

N° 8535¹

CHAMBRE DES DÉPUTÉS

PROJET DE LOI

portant modification

1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ;

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

* * *

AVIS DE LA FÉDÉRATION DES ACTEURS DU SECTEUR SOCIAL (FEDAS)

(16.9.2025)

INTRODUCTION

La Fédération des Acteurs du Secteur Social au Luxembourg (FEDAS) souhaite remercier le Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire (MLOGAT) pour la qualité de la collaboration entretenue tout au long du processus d'élaboration de ce projet de loi, notamment dans le cadre du dialogue structuré. Ce cadre de concertation a permis des échanges constructifs et transparents entre les pouvoirs publics et les acteurs de terrain, aboutissant à plusieurs ajustements pertinents au bénéfice des publics concernés. Le présent avis a pour objectif de saluer les avancées introduites par le projet de loi n°8535 tout en formulant des recommandations visant à renforcer certains dispositifs et à garantir une réponse encore plus adaptée aux réalités sociales.

*

1. DISPOSITIONS SALUÉES

La FEDAS tient à exprimer sa satisfaction pour plusieurs ajustements significatifs :

- **La reconnaissance du logement abordable comme d'utilité publique** (Art. 2, §3)¹, consolidant ainsi sa place centrale dans la politique sociale nationale.
- **Les top-ups pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique** (Art. 11, §4bis et §4ter), qui encouragent des projets durables et améliorent la qualité de vie des locataires.
- **L'élargissement du bénéfice de la compensation de service public** aux communes et aux syndicats de communes (Art. 13). Cette mesure est importante pour inciter les communes à s'engager davantage dans la création de logements abordables.
- **L'élargissement de la participation financière pour les charges d'intérêt d'emprunt contractés** pour le préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la location abordable (Art. 18)
- **La clarification du rôle et des missions du bailleur social sans discrimination** (Art. 30), garantissant un traitement équitable pour tous les publics.
- **Le partage des éléments pertinents à l'évaluation des critères d'attribution du rapport transcrivant le résultat des enquêtes sociales** (Art. 31, §5) permettant une meilleure collaboration des bailleurs sociaux et réduisant le double emploi.

¹ Les articles, paragraphes et alinéas cités font référence à la version consolidée du texte de loi dans le document du projet de loi.

- **Les précisions sur les extraits des casiers judiciaires à produire dans le cadre de l'honorabilité professionnelle** (Art. 35), désormais plus adaptées à la réalité de terrain.
- **L'octroi du forfait de gestion pour les bailleurs sociaux par logement ou par unité d'hébergement** (Art. 40, § 2), garantissant une compensation plus juste pour les gestionnaires de colocations.
- **Augmentation du forfait de gestion pour la Gestion Locative Sociale** (Art. 49) bien que celui-ci est encore nettement inférieur au forfait de gestion pour les bailleurs sociaux de logements abordables.
- **La reconnaissance explicite des bénéficiaires de protection internationale** dans les critères d'éligibilité (Art. 55, §1, 4°).
- **L'introduction de la monoparentalité comme critère d'attribution prioritaire** (Art. 57, §1, 9°), répondant à une urgence sociale reconnue.
- **La définition d'une procédure précise en cas de refus non justifiés d'attributions de logement** (Art. 57, § 3), rendant le processus d'attribution de logements plus juste.
- La précision sur la détermination d'une **sous-occupation d'un logement abordable** (Art. 66).
- **La révision du régime de résiliation du bail abordable et l'instauration d'une garantie locative** (Art. 63bis et Art. 69), outils pragmatiques attendus par les acteurs du terrain.
- **L'ouverture d'une inscription simultanée en tant que locataire et candidat-locataire dans RENLA pour les locataires de certains types de logements dédiés** (Art. 74, § 1), augmentant la probabilité d'attribution de logement tous publics aux locataires de ces logements dédiés.

*

2. POINTS DE PRÉOCCUPATION ET RECOMMANDATIONS

Malgré ces avancées, certaines propositions du projet de loi suscitent des inquiétudes et questionnements au sein de la fédération :

2.1 Suppression de la sous-catégorie de logements dédiés aux demandeurs de protection internationale (Art. 12, §3, 1)

Malgré nos commentaires sur l'avant-projet de loi, cette suppression a été maintenue. Bien que cette suppression soit le résultat d'un accord entre le Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil (MFSVA) et le MLOGAT, la FEDAS déplore ce choix. Les difficultés actuelles de l'ONA et l'état précaire de certaines structures d'accueil soulignent le besoin d'ouvrir à d'autres promoteurs et bailleurs sociaux la possibilité de proposer des logements dédiés à ce public cible.

➡ Demande : Réintégrer cette catégorie dans la loi et en encourager la création.

2.2 Encadrement socio-éducatif et forfait de gestion (Art. 40, § 2 et 3)

Les suppressions dans la loi de la référence explicite à l'effectif de personnel socio-éducatif dans le calcul du forfait de gestion et la suppression d'obligation d'évaluation régulière du forfait de gestion sont problématiques sur plusieurs niveaux :

- La loi ne stipulera plus explicitement que le forfait de gestion devrait aussi couvrir l'encadrement lié au logement.
- La loi n'obligera plus le législateur d'évaluer régulièrement le montant du forfait de gestion, un aspect jugé impératif par la FEDAS. Bien que le dialogue structuré implique un échange permanent sur le montant du forfait de gestion, la mise en place d'une évaluation régulière, encadrée par une base légale ou réglementaire stable, offrirait aux acteurs une plus grande sécurité et garantirait la pérennité du financement des activités des bailleurs sociaux.

➡ Recommandation : Réintroduire l'obligation d'inclure l'encadrement socio-éducatif dans le forfait de gestion, ainsi que celle de procéder à une réévaluation régulière de ce forfait. À défaut,

prévoir explicitement qu'une réévaluation devra être réalisée d'un commun accord entre les parties prenantes du dialogue structuré. Cette réévaluation devrait reposer sur une analyse documentée. La FEDAS se propose d'élaborer cette analyse pour ses membres

2.3 Négligence des besoins en logements pour familles nombreuses dans la structuration de la compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social (Art. 40, §1-3)

La FEDAS salue que le MLOGAT encourage la mise à disposition de logements en colocation par l'octroi du forfait de gestion pour les bailleurs sociaux par unité d'hébergement. Cependant, ceci pourrait décourager la mise à disposition de logements pour familles nombreuses, pour lesquels la recherche d'un logement adéquat s'avère souvent compliquée.

→ Recommandation : Majoration du forfait de gestion de manière proratisée pour les communautés domestiques de 5 personnes ou plus pour encourager une augmentation de l'offre de logements pour familles nombreuses.

2.4 Introduction d'autres contingents (Art. 53)

Les contingents proposés pour l'attribution libre de logements tous publics, donc sans obligation de considérer les critères d'attribution socio-économiques selon l'article 57, illustrent la possibilité d'introduire des quotas dans la loi. Partant de ce constat, la FEDAS estime qu'il serait pertinent d'y inclure également un quota pour l'affectation de logements abordables au Housing First. La question de la disponibilité de logements pour ce dispositif reste cruciale, urgente et non résolue. Puisqu'il s'agit de logements destinés à héberger les locataires à long terme, voire à vie, le dispositif ne peut que fonctionner si le parc de logements Housing First se développe continuellement. Si les projets Housing First doivent devenir un pilier de la politique de lutte contre le sans-abrisme au Luxembourg (PAN Pauvreté, PAN sans-abrisme), le développement continu du parc de logements adaptés est indispensable. Confier exclusivement aux promoteurs et bailleurs sociaux la responsabilité du développement de logements Housing First, dans un contexte de marché immobilier déjà très tendu, pourrait compromettre les objectifs fixés par le gouvernement en matière de lutte contre le sans-abrisme au Luxembourg.

→ Recommandations :

– **Instaurer auprès des bailleurs sociaux disposant d'un parc de plus de 750 logements un quota de logements abordables dédiés aux dispositifs Housing First, assorti d'un conventionnement automatique avec un acteur spécialisé dans le Housing First, chargé d'assurer l'accompagnement social des personnes logées.**

et/ou

– **Collaboration du MLOGAT avec le MFSVA, responsable du dispositif Housing First, en vue de l'élaboration et de la mise en œuvre d'un mécanisme structuré permettant l'évolution et l'adaptation du parc de logements Housing First.**

2.5 La « cohabitation harmonieuse » en tant que critère d'attribution (art. 59)

La notion de « cohabitation harmonieuse au sein de l'immeuble » est floue et pourrait donner lieu à des interprétations arbitraires.

→ Recommandation: Définir des critères objectifs ou supprimer cette mention.

CONCLUSION

Le projet de loi n°8535 apporte de réelles avancées en matière de logement abordable. La FEDAS a soulevé des points qui restent perfectibles et méritent d'être réexaminés afin d'assurer une mise en œuvre durable, équitable et inclusive du dispositif. La FEDAS se tient à disposition pour poursuivre le travail en commun dans un esprit de partenariat constructif au sein du dialogue structuré.

Luxembourg le 16 septembre 2025

Pour le Fédération des acteurs du secteur social ou Luxembourg

Gilles HEMPEL
Administrateur
Coordinateur de la
Plateforme Logement

Thomas LENTZ
Secrétaire général