocheux ou du matériau parental causée par des activités ponctuelles anthropiques.

- (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~~ **au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2** ;
- 2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 3° l'acquéreur éligible et les membres de sa communauté domestique, ~~au jour de l'introduction de la demande d'acquisition~~ **moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2** :
 - 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°, ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1^{er}, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

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

Le certificat d'éligibilité est établi, ~~par le ministre~~ sur demande écrite, **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 prédite emphytéose, le droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayants droit.

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

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

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

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

Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre.

Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs

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

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

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



Section 3 – Location abordable

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

- (1) Une participation financière est accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.
- (2) Le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, sous réserve des crédits budgétaires.
- (3) Pour la réalisation de logements innovateurs et sous réserve des crédits budgétaires, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, **paragraphes 3 et 5**, 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, **paragraphes 3 et 5**, 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 **abordables et sous réserve des crédits budgétaires **disponibles**, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, **paragraphe 5**, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de **15 30** 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) Pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière de sites contaminés en vue de la réalisation de logements destinés à la location abordable, et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, le taux de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, paragraphe 2, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Est un site contaminé, une zone délimitée présentant une contamination confirmée des sols ou une contamination du substrat rocheux ou du matériau parental causée par des activités ponctuelles anthropiques.

(4terquater) Les augmentations 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 prévues aux paragraphes 3, 4, et 4ter sont cumulables dans leurs catégories respectives, tel que prévu à l'article 14, paragraphe 1^{er}, jusqu'à concurrence de 25 pour cent.

Dans le cas d'une augmentation des montants maximaux éligibles accordée en vertu du paragraphe 4bis, le cumul entre cette augmentation et les augmentations des montants maximaux éligibles prévues aux paragraphes 3, 4, ou 4ter se fait dans leurs catégories respectives, tel que prévu à l'article 14, paragraphe 1^{er}, jusqu'à concurrence de 40 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. **Le loyer perçu par le promoteur social ne peut pas dépasser le montant de la compensation de service public, telle que prévue à l'alinéa 1^{er}.**

À défaut de paiement par le bailleur social, le promoteur social peut demander le paiement au ministre. En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

La compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable.

- (2) Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser ~~140~~ **20** euros par mois par logement **ou par unité d'hébergement** 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



budgetaires 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 référence 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 référence 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 la~~ **cote d'application de l'échelle mobile des salaires.**

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 débiter les travaux d'infrastructures et de construction.

S'il s'agit d'une cession de terrain, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1^{er}, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de ~~900~~ **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 3 850** 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~~ 3 850 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'efficacité économique :

a) la charge foncière ;

- i) le terrain non viabilisé ;
- ii) la viabilisation particulière ;

b) le terrain viabilisé ;

- i) la viabilisation ordinaire ;
- ii) les travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;
- iii) les études préliminaires et les honoraires ;

c) le coût de construction ;

- i) la construction, la rénovation initiale, la vente en état futur d'achèvement ;
- ii) l'aménagement de l'espace extérieur ;



- iii) les études et les honoraires ;
- iv) les frais annexes ;
- d) les équipements des logements ;
- e) les travaux de réparation et de remise en état de logements abordables ;
 - i) les travaux de remise en état et de maintien ;
 - ii) les travaux de rénovation profonde ;
- 2° les caractéristiques urbanistiques :
 - a) l'utilisation rationnelle du terrain ;
 - b) la densification horizontale et verticale ;
 - c) la mobilité et le stationnement ;
- 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 social** 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.**

Art. 18bis. Participations financières pour le financement des coûts indirects liés au développement d'un projet de logements destiné à la location abordable

(1) Pour les coûts indirects liés à la construction de logements abordables, au sens de l'article 14, paragraphe 5, points 1°, 1bis°, 2 et 3, en vue de la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, une couverture des frais indirects engendrés dans le cadre du développement d'un nouveau projet est accordée, sur demande, par le ministre au promoteur social, sous réserve des crédits budgétaires suffisants, pour une période maximale de trente-six mois.

(2) Le montant de la couverture des frais indirects du promoteur social ne peut pas dépasser le taux maximal de 3 pour cent de ces coûts éligibles.

Le montant de la couverture des frais indirects est fixé pour les promoteurs sociaux par règlement grand-ducal.



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) comprenant des logements dédiés ;
- d) comprenant des espaces communs favorisant l'habitat.

Le concept d'exploitation qui contient au moins les informations suivantes :

a) pour les projets visés au point 5°, lettres a) et b) :

- i) l'identité du bailleur social ;
- ii) un concept de collaboration avec le bailleur social.

b) pour les projets visés au point 5°, lettre c) :

- i) la catégorie des logements dédiés visés ;
- ii) une description du concept de suivi et de l'encadrement social ;
- iii) une description des prestations offertes par le bailleur social.

c) pour les projets visés au point 5°, lettre d), une description des prestations offertes par le bailleur social.

- ~~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 ;
- d) l'acte de vente du logement existant ou du bien existant ou tout document émanant d'une administration publique indiquant la date de construction du logement existant ou du bien existant.

8° pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière des sites contaminés, un devis estimatif détaillé des coûts y relatifs.



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'État 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.

Les modalités relatives au calcul de la valeur résiduelle de la participation financière sont déterminées conformément à l'annexe IV.

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité absolue. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession.

Art. 24. Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le promoteur social de ses obligations légales et conventionnelles. Le ministre peut demander au promoteur social tout élément pertinent permettant d'apprécier le respect de ses obligations.

Le contrôle s'exerce sur pièces et peut s'exercer sur place. Le promoteur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre ont accès à tous documents, justificatifs ou renseignements.

Elles peuvent, dans l'intérêt exclusif de ce contrôle, avoir accès à tous documents, justificatifs ou renseignements des entrepreneurs ou architectes ayant traité avec le promoteur, soumis à ce même contrôle.

Pendant toute la durée de la convention, le promoteur **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 la valeur résiduelle** des participations financières versées, **augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits 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.

Les modalités relatives au calcul de la valeur résiduelle de la participation financière sont déterminées conformément à l'annexe IV.

- (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, **et 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'entière responsabilité des logements d'un espace résidentiel à gérer.

Section 2 - Agrément du bailleur social

Art. 34. Conditions d'agrément

(1) Le bailleur social est une personne morale de droit privé ou de droit public.

(2) Le bailleur social est agréé s'il remplit les conditions suivantes :

- 1° la qualification professionnelle d'au moins un membre du personnel responsable des missions énumérées à l'article 30 résulte :
- a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier ;
 - b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles ;
 - c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès aux professions de l'immobilier organisée par la Chambre de commerce ;
 - d) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine **socio-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 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.**

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° des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés;~~
- ~~2° de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.~~

~~L'analyse renseigne l'envergure et le caractère des frais encourus, le nombre de logements couverts, le taux de non-occupation de ces logements ainsi que le personnel socio-éducatif y affecté par le bailleur social pour assurer l'accompagnement des locataires.~~

~~L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.~~

(3) Le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social.

Le décompte renseigne :



- 1° la liste des logements **ou des unités d'hébergement** abordables gérés par le bailleur social ;
- 2° 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^o. Le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à ~~10~~**15** 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^o. Le bailleur social gérant plus de 500 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 25 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1^{er} et 58, **paragraphe 1^{er}**, alinéa 1^{er}, point 1^o. **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^o.**

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires.

Un règlement grand-ducal précise les modalités de cette procédure d'attribution.

Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre

(1) Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié ~~effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier~~ **vérifie** l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

(2) Par dérogation à l'article 55, paragraphe 1^{er}, point 2^o, les logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus peuvent être attribués à des personnes âgées de soixante ans ou plus propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, à condition qu'elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.

Est un logement non adapté aux personnes âgées de soixante ans ou plus un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres **ou de couple** de la communauté domestique des personnes âgées.

Par dérogation à l'alinéa 2, un logement dédié aux personnes âgées de soixante ans peut comporter une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres ou de couple de la communauté domestique des personnes âgées pour des raisons médicales dûment justifiées.

Section 2 - Critères d'éligibilité

Art. 55. Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

(1) Les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable sont les suivantes :

- 1^o le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- 2^o 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° et 4°.

(4) À défaut pour le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, cette fonction est exercée par le Fonds du Logement.

Art. 56. Détermination du revenu

- (1) Le revenu du demandeur-locataire et de sa communauté domestique, le revenu du candidat-locataire et de sa communauté domestique, ainsi que et 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 échancier, 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~~ **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^o ;~~

~~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^o.

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^o, 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 **du logement par le locataire.**

(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 existants 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° 25 pour cent du capital investi pour les logements existants n'ayant pas 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° 100 pour cent du capital investi pour la construction de nouveaux projets, la rénovation et la transformation initiale de biens existants ainsi que pour les constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement. 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 promoteurs sociaux prévus au paragraphe 1^{er}, point 1°, sont exclus du bénéfice d'une compensation de service pour la construction de nouveaux projets, la rénovation et la transformation initiale de biens existants ainsi que pour les constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement conformément au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3°.



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.

La compensation de service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1^{er} qui est octroyée pour les logements existants ou les biens existants en application de l'alinéa 1^{er}, points 1° et 2°, est fixée de façon forfaitaire en fonction des surfaces utiles d'habitation des logements et des montants maximaux éligibles applicables au moment de la conclusion de la convention prévue à l'alinéa 2.

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.

Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs prescrits par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, l'information relative à la localisation des logements abordables répertoriés dans le registre national des logements abordables est transmise, sur demande écrite, à l'administration communale territorialement compétente.

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^{er}, 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.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel
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.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel (euros)
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 :

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

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 60.

RND = Revenu net disponible déterminé pour chaque locataire conformément à l'article 56.

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10 pour cent, conformément à l'article 60, paragraphe 2.

Seuil du TE_MAX = Seuil du taux d'effort maximal, c'est-à-dire le niveau de revenu à partir duquel le taux d'effort est plafonné à 35 pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

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



	Seuil de faible revenu	Seuil du taux d'effort maximal	Seuil du plafond de loyer
Type de communauté domestique	Revenu annuel (euros)	Revenu annuel (euros)	Revenu annuel (euros)
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'efficacité énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	Forfait mensuel en euros
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.

Annexe IV : Modalités relatives au calcul de la valeur résiduelle des participations financières

Le prix auquel est exercé le droit de préemption est déterminé en déduisant du prix de vente (projeté) la valeur résiduelle de la participation financière. Celle-ci est calculée de la façon suivante :

$$\text{VRPF} = (1 - \text{AE}/\text{DC}) * (\text{PFA}/\text{CT}) * \text{PV}$$

VRPF Valeur résiduelle de la participation financière ;

AE Années effectives et complètes pendant lesquelles l'obligation de service public a été exercée ;



DC	Durée initiale de la Convention ;
PFA	Participation financière apportée, donc le montant que l'Etat apporte au projet y compris la valeur du terrain ;
CT	Coût total initial du projet, y compris la valorisation d'un éventuel apport de terrain par le promoteur.
	Le rapport entre la PFA et le CT fournit le taux effectif de la participation financière au projet (PFA/CTot) ;
PV	Prix de vente de l'immeuble, le cas échéant déterminé par expertise.

Explications :

Afin de déterminer le taux de l'obligation de service public (ci-après l'« OSP ») réalisée, le nombre d'années complètes pendant lesquelles l'OSP a été exercée doit être rapporté à la durée initiale de la convention :

➤ **Taux de l'OSP réalisé = (AE/DC)**

En conséquence, le taux de l'OSP non réalisé est exprimé par : (1 - AE/DC)

Ce taux de l'OSP non réalisé doit être multiplié par la part de la participation financière dans le projet initial, c'est à dire le taux effectif de la participation financière (PFA/CTot) afin de déterminer quelle est la part de l'État dans la valeur de l'immeuble au moment de sa vente avant l'échéance de la Convention.

À cette fin, il faut prendre en considération la valeur totale de l'investissement initial, donc, le cas échéant avec une valorisation du terrain apporté par un promoteur :

➤ **Part État dans la valeur de l'immeuble (1 - AE.OSP/DC) * (PFA/CTot)**

Finalement cette part de l'État dans la valeur de l'immeuble doit être multipliée par le prix de vente effectif afin de déterminer la Valeur Résiduelle de la participation financière.

➤ **Valeur Résiduelle de la participation financière dans le prix de vente = (1 - AE.OSP/DC) * (PFA/CTot) * PV**

Au cas où la rémunération du capital investi a été versée avec l'application du coefficient de préfinancement, il y a lieu de tenir compte des sommes versées en préfinancement lors de la détermination de la VRPF.

Dans le cas où le promoteur social 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 au sens de l'article 26, le promoteur est tenu de procéder au remboursement de la valeur résiduelle de la participation financière.

Dans ce cas, la valeur résiduelle de la participation financière est à verser au Fonds spécial pour le logement abordable.



Fiche financière

1. Augmentation des montants maximaux éligibles pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique

L'article 11, paragraphe 4*bis* prévoit l'augmentation des montants maximaux éligibles. Le taux de cette augmentation est porté de 15% à 30%, avec un cumul possible avec les autres mesures prévues dans l'article 11, dans les catégories respectives, à hauteur de 40%.

La dépense supplémentaire liée à cette mesure est estimée à hauteur de 2.015.000€ pour l'année 2027. 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.

Impact pluriannuel de la mesure (en euros):

Année	2027	2028	2029
Augmentation des MME pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique	2.015.000	2.153.834	2.302.233

2. Augmentation des montants maximaux éligibles pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière des sites contaminés

L'article 11, paragraphe 4*ter* présente une nouvelle mesure sous forme de majoration des montants éligibles pouvant être accordée par le ministre, sur demande dûment justifiée, pour les travaux de viabilisation particulière relevant de l'article 14, paragraphe 2 en vue de la réalisation de logements abordables destinés à la vente abordable et à la location abordable.

Les projets concernés sont assez rares mais de grande envergure. En particulier, deux projets développés par le Fonds du logement font face à des sols contaminés du fait d'anciennes activités industrielles. Si ces projets sont exceptionnels, leur impact financier l'est également.

A titre illustratif, les travaux de réhabilitation et de décontamination du projet *Wunnen mat der Wooltz*, à Wiltz, sont estimés à 48 millions d'euros.

Une approche prudente considère que des projets d'une telle envergure se représentent tous les 5 ans et que les dépenses sont échelonnées au fil des travaux réalisés.

La nouvelle mesure représente donc une dépense supplémentaire estimée de 1,3 millions d'euros par an. Comme expliqué, ces dépenses doivent cependant être considérées comme irrégulières et leur occurrence sera prise en compte en fonction de l'évolution des projets.



Impact pluriannuel de la mesure (en euros):

Année	2027	2028	2029
Augmentation des MME pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière des sites contaminés	1.300.000	1.323.400	1.347.221

3. Participations financières pour le financement des coûts indirects liés au développement d'un projet de logements destiné à la location abordable

L'article 18bis prévoit la prise en compte des frais généraux internes supportés par le promoteur social pour l'élaboration de projets de logements abordables locatifs. Ceci concerne essentiellement les frais de personnel interne (personnel administratif, personnel chargé du suivi de chantier (hors maîtrise d'œuvre externe) et frais d'infrastructure et de fonctionnement (loyers des locaux du promoteur social, charges fixes, fournitures de bureau).

Ces charges n'ont précédemment pas été prises en compte dans le calcul de la participation financière. Il s'agit donc d'un impact financier supplémentaire.

L'Etat prend en charge ces charges indirectes pour une durée maximale de 36 mois, sans que ces charges ne puissent dépasser 3% des coûts de construction éligibles détaillés à l'article 14, paragraphe 5.

La mesure est donc estimée à hauteur de 137 euros éligibles supplémentaires par m2 SCB construction. Appliqué à un volume de 400 logements abordables locatifs conventionnés en 2027, dont la taille moyenne est de 90m2 SCB, cela représente un coût éligible de près de 5 millions d'euros et qui génèrent une participation financière de 75%, soit 3,7 millions d'euros.

Impact pluriannuel de la mesure (en euros):

Année	2027	2028	2029
Participations financières pour le financement des coûts indirects liés au développement d'un projet de logements destiné à la location abordable	3.699.000	4.518.698	5.366.707

Montants en million d'euros




Tableau récapitulatif de l'impact financier des mesures (en euros)

Année	2027	2028	2029
1. Augmentation des MME pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique	2.015.000	2.153.834	2.302.233
2. Augmentation des MME pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière des sites contaminés	1.300.000	1.323.400	1.347.221
3. Participations financières pour le financement des coûts indirects liés au développement d'un projet de logements destiné à la location abordable	3.699.000	4.518.698	5.366.707
Total	7.014.000	7.995.932	9.016.161



CHECK DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSCHHECK

 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 : Avant-projet de loi modifiant
1° la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ;
2° 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

Oui 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

Oui 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

Oui 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

Oui 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

Oui 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

Oui 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

Oui 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



10. Garantir des finances durables.

Poins d'orientation
Documentation

Oui Non

Les logements abordables des promoteurs publics restent affectés à l'abordabilité pendant toute leur durée d'existence.

Cette partie du formulaire est facultative - Veuillez cocher la case correspondante

En outre, et dans une optique d'enrichir davantage l'analyse apportée par le contrôle de la durabilité, il est proposé de recourir, de manière facultative, à une évaluation de l'impact des mesures sur base d'indicateurs retenus dans le PNDD. Ces indicateurs sont suivis par le STATEC.

Continuer avec l'évaluation ? Oui Non

(1) Dans le tableau, choisissez l'évaluation : **non applicable**, ou de 1 = **pas du tout probable** à 5 = **très possible**

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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité

ME_SGCG_CD_F_202204_4



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
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
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
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
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
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		Contribue 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		Contribue à la réduction de la différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	Différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	pp
1		Contribue à l'augmentation du taux de certification nationale	Taux de certification nationale	%
1		Contribue 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		Contribue 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		Contribue 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		Contribue 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		Contribue 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		Contribue à la réduction du taux de personnes en surpoids ou obèses	Taux de personnes en surpoids ou obèses	% de la population
2		Contribue à la réduction du nombre de nouveaux cas d'infection au HIV	Nombre de nouveaux cas d'infection au HIV	Nb de personnes
2		Contribue 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		Contribue à la réduction du nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2		Contribue 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		Contribue 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
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



Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
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 entrepreneuriales	Pourcentage des intentions entrepreneuriales	%
4		Contribue à la réduction des écarts de salaires hommes-femmes	Écarts de salaires hommes-femmes	%
4		Contribue à l'augmentation du taux d'emploi	Taux d'emploi	% de la population
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



Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
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 chômage	Taux de chômage	% de la population active
4		Contribue à la réduction du taux de chômage longue durée	Taux de chômage 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
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



Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
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
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	%



Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
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)
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)



Champ d'action	Évaluation ¹	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
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

**Afin d'enregistrer une version verrouillée du formulaire,
merci de le signer numériquement en cliquant ici :**



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

Intitulé du projet :	Projet de loi modifiant 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 initiateur :	Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire	
Auteur(s) :	Maryse Muller	
Téléphone :	247-74833	Courriel : maryse.muller@ml.etat.lu
Objectif du projet :	- 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) :		
Date :	21/03/2025	

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

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

1) Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis ¹:

- Chambre d'agriculture
 Chambre de commerce
 Chambre des métiers
 Chambre des salariés
 Chambre des fonctionnaires et employés publics

¹ Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

2) Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis : 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

Remarques / Observations :

3) En cas de transposition de directives européennes, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui Non N.a. ²

Si non, pourquoi ?

4) Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : Oui Non
- Citoyens : Oui Non
- Administrations : Oui Non

5) Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a. ²

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

6) Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la réglementation ? Oui Non

Remarques / Observations :

Amélioration de la qualité de procédure relative à la demande de participation financière; précision quant aux documents à transmettre



7) **Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ?** Oui Non N.a. ²

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

8) **Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?** Oui Non N.a. ²

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

² N.a. : non applicable.

4. Digitalisation et données

9) **Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office)** Oui Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

10) **Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ?** Oui Non

11) **Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les administrés ?** Oui Non

Si oui, ces informations ou données à caractère personnel peuvent-elles être obtenues auprès d'une ou plusieurs administrations conformément au principe «Once only» ?

12) **Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ?** Oui Non

5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux) ³

13) **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 :



- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

14) Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a. ²

Si oui, expliquez
de quelle manière :

³ Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltegkeetscheck.

6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

15) Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ? Oui Non N.a. ²

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html>

16) 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. ²

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infolyer-web.pdf>