

N° 8535

CHAMBRE DES DEPUTES

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

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

(10.07.2026)

* * *

La Commission se compose de : M. Gilles BAUM, Président, M. Luc EMERING, Rapporteur ; M. Dan BIANCALANA, M. Yves CRUCHTEN, M. Mars DI BARTOLOMEO, M. Alex DONNERSBACH, M. Emile EICHER, M. Félix EISCHEN, M. Patrick GOLDSCHMIDT, M. Marc LIES, M. Ricardo MARQUES, Mme Lydie POLFER, Mme Alexandra SCHOOS, M. Meris SEHOVIC, M. David WAGNER, Membres.

* * *

I. Antécédents

Le projet de loi sous rubrique a été déposé à la Chambre des Députés le 29 avril 2025 par le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire. Le texte du projet était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, des textes coordonnés des lois à modifier, d'une fiche financière, d'une fiche d'évaluation d'impact et d'un check de durabilité.

Le projet de loi a fait l'objet d'avis de plusieurs chambres professionnelles, à savoir :

- de la Chambre des Salariés le 18 novembre 2025,
- de la Chambre de Commerce le 21 novembre 2025,
- de la Chambre des Métiers le 2 avril 2026.

Lors de sa réunion du 8 mai 2025, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire a entendu la présentation du projet de loi par Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire. A cette occasion, la Commission a désigné M. Luc Emering comme rapporteur du projet de loi sous rubrique.

Des avis ont également été émis par :

- la Fédération des acteurs du secteur social, le 16 septembre 2025 ;
- la Commission nationale pour la protection des données, le 17 septembre 2025 ;
- le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises, le 1^{er} octobre 2025 ;
- le Conseil supérieur des personnes handicapées, le 18 juin 2026.

Des amendements gouvernementaux ont été introduits le 19 décembre 2025.

Le projet de loi a fait l'objet d'avis complémentaires de la part de :

- la Commission nationale pour la protection des données, le 10 février 2026 ;
- la Chambre de Commerce, le 26 mars 2026 ;
- la Fédération des acteurs du secteur social, le 15 avril 2026 ;
- le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises, le 20 avril 2026.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 21 avril 2026.

Le 7 mai 2026, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire a examiné les amendements gouvernementaux précités, ainsi que les avis du Conseil d'Etat et des organes consultatifs, avant d'adopter une série d'amendements parlementaires, qui ont fait l'objet d'un avis complémentaire du Conseil d'Etat, émis le 30 juin 2026.

La Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire a examiné cet avis complémentaire lors de sa réunion du 2 juillet 2026.

Le 10 juillet 2026, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire a adopté le présent rapport.

II. Objet du projet de loi

Le projet de loi sous rubrique a pour objet de modifier la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Il apporte un ensemble de modifications ponctuelles à cette loi afin de rendre les dispositifs plus adaptés à la réalité du terrain. La plupart de ces modifications portent sur les règles applicables aux promoteurs et aux bailleurs sociaux en matière de création et de gestion de logements abordables ainsi que sur les critères d'attribution des logements abordables.

II.1. Le promoteur social

Le logement abordable est désormais reconnu d'utilité publique, afin de répondre à la pénurie de logements abordables à laquelle le Luxembourg est confronté. Cette qualification traduit la nécessité d'une action publique concertée pour faire face à l'évolution des prix.

De plus, le projet de loi introduit un nouveau « Top-up¹ » pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants, fixant à 30 pour cent l'augmentation des montants maximaux éligibles. Cette majoration s'ajoute aux « Top-ups » existants pour les logements innovateurs et la résilience au changement climatique. Ces augmentations sont cumulables jusqu'à 25 pour cent, le plafond étant porté à 40 pour cent lorsque le « Top-up » pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique est cumulé avec un autre. De plus, le projet introduit un nouveau « Top-up » pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière des sites contaminés, tant pour la vente que pour la location abordable.

¹ C'est-à-dire une majoration aux subventions de base pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants.

Sur demande d'une commune ou d'un syndicat de communes, la rémunération du capital investi peut être versée directement au promoteur public, sans transiter par le bailleur social. Cette faculté répond à un objectif de simplification administrative.

Le projet de loi introduit par ailleurs une nouvelle participation financière destinée à couvrir une partie des coûts indirects supportés par le promoteur social dans le cadre du développement d'un projet de logements destinés à la location abordable. Accordée sur demande et pour une durée maximale de trente-six mois, cette participation ne peut excéder 3 pour cent des coûts éligibles.

Ensuite, afin de faire face à la réalité du terrain, la sous-catégorie de logements dédiés aux demandeurs de protection internationale est supprimée. Il s'avère en effet qu'en réalité il n'y a que très peu de demandes des promoteurs sociaux de réaliser ce type de logement dédiés. D'autant plus, l'Office national de l'accueil est jugé mieux outillé pour répondre aux besoins spécifiques de cette catégorie de demandes.

A noter par ailleurs que la rémunération du capital investi, composante de la compensation de service public, sera attribuée aux communes et aux syndicats de communes. Cette mesure, qui s'applique rétroactivement au 1^{er} octobre 2023, vise à les inciter davantage à créer des logements abordables sur leur territoire. Le projet introduit en outre une indemnité mensuelle forfaitaire au profit du Fonds du Logement, calculée selon la surface utile d'habitation, pour les logements locatifs abordables qu'il a construits mais dont la gestion est assurée par un autre bailleur social.

Ensuite, le projet introduit une segmentation géographique du montant maximal éligible à la participation financière pour l'acquisition d'un terrain ou la redevance emphytéotique. Cette segmentation tient compte du fait que la localisation de la commune et la centralité des lieux - reflétant la présence d'infrastructures publiques - sont des facteurs déterminants du prix du foncier.

Le projet introduit enfin une annexe IV précisant les modalités de calcul de la valeur résiduelle de la participation financière. Cette formule détermine la part de l'Etat à récupérer lorsqu'un bien ayant bénéficié d'une participation financière est aliéné, ou cesse d'être affecté au logement abordable, avant l'échéance de la convention.

II.2. Le bailleur social

Afin de faire face à la pénurie d'assistants sociaux qui complique la réalisation des enquêtes requises pour l'attribution des logements abordables, le projet de loi prévoit une base légale permettant au bailleur social de demander à un assistant social ayant réalisé l'enquête sociale le partage du rapport social qui en transcrit le résultat.

Ensuite, les bailleurs sociaux se voient attribuer la possibilité de percevoir un forfait de gestion par unité d'hébergement et non plus uniquement par logement. Cette mesure tient compte de la réalité du terrain, puisqu'un logement peut comprendre plusieurs locataires ne faisant pas partie de la même communauté domestique. Pour répondre à de telles situations, le projet de loi prévoit que le bailleur social perçoit son forfait de gestion par logement ou, lorsqu'il y a plusieurs locataires, par unité d'hébergement, comme dans une maison subdivisée.

La même logique est étendue au forfait de couverture des frais d'exploitation du promoteur social, qui est désormais aussi calculé par logement ou par unité d'hébergement, dans la limite de 20 euros par mois et par logement ou unité d'hébergement.

De plus, il est prévu d'étendre le droit au forfait de gestion aux logements dédiés aux salariés du promoteur social. Cette mesure vise, d'une part, à inciter les promoteurs sociaux à investir dans la création de cette catégorie de logements dédiés - ce qui accroît l'attractivité de leur entreprise et, plus largement, du Luxembourg - et, d'autre part, à permettre au bailleur social de couvrir les frais liés à leur gestion. Dans le même esprit, le bénéfice de ce forfait de gestion est également étendu aux logements dédiés aux étudiants, afin d'encourager la création de cette catégorie de logements.

III.3. Modes et critères d'attribution des logements destinés à la location abordable

Un autre volet du projet de loi modifie les critères de sélection pour l'attribution d'un logement abordable. Les bailleurs sociaux se voient désormais attribuer deux nouveaux contingents libres. Le premier prévoit un contingent libre de 10 pour cent lorsque le bailleur social gère un parc de plus de 100 logements abordables. Le contingent libre existant pour un parc supérieur à 200 logements abordables passe, quant à lui, de 10 à 15 pour cent. Enfin, le second contingent nouvellement introduit est de 50 pour cent pour les bailleurs qui assurent la gestion de plus de 750 logements abordables.

Ensuite, le projet de loi introduit le critère de la monoparentalité dans le processus d'attribution des logements destinés à la location abordable. Cette mesure vise prioritairement à tenir compte des défis accrus auxquels sont confrontés les ménages monoparentaux et à lutter contre la pauvreté infantile.

III.4. Le bail abordable

Suite aux revendications des acteurs du terrain, régulièrement confrontés à des comportements difficilement gérables de la part des locataires, le projet de loi entend élargir les cas dans lesquels une résiliation du bail abordable pour motifs graves et légitimes peut être justifiée. Les réalités du terrain montrent par ailleurs qu'il arrive régulièrement qu'un locataire ne respecte pas ses obligations contractuelles en ne payant pas son loyer. Actuellement, le cadre légal prévoit que, dans ces cas, le bailleur social ne peut agir que très tardivement (après six mois), voire pas du tout si le locataire décide de payer ses dettes à la dernière minute. Afin d'éviter de telles situations, le législateur réduit ce délai de six mois à quinze jours et prévoit désormais que le défaut de paiement répété constitue un motif de résiliation du bail abordable.

S'ajoute à cela l'obligation pour le locataire de verser à son bailleur social une garantie locative destinée à assurer le respect de ses obligations contractuelles. Les acteurs de terrain sont en effet régulièrement confrontés à des cas où des dégâts importants sont constatés et où le loyer ou les charges restent impayés. Cette garantie est adaptée aux spécificités du logement abordable : conçue comme une mesure pédagogique, elle permet au locataire d'épargner chaque mois un montant fixé par échéancier établi entre les parties, jusqu'à atteindre un plafond de 3 000 euros, à régler au plus tard deux ans après l'entrée dans les lieux, indépendamment du loyer réel. En l'introduisant, le législateur entend promouvoir un comportement conforme au principe du « bon père de famille ».

Ensuite, le projet modifie la définition du logement sous-occupé pour prévenir les abus dans un contexte de pénurie : sera désormais considéré comme sous-occupé non seulement le logement comportant une chambre de plus que le nombre de membres de la communauté domestique, mais aussi celui qui comporte une chambre supplémentaire au nombre de couples - par exemple lorsqu'un couple reste dans un logement à deux chambres après le départ de l'enfant. Lorsque la typologie du logement ne correspond plus à la composition de la communauté domestique, le bailleur social dispose d'un délai de trois ans pour proposer un relogement au locataire.

Finalement, le projet de loi introduit un système de partenariat public-privé (PPP) pour augmenter l'offre de logements abordables. Il permet de mobiliser des terrains privés : le propriétaire loue ses logements à un bailleur social, à un loyer indexé inférieur au prix du marché, selon les modalités d'une convention conclue entre l'Etat, le propriétaire et le bailleur social. Ces logements sont attribués à des demandeurs éligibles qui versent un loyer abordable au bailleur social ; l'Etat verse à ce dernier une compensation de service public destinée à couvrir l'écart entre le loyer abordable perçu et le loyer dû au propriétaire.

II.5. Aspects financiers

Sur le plan budgétaire, l'essentiel de l'impact du projet de loi résulte de l'ouverture de la rémunération du capital investi aux communes et syndicats de communes, assortie d'un effet rétroactif au 1^{er} octobre 2023. Cette mesure génère un pic de trésorerie de 19,5 millions d'euros en 2026, lié au rattrapage rétroactif, puis une charge annuelle de l'ordre de 8 à 9 millions d'euros. Les autres mesures représentent des montants nettement moins élevés, notamment le « Top-up » pour la rénovation de logements existants, l'octroi du forfait de gestion par unité d'hébergement et pour les logements dédiés aux étudiants et aux salariés, ainsi que la participation aux charges d'intérêt pour le préfinancement des logements locatifs.

Pour tout complément d'information, il est renvoyé au commentaire des articles.

III. Avis du Conseil d'Etat

III.1. Avis du 21 avril 2026

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat formule six oppositions formelles, dont trois pour des raisons d'insécurité juridique, notamment à l'endroit de l'article 9, point 2°, point ii. initial, de l'article 10, point 1°, lettres a) point ii., et b), point ii. initiaux, et de l'article 14. A chaque fois, le Conseil d'Etat demande l'ajout d'une définition des notions en question.

A l'article 8, point 1°, lettres b) et c) initiales, la Haute Corporation demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser, pour chaque catégorie de logements, si l'attribution vise des personnes seules ou en couple.

A l'article 25, le Conseil d'Etat réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement entre ressortissants luxembourgeois et non luxembourgeois pour ce qui est des dispositions relatives à la production d'un extrait du casier judiciaire ou d'un document équivalent.

Enfin, le Conseil d'Etat émet une opposition formelle concernant l'article 51 du projet de loi, et demande de restreindre le caractère d'ordre public aux seules dispositions qui ont effectivement ce caractère.

III.2. Avis complémentaire du 30 juin 2026

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat prend note des amendements parlementaires adoptés le 7 mai 2026 pour donner suite à ses remarques et oppositions formelles. Suite aux modifications proposées, il lève l'intégralité de ses oppositions formelles.

IV. Avis des chambres professionnelles

IV.1. Avis de la Chambre des Salariés

Dans son avis du 18 novembre 2025, la Chambre des Salariés soutient la grande majorité des modifications proposées, tout en réitérant sa position générale selon laquelle les efforts publics en faveur du logement abordable, bien que salués, demeurent insuffisants face à l'ampleur de la crise. Elle approuve en particulier la reconnaissance du caractère d'utilité publique du logement abordable - qu'elle juge de nature à justifier, sous un encadrement strict, le recours à l'expropriation. Elle apprécie également le « Top-up » pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique, l'extension du forfait de gestion aux logements dédiés aux étudiants, et l'introduction de la monoparentalité comme critère d'attribution prioritaire, au regard du risque de pauvreté élevé de ces ménages.

En revanche, la Chambre des Salariés exprime des oppositions sur trois points. Elle rejette d'abord l'extension du forfait de gestion aux logements dédiés aux salariés, estimant que ce dispositif revient à financer par l'argent public un avantage concurrentiel au bénéfice d'un nombre restreint d'entreprises, susceptible de créer une dépendance du salarié à l'égard de son employeur et d'exercer une pression à la baisse sur les salaires.

La chambre professionnelle juge ensuite excessif le nouveau contingent libre de 50 pour cent applicable aux bailleurs gérant plus de 750 logements, ce qui permettrait l'attribution libre de la moitié des logements sans tenir compte de l'ordre de priorité socio-économique, au détriment des ménages les plus vulnérables.

Finalement, la Chambre des Salariés rejette le mécanisme de partenariat public-privé, dont elle critique l'absence de base légale au moment du lancement de l'appel à projets en juin 2025, la méthode de fixation du loyer de référence et le droit de préemption au prix du marché. Ce dispositif témoigne d'un emploi inefficace des fonds publics, de sorte que l'Etat risque de devoir payer deux fois les mêmes logements.

IV.2. Avis de la Chambre de Commerce

a) Avis du 21 novembre 2025

Dans son avis du 21 novembre 2025, la Chambre de Commerce salue la volonté du Gouvernement de structurer davantage la politique du logement abordable. La chambre professionnelle approuve la reconnaissance du caractère d'utilité publique des activités des promoteurs sociaux, le « Top-up » de 15 pour cent pour la rénovation et l'assainissement énergétique, l'extension de la rémunération du capital investi aux communes, la segmentation géographique des aides, l'extension du forfait de gestion à l'unité d'hébergement et aux logements dédiés aux étudiants ainsi que la reconnaissance des sociétés d'impact sociétal comme acteurs du logement abordable.

En revanche, la Chambre de Commerce estime que le projet de loi est trop centré sur les opérateurs publics et sans but de lucre, sans ouverture effective au secteur privé. Elle plaide pour une distinction claire entre « logement social » et « logement abordable », assortie de régimes et d'aides différenciés permettant aux opérateurs privés de participer à la construction et à la gestion. La chambre professionnelle critique l'obligation pour les sociétés d'impact sociétal de constituer leur capital en parts d'impact sans rendement, qui freine la mobilisation de capitaux privés. Sur le plan économique, elle juge les aides aux promoteurs sociaux disproportionnées (jusqu'à 75 pour cent des coûts) faute de garantie de maintien du parc dans le segment abordable après la convention de 40 ans, et recommande d'y associer des conditions de durabilité (remboursement partiel, conversion en prêt à taux zéro, ou poursuite de l'affectation).

La Chambre de Commerce émet en outre plusieurs réserves, notamment à l'endroit des plafonds de revenus fixés pour l'éligibilité aux logements abordables qu'elle juge trop restrictifs, notamment au regard des jeunes actifs du secteur financier. La chambre

professionnelle plaide pour leur relèvement conventionnel ainsi que pour une zone de tolérance évitant les effets de seuil. Ainsi, elle demande l'intégration du critère de proximité avec le lieu de travail dans l'attribution.

Enfin, s'agissant de la vente abordable, la chambre professionnelle réitère ses réserves de fond sur le mécanisme de rachat, qu'elle juge insuffisamment encadrée. Elle regrette l'absence de reconnaissance des investissements privés, la non-prise en compte des situations familiales courantes, telles que des divorces ou des séparations, ainsi que le manque de transparence sur les aides et sur les risques liés à l'emphytéose.

b) Avis complémentaire du 26 mars 2026

Dans son avis complémentaire du 26 mars 2026, la Chambre de Commerce accueille favorablement les clarifications techniques apportées par les amendements gouvernementaux introduits le 19 décembre 2025, qui renforcent, selon elle, la lisibilité du dispositif.

Elle relève en particulier le relèvement du « Top-up » pour la rénovation profonde de 15 pour cent à 30 pour cent, l'introduction d'un nouveau « Top-up » de 15 pour cent pour la réhabilitation de sites contaminés, les nouvelles règles de cumul (25 pour cent, et jusqu'à 40 pour cent en combinaison avec la rénovation profonde), la couverture des frais indirects de développement (article 18*bis* nouveau à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023, plafonnée à 3 pour cent des coûts éligibles sur 36 mois), ainsi que l'introduction d'une annexe IV détaillant le calcul de la valeur résiduelle des participations financières.

De plus, elle salue la substitution de la notion de « promoteur public » par celle de « promoteur social », ouvrant certains mécanismes aux promoteurs sans but de lucre.

Néanmoins, la Chambre de Commerce souligne que ses réserves structurelles restent inchangées. Elle réitère que la globalité du dispositif reste centrée sur les opérateurs publics et sans but de lucre, sans ouverture pour le secteur privé de sorte que le cadre du partenariat public-privé reste insuffisamment précisé.

La chambre professionnelle maintient ses réserves sur les plafonds de revenus, jugés trop restrictifs au regard des salaires de base de certains secteurs, ainsi que sur la sécurité patrimoniale des ménages dans le cadre de la vente abordable, plusieurs aspects demeurant selon elle insuffisamment traités, en particulier les situations de divorce ou de séparation et l'information des acquéreurs sur les implications de l'emphytéose.

La Chambre de Commerce relève enfin que plusieurs nouveaux soutiens sont conditionnés à la disponibilité des crédits budgétaires, sans précision des enveloppes, ce qui affecte la prévisibilité du dispositif, et réitère sa mise en garde contre la multiplication des sous-catégories de logements et de régimes, dont elle juge la gestion trop complexe.

IV.3. Avis de la Chambre des Métiers

Dans son avis du 2 avril 2026, la Chambre des Métiers comprend que le projet de loi vise à accroître la construction de logements abordables. Elle salue l'élargissement des participations financières pour la réhabilitation des sites contaminés et l'assainissement énergétique des bâtiments existants.

De plus, la chambre professionnelle apprécie la meilleure couverture des frais de préfinancement ainsi que l'extension de la rémunération du capital investi aux communes et aux syndicats de communes. A cela s'ajoutent les trois nouveaux forfaits mis en place par les

amendements gouvernementaux introduits le 19 décembre 2026, à savoir le forfait pour la réalisation d'un emplacement privé et pour la fourniture et l'installation des meubles de cuisine.

En outre, la Chambre des Métiers accueille favorablement les contingents libres nouvellement introduits ainsi que l'optimisation des procédures de relogement et de résiliation.

En revanche, la chambre professionnelle formule des réserves sur un certain nombre de points. Elle conteste, d'une part, la hausse du montant minimal de recevabilité des demandes pour les projets de rénovation. Elle suggère, d'autre part, un certain nombre de changements afin :

- de conférer au logement abordable le caractère d'intérêt public majeur ;
- de fixer un coefficient d'entreprise harmonisé pour tous les promoteurs publics ;
- de rendre les règles de cumul des majorations plus incitatives ;
- d'accroître la transparence sur les frais d'exploitation et la segmentation géographique ;
- de couvrir à 75 pour cent la totalité des frais indirects de développement ;
- d'élargir la définition d'« étudiant » ;
- d'aligner la durée de l'emphytéose sur celle de la convention ;
- d'instaurer des délais de traitement et de versement ;
- de mobiliser davantage les communes (contingent libre dédié aux petites communes, quota minimal obligatoire au-delà de 3 000 habitants).

Enfin, la Chambre des Métiers exige qu'un cadre plus précis soit défini afin de rendre le partenariat public-privé plus attractif et souligne que toute mesure visant à élargir la base des bénéficiaires du logement abordable devrait s'accompagner de mesures augmentant l'offre, afin d'éviter que les prix ne continuent d'augmenter.

V. Avis de la Fédération des acteurs du secteur social

V.1. Avis du 16 septembre 2025

Dans son avis du 16 septembre 2025, la Fédération des acteurs du secteur social (ci-après « FEDAS ») émet un avis globalement favorable sur le projet de loi. Elle estime que les changements envisagés apporteront de réelles avancées.

La Fédération salue en particulier la reconnaissance du logement abordable comme d'utilité publique, qui consolide sa place dans la politique sociale nationale. Sur le plan du financement, la FEDAS estime que les dispositifs destinés aux promoteurs et aux bailleurs sociaux inciteront davantage les acteurs à s'engager dans la création de logements abordables. Elle salue les majorations (« Top-ups ») pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique ainsi que l'élargissement de la compensation de service public aux communes et syndicats de communes. Elle marque également son accord avec la clarification des missions du bailleur social, la reconnaissance des bénéficiaires de protection internationale parmi les critères d'éligibilité et l'introduction de la monoparentalité comme critère prioritaire.

Tout en saluant les points susmentionnés, la FEDAS exprime un certain nombre de préoccupations. La Fédération regrette d'abord que la sous-catégorie de logements dédiés aux demandeurs de protection internationale ne figure plus dans le projet de loi. Elle est par ailleurs d'avis que le projet devrait prévoir une révision régulière du forfait de gestion, afin de garantir la stabilité du financement des activités des bailleurs sociaux, et estime en outre que ce forfait devrait inclure les frais liés à l'encadrement socio-éducatif. La FEDAS estime également que l'octroi du forfait de gestion par unité d'hébergement, s'il favorise la colocation, pourrait décourager l'offre de logements pour familles nombreuses, et recommande une majoration proratisée du forfait au-delà de cinq personnes. Elle plaide en outre pour l'introduction d'un *quota* de logements dédiés au dispositif « Housing First » auprès des

bailleurs disposant d'un parc important. Enfin, elle juge trop imprécise la notion de « cohabitation harmonieuse » retenue comme critère d'attribution.

V.2. Avis complémentaire du 15 avril 2026

Dans son avis complémentaire du 15 avril 2026, la FEDAS salue les avancées des amendements gouvernementaux introduits le 15 décembre 2025, notamment l'application du forfait d'exploitation par unité d'hébergement et l'extension au promoteur social du préfinancement des charges d'intérêt d'emprunts, qui renforcent la faisabilité financière des opérations de logement abordable.

Sa principale réserve porte sur la participation financière aux coûts indirects, prévue à l'article 18*bis* nouveau à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023 : la FEDAS en salue le principe mais juge le plafond de 3 pour cent insuffisant, les coûts indirects réels étant plutôt de l'ordre de 6 pour cent pour les petits projets de moins de vingt logements. Elle réclame une clarification du mode de calcul et une réévaluation de ce taux à la lumière des coûts réellement supportés sur le terrain.

VI. Avis de la Commission nationale pour la protection des données

VI.1. Avis du 17 septembre 2025

Dans son avis du 17 septembre 2025, la Commission nationale pour la protection des données (ci-après « CNPD ») limite ses observations aux aspects touchant à la protection des données à caractère personnel. Elle accueille favorablement plusieurs ajustements apportés au registre national des logements abordables (ci-après « RENLA »).

Premièrement, la CNPD apprécie la suppression des promoteurs sociaux parmi les responsables du traitement des données, puisque ceux-ci n'ont pas accès au RENLA. Dans le même esprit, elle accueille favorablement le fait que le bailleur social soit considéré comme responsable du traitement des données, ce qui reflète la réalité des activités exercées par les différents acteurs du terrain. La Commission salue en outre la possibilité, prévue par le projet de loi, qu'un locataire d'un logement dédié soit inscrit au RENLA à la fois comme locataire et candidat-locataire, en vue d'une éventuelle attribution d'un logement tous publics. Elle se félicite enfin de l'introduction d'une base légale pour le partage des enquêtes sociales, tout en rappelant que cette démarche doit respecter les règles du secret professionnel.

Toutefois, la CNPD soulève également quelques réserves. Elle regrette d'abord que le projet de loi ne fasse pas de distinction entre les responsabilités du ministre ayant le Logement dans ses attributions et du bailleur social pour les différents traitements de données opérés dans le RENLA. A cela s'ajoute que le texte aurait dû, selon la Commission, prévoir une durée de conservation des données. Enfin, la CNPD s'interroge sur la nécessité, pour le bailleur social, d'accéder à l'ensemble des données détenues par l'Etat. Il aurait plutôt été utile d'établir une énumération exhaustive des catégories de données auxquelles le bailleur social aura accès.

VI.2. Avis complémentaire du 10 février 2026

Dans son avis complémentaire du 10 février 2026, la CNPD ne formule aucune nouvelle observation relative aux dispositions concernant la protection des données prévues dans le projet de loi sous rubrique. Constatant que les amendements gouvernementaux du 19 décembre 2025 ne répondent pas aux commentaires émis dans son avis initial, la Commission réitère l'ensemble des observations qui y figuraient.

VII. Avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises

VII.1. Avis du 1^{er} octobre 2025

Dans son avis du 1^{er} octobre 2025, le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises (ci-après « SYVICOL ») soutient le projet de loi, sous quelques réserves et tout en rappelant que la loi précitée du 7 août 2023 demeure difficilement applicable pour le secteur communal.

Premièrement, le SYVICOL accueille favorablement l'extension de la rémunération du capital investi aux communes et syndicats de communes, assortie d'un effet rétroactif au 1^{er} octobre 2023. Le Syndicat apprécie également la segmentation géographique du montant maximal éligible pour l'acquisition de terrains, la majoration de 15 pour cent des plafonds pour la rénovation et l'assainissement énergétique, ainsi que la clarification du coefficient d'entreprise. Le SYVICOL accueille en outre favorablement plusieurs changements concernant la gestion et l'attribution des logements abordables :

- l'extension du forfait de gestion aux unités d'hébergement et aux logements dédiés aux étudiants ;
- le partage du rapport d'enquête sociale ;
- l'élargissement des contingents libres ;
- la clarification des motifs de résiliation du bail, assortie d'une réduction des délais ;
- la possibilité de délocaliser les logements locatifs ;
- la compensation accrue, pouvant atteindre 100 pour cent du capital investi, en faveur des promoteurs soumettant volontairement des logements non subventionnés au régime du bail abordable.

Le SYVICOL exprime toutefois plusieurs réserves. Il réitère d'abord sa demande que tous les promoteurs publics bénéficient automatiquement de l'agrément de bailleur social, aujourd'hui réservé au Fonds du Logement et aux offices sociaux. Il estime par ailleurs que l'obligation de tenir une comptabilité analytique distincte risque de poser des problèmes d'ordre technique et organisationnel. En matière de simplification administrative, il relève en outre que le RENLA demeure, à la date de l'émission de l'avis sous rubrique, indisponible.

De plus, le SYVICOL regrette que la notion d'« unité d'hébergement », introduite pour le forfait de gestion, ne soit pas également retenue pour le forfait de couverture des frais d'exploitation.

S'agissant de la garantie locative, le SYVICOL estime qu'il serait préférable de ne pas fixer ce montant à 3 000 euros, mais de le moduler en fonction du loyer, et d'en laisser le recours à la discrétion du bailleur. Enfin, bien qu'il accueille favorablement la segmentation géographique des montants maximaux éligibles, il estime qu'il serait utile de disposer d'informations sur la mise en œuvre et la méthodologie de ce dispositif.

VII.2. Avis complémentaire du 20 avril 2026

Dans son avis complémentaire du 20 avril 2026, le SYVICOL accueille favorablement plusieurs amendements gouvernementaux : le renforcement du soutien financier aux promoteurs sociaux avec un cumul jusqu'à 40 pour cent en combinaison avec une rénovation profonde ainsi que l'octroi du forfait de couverture des frais d'exploitation par unité d'hébergement plutôt que par logement.

Tandis que le Syndicat salue la prise en charge par l'Etat de jusqu'à 3 pour cent des frais indirects portés par les promoteurs sociaux pour des projets de logements abordables (article 18*bis* à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023), il espère que le taux fixé par règlement grand-ducal sera proche du plafond légal afin d'assurer un réel soutien financier. Le Syndicat regrette les modifications apportées par amendement gouvernemental à l'article 72 de la loi précitée du 7 août 2023 (article 43 du projet de loi). Alors que la version initiale du projet de loi prévoyait une compensation pouvant atteindre 100 pour cent du capital investi pour les

logements existants n'ayant jamais bénéficié d'aide publique, la version amendée applique un taux uniforme de 25 pour cent aux logements subventionnés et non subventionnés, ce qui constitue une régression par rapport au projet initial.

VIII. Avis du Conseil supérieur des personnes handicapées

Dans son avis transmis le 18 juin 2026, le Conseil supérieur des personnes handicapées salue la modification de l'article 67, dont le paragraphe *2bis* nouveau introduit une clause de protection de personnes en situation de handicap vivant dans un ménage à revenu modeste.

IX. Commentaire des articles

Observations générales

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale qu'en ce qui concerne la légistique formelle, les énumérations, caractérisées par un numéro suivi d'un exposant « ° » 1°, 2°, 3°, ..., sont subdivisées en lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermante a), b), c), ... à nouveau subdivisées, le cas échéant, en chiffres romains minuscules suivis d'une parenthèse fermante i), ii), iii), ... Chaque élément d'une énumération se termine par un point-virgule, sauf le dernier qui se termine par un point.

Dans un souci d'harmonisation rédactionnelle et en s'inspirant de la pratique courante observée en France et en Belgique, il y a lieu de privilégier pour l'insertion, le remplacement ou la suppression de parties de texte, l'usage uniforme du mot « mot » par rapport au mot « terme ». Cela permet d'éviter toute ambiguïté sémantique ou technique pouvant résulter de l'emploi du mot « terme », lequel peut renvoyer à une notion plus spécialisée ou conceptuelle.

Aux phrases liminaires, il est recommandé d'ajouter systématiquement une virgule avant les mots « libellé comme suit : » et « libellés comme suit : ».

Il y a systématiquement lieu d'indiquer avec précision et de manière correcte les textes auxquels il est renvoyé, en commençant par l'article et ensuite, dans l'ordre, le paragraphe, l'alinéa, le point, la lettre et la phrase visés. A titre d'exemple, à l'article 6, phrase liminaire, il y a lieu d'écrire « L'article 8, alinéa 5, deuxième phrase, de la même loi ».

Le Conseil d'Etat signale que lors des renvois, les différents éléments auxquels il est renvoyé sont systématiquement à séparer par des virgules. A titre d'exemple, à l'article 22, point 2°, à l'article 30, alinéa 3, à insérer, il convient d'écrire « à l'alinéa 2, points 1° à 7°, ».

A l'occasion d'insertion d'articles, le texte nouveau est précédé de l'indication du numéro correspondant qui est souligné, au lieu d'être mis en gras, pour mieux le distinguer du numéro des articles de l'acte modificatif. Ainsi, par exemple, à l'article 38, il y a lieu d'écrire « Art. 63bis. Garantie locative ».

Le Conseil d'Etat relève que le mot « chiffre » désigne un signe isolé du système de numération (0 à 9), tandis que les valeurs qui sont composées de plusieurs unités constituent des « nombres ». Par conséquent, aux endroits pertinents, il y a lieu d'adapter la terminologie en optant soit pour le mot « chiffre » soit pour le mot « nombre ».

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat signale qu'il y a lieu d'indiquer, du point de vue de la légistique formelle, avec précision et de manière correcte les textes auxquels il est renvoyé, en commençant par l'article et ensuite, dans l'ordre, le paragraphe, l'alinéa, le point, la lettre et la phrase visés. A titre d'exemple, à l'article 10, point

4°, lettre i), à l'article 14, paragraphe 5, alinéa 3, de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, il faut écrire « énumérés à l'alinéa 1^{er}, point 3° *bis* ».

A la lecture du texte coordonné joint aux amendements parlementaires adoptés le 7 mai 2026, la Haute Corporation fait état de différences entre ledit texte coordonné et le texte des amendements proprement dit. A titre d'exemple, à l'article 7, point 3°, à l'article 11, paragraphe 4*bis*, alinéa 2, la virgule à la suite des mots « assainissement énergétiques » fait défaut au sein de la disposition figurant à l'amendement afférent.

La Commission tient compte de ces observations.

Intitulé

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale qu'en ce qui concerne la légistique formelle, il y a lieu d'insérer un deux-points à la suite des mots « portant modification ».

Au point 1°, il faut écrire correctement « août » et non pas « aôut ».

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat signale qu'au point 2°, il y a lieu d'ajouter le mot « la » avant le mot « loi ».

La Commission tient compte de ces observations.

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

Article 1^{er}

L'article 2 de la loi précitée du 7 août 2023 est complété par un paragraphe 3 qui retient que le logement abordable est d'utilité publique. Il s'est avéré qu'en pratique, à défaut de cette précision, il n'est pas toujours facile pour les promoteurs sociaux de recevoir les autorisations administratives nécessaires dans le cadre des projets qui entrent dans le champ d'application de ladite loi. Ceci vaut plus particulièrement pour le domaine de la protection de l'environnement.

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

Il est souligné que le législateur a délibérément choisi la notion « d'utilité publique » et non pas celles « d'intérêt général » ou « d'intérêt public », « [...] qui n'équivalent juridiquement pas

² Tribunal administratif, 16 décembre 2002, n° 14920.

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

à celle plus restrictive d'utilité publique, qui seule habilite la puissance publique à imposer des contraintes de droit public »⁴.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat constate que le présent article tend à insérer un paragraphe 3 à l'article 2 de la loi précitée du 7 août 2023 afin de prévoir que « [l]e logement abordable est d'utilité publique ».

Cette notion fait l'objet d'une note élaborée par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire suite à l'entrevue du 2 octobre 2025 qui a eu lieu entre le Ministre du Logement et le Conseil d'Etat.

Dans cette note, les auteurs expliquent que « [s]'il est vrai que contrainte de droit public peut rimer avec expropriation pour cause d'utilité publique, il est souligné que tel n'est pas l'objectif primordial recherché par les auteurs des projets de loi en cause dont le but principal de l'insertion de la notion « d'utilité publique » consiste à faire débloquer des projets actuellement suspendus, au motif que le logement abordable, bien que d'intérêt général, n'est pas considéré comme un enjeu suffisamment important ».

En prévoyant, au niveau de la loi, que le logement abordable est d'utilité publique, les auteurs poursuivent ainsi deux objectifs : l'expropriation et le déblocage automatique de projets de réalisation de logements abordables suspendus pour défaut d'utilité publique. Les auteurs indiquent notamment, au regard du second objectif, que des projets de réalisation de logements abordables sont susceptibles d'être bloqués, en application des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et de la loi du 23 août 2023 sur les forêts.

Concernant le premier objectif, le Conseil d'Etat tient à signaler que, conformément à l'article 4, point 2), de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'utilité publique doit être établie « dans un arrêté grand-ducal pris après délibération du conseil de Gouvernement, le Conseil d'Etat entendu, lorsque l'expropriation est poursuivie à la demande d'une commune ou d'un établissement public⁵ [...] ». Dès lors, bien que l'article 3, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, érige le logement abordable au rang d'utilité publique, le Conseil d'Etat donne à considérer que cette qualification législative ne saurait dispenser de l'adoption d'un arrêté grand-ducal constatant formellement l'utilité publique du projet de réalisation de logements abordables concerné.

S'agissant du second objectif, le Conseil d'Etat souligne que le déblocage des projets de réalisation de logements abordables ne peut intervenir sur le fondement de l'article 3, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, que dans l'hypothèse où les lois à l'origine du blocage prévoient expressément des dérogations dans un but d'utilité publique, tel que c'est notamment le cas des lois précitées des 18 juillet 2018 et 23 août 2023.

La Commission prend note de ces considérations.

Article 2

Faute de définition légale de la notion de « couple » – notion reprise à plusieurs endroits à travers la loi précitée du 7 août 2023 – il est proposé d'insérer une définition claire et précise à l'article 3 de ladite loi, permettant ainsi aux acteurs d'avoir une plus grande clarté, voire une sécurité juridique quant à savoir quels types d'union sont concernés par ladite notion. Sont visés plus concrètement deux personnes, soit liées par le mariage, soit unies par un

⁴ cf. Tribunal administratif, 12 janvier 2011, n° 26876.

⁵ En l'occurrence, le Fonds du Logement.

partenariat au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, soit vivant en union libre.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat note que le présent article vise à compléter l'article 3 de la loi précitée du 7 août 2023 par une définition de la notion de « couple ». Cette définition prend la teneur suivante : « 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 ». Considérant que la notion de « concubinage » est consacrée tant par le Code civil que par la jurisprudence, le Conseil d'Etat demande aux auteurs de remplacer la notion d'« union libre » par celle de « concubinage ».

La Commission adopte cette recommandation.

Article 3 nouveau (introduit par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025)

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, il est inséré, à la suite de l'article 2, 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 3bis nouveau, libellé comme suit :
« (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. »

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, les auteurs des amendements gouvernementaux du 19 décembre 2025 proposent d'introduire une augmentation de 15 pour cent des montants maximaux éligibles pour les coûts engendrés dans le cadre de la viabilisation particulière, à l'instar des augmentations prévues par l'article 11, paragraphes 3 (augmentation des montants maximaux éligibles en cas de réalisation de logements innovateurs), 4 (augmentation des montants maximaux éligibles en cas de 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), à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023. Ce nouveau « TopUp » est introduit dans le but d'inciter les promoteurs sociaux à réaliser davantage de logements abordables, par le biais de la réhabilitation des sites contaminés.

Il va sans dire que ce nouveau « TopUp » est attribué 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 à la gestion des 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.

La définition de la notion de « site contaminé » s'aligne sur celle retenue par la directive (UE) 2025/2360 du Parlement européen et du Conseil du 12 novembre 2025 relative à la surveillance et à la résilience des sols (directive sur la surveillance des sols).

Suite à l'insertion de l'article 3 nouveau, les articles subséquents sont renumérotés.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale qu'en ce qui concerne la légistique formelle, il convient d'ajouter, au point 1°, une virgule après les mots « paragraphes 3 et 5 » et après les mots « l'article 14 ».

La Commission fait sienne cette recommandation.

Article 4 nouveau (article 3 initial)

Afin d'éviter tout malentendu concernant le prix de vente du logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, l'article 6 de la loi précitée du 7 août 2023 prévoit désormais expressément que le coût de revient inclut un coefficient d'entreprise qui couvre les coûts directs et indirects à supporter par le promoteur social.

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

- « des coûts directement affectables à la construction, comprenant les travaux de conception, les frais d'études et de plans d'études, le prix des travaux d'aménagement, de viabilisation et de construction, les frais de surveillance et de réception des travaux, de suivi de levée des réserves, d'organisation de mises en concurrence et d'adjudication, les frais de suivi administratif du projet et les charges financières de préfinancement, peu importe si ces coûts sont générés par les activités propres du promoteur lui-même ou par des prestataires extérieurs rémunérés par le promoteur ;

- les coûts indirects à supporter par le promoteur au vu du financement de ses frais de fonctionnement pour autant que ces coûts indirects peuvent être justifiés par une comptabilité analytique adaptée identifiant, le cas échéant, les différents centres de coûts et une clé d'affectation des frais généraux, notamment lorsque le promoteur dispose de services internes chargés du moins pour une partie substantielle des travaux de conception, d'études, de suivi administratif, de réception et de suivi des levées de réserves et qu'il doit veiller au préfinancement de ces activités, y compris des assurances et d'une couverture des risques. Le coût de revient peut ainsi inclure un coefficient d'entreprise. »⁶.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat estime que, du point de vue de la légistique formelle, il convient de reformuler la phrase liminaire comme suit :

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

La Commission adopte cette recommandation.

Article 5 nouveau (article 4 initial)

⁶ Commentaire de l'article 6 du projet de loi 7937 relative au logement abordable et modifiant : 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ; 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ; 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 ; 5° la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement.

Il fût constaté que les personnes ayant la nationalité luxembourgeoise, les personnes bénéficiant d'une protection internationale au Grand-Duché de Luxembourg et les personnes disposant d'une carte diplomatique ou de légitimation en vertu de la loi du 7 août 2012 relative à la carte d'identité pour les membres des Corps diplomatique et consulaire résident et les agents de l'Union européenne et des Organisations internationales ayant leur siège au Luxembourg, ne tombent pas sous le champ d'application *ratione personae* de la loi actuelle. La modification de l'article 7, paragraphe 1^{er}, de la loi précitée du 7 août 2023 vise dès lors à corriger cet oubli et à inclure lesdites catégories de personnes dans le champ d'application de ladite loi.

En outre, à l'article 7, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, il est proposé de préciser que le certificat d'éligibilité est établi sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement, prévue à l'article 48 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement afin d'assurer le parallélisme avec les décisions similaires ayant trait à la détermination du revenu d'une communauté domestique prises en matière d'aides individuelles au logement.

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, le point 1° de l'article sous rubrique est modifié comme suit :

« 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. »

Il va sans dire que les conditions d'éligibilité prévues à l'article 7, paragraphe 1^{er}, de ladite 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.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat recommande, du point de vue de la légistique formelle, de reformuler, au point 1°, lettre a), la phrase liminaire comme suit :

« a) Le point 1° est remplacé comme suit : ».

Par analogie, cette observation vaut également pour la lettre b), phrase liminaire.

Au point 1°, lettre a), à l'article 7, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°, dans sa teneur proposée, il faut insérer une espace entre le point énumératif et le mot « être ».

Au point 2°, phrase liminaire, il convient de supprimer la virgule après les mots « l'alinéa 2 » et de remplacer le mot « complété » par le mot « remplacé ».

Au point 2°, à l'article 7, paragraphe 2, alinéa 2, première phrase, dans sa teneur proposée, il convient de remplacer les mots « , prévue par l'article 48 » par les mots « prévue à l'article 48 ».

La Commission fait siennes ces recommandations.

Article 6 nouveau (article 5 initial)

Les montants prévus à l'article 8 de la loi précitée du 7 août 2023, relatifs à la redevance d'emphytéose, sont réajustés afin de les faire correspondre à la valeur 100 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

Le présent article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 21 avril 2026. Il est adopté par la Commission dans la teneur gouvernementale initialement proposée, tout en tenant compte des observations de légistique formelle émises par le Conseil d'Etat.

Article 7 nouveau (article 6 initial)

Afin d'inciter les promoteurs sociaux encore davantage à augmenter le nombre de logements abordables, par le biais de la rénovation de logements et de biens existants, une augmentation de 15 pour cent des montants maximaux éligibles est introduite, à l'instar des augmentations prévues à l'article 11, paragraphes 3 et 4, de la loi précitée du 7 août 2023.

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

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

Les travaux de rénovation profonde englobent entre autres :

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

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

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

changement climatique, (2) celle pour logements innovateurs et (3) celle pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants ou de biens existants, sont désormais cumulables jusqu'à concurrence de 25 pour cent.

Que les logements répondent aux conditions de deux ou trois catégories d'augmentation des montants maximaux éligibles, le cumul est toujours possible jusqu'à concurrence de 25 pour cent.

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, l'article sous rubrique est modifié comme suit :

« **Art. 6 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 l'alinéa 1^{er}, les termes « paragraphes 3 et 5, » sont insérés entre les termes « l'article 14 » et « dont les montants » ;

L'alinéa 3 est supprimé.

2° 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 ~~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. » ;

3° 4° 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. » »

A l'instar des modifications introduites par amendement gouvernemental à l'article 3 nouveau ci-dessus, il est proposé d'introduire un nouveau « TopUp » pour 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.

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 précitée du 7 août 2023, les coûts, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent, sont ceux relatifs à la viabilisation ordinaire (article 14, paragraphe 3, de ladite loi) ainsi qu'à la construction de logements abordables (article 14, paragraphe 5, de ladite loi). Il en va de même du « TopUp » 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, de ladite loi). L'augmentation des montants maximaux éligibles est portée de 15 à 30 pour cent 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 « TopUp » peuvent être cumulés dans leurs catégories respectives jusqu'à concurrence de 25 pour cent. Concrètement et à titre d'illustration, cela veut dire qu'un promoteur social qui bénéficie d'un « TopUp » tant pour la réalisation de logements innovateurs que pour logements résilients au changement climatique, se voit augmenter les montants maximaux éligibles jusqu'à concurrence de 25 pour cent 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 pour cent dans le cas où un « TopUp » pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique est cumulé avec un autre « TopUp » prévu par la loi précitée du 7 août 2023.

Quant à la définition d'un logement existant ou d'un bien existant de plus de dix ans au sens de l'article 11, paragraphe 4*bis* nouveau de ladite 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 de ladite loi, 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.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat constate que le point 3° introduit par amendement gouvernemental vise à insérer un paragraphe 4*bis* à l'article 11 de la loi précitée du 7 août 2023. Ledit paragraphe 4*bis* a pour objet de fixer le taux de la participation financière pour la « rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements existants ou de

biens existants en vue de la réalisation de logements abordables ». A cet égard, le Conseil d'Etat s'interroge sur ce qu'il y a lieu d'entendre par les notions de « rénovation profonde » et d'« assainissement énergétique ». Ces notions n'étant aucunement définies dans le dispositif sous rubrique, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons de sécurité juridique, de compléter le paragraphe 4*bis* par une définition de ces notions.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation estime qu'à la phrase liminaire, la virgule avant les mots « sont apportées » peut être supprimée.

Aux points 1° et 2°, lettre a), il convient d'ajouter une virgule après les mots « l'article 14 ».

Il est recommandé de regrouper les points 3° à 5° sous le point 3° qui est à reformuler comme suit :

« 3° A la suite du paragraphe 4, sont insérés les paragraphes 4*bis* à 4*quater* nouveaux, libellés comme suit :
« (4*bis*) [...].
(4*ter*) [...].
(4*quater*) [...]. » »

Subsidiairement, aux points 3°, 4° et 5°, phrases liminaires, il y a lieu d'insérer le mot « nouveau » avant le mot « libellé ».

Au point 5°, à l'article 11, paragraphe 4*quater*, alinéa 1^{er}, à insérer, la virgule avant les mots « et 4*ter* » est à supprimer.

Tenant compte de ces considérations, la Commission propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article 11, paragraphe 4*bis* nouveau, à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023, comme suit :

« (4*bis*) Pour la rénovation **profonde** et l'assainissement énergétiques 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.

Sont considérés comme rénovation et assainissement énergétiques l'ensemble des travaux relatifs à l'enveloppe thermique et aux installations techniques visant à améliorer la performance énergétique d'un logement existant ou d'un bien existant soumis à des critères techniques, conformément à 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 ainsi qu'à ses règlements d'exécution.

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. ».

Il est proposé de définir la notion de « rénovation et assainissement énergétiques » par référence à 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, étant donné que les mesures qui sont visées par le paragraphe 4*bis* sont identiques à celles du programme dit « Klimabonus » et consacrées par la prédite loi.

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat se dit en mesure, au vu des modifications apportées par amendement parlementaire à la disposition sous rubrique, de lever l'opposition formelle émise dans son avis initial du 21 avril 2026.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation recommande d'ajouter une virgule après les mots « assainissement énergétiques ».

La Commission fait sienne cette recommandation.

Article 8 nouveau (article 7 initial)

Cet article apporte des modifications à l'article 12 de la loi précitée du 7 août 2023.

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

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

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

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

Les auteurs du projet proposent encore de prévoir une définition de l'étudiant.

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

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

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

En application de la définition du mot « couple », introduite à l'article 3 de la loi précitée du 7 août 2023 (*cf.* article 2 ci-dessus), il importe peu que les personnes – étudiants ou jeunes - soient liées par le mariage, unies par un partenariat au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats ou vivent en union libre.

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, il est proposé de remplacer, au point 1°, lettre c), le mot « 32 » par celui de « 29 », ceci afin de redresser une erreur matérielle qui s'est glissée dans le projet de loi.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat relève, à l'endroit du point 1°, lettres b) et c), que, selon le commentaire des articles, les logements dédiés aux étudiants sont dédiés aux étudiants vivant seuls ou en couple. Toutefois, le texte du point 2° tel que proposé par la lettre b), ne reprend pas cette précision. A la suite des explications fournies par les auteurs lors de l'entrevue du 2 octobre 2025, le Conseil d'Etat comprend que lesdits logements sont effectivement dédiés aux étudiants, qu'ils vivent seuls ou en couple. Cette observation vaut également pour le point 4° qui porte sur les logements dédiés aux jeunes. Le Conseil d'Etat note encore que l'article 12, paragraphe 3, point 5°, concernant la catégorie de logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus, mentionne de manière explicite que ces logements peuvent être attribués à des personnes âgées vivant seules ou en couple. Partant, dans un souci de cohérence interne de l'article 12, paragraphe 3, de la loi précitée du 7 août 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons de sécurité juridique, que, pour chaque catégorie de logements, le texte précise s'ils peuvent être attribués à des personnes vivant seules ou en couple.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation estime qu'il y a lieu d'ajouter un point après l'indication du numéro d'article.

Au point 1°, lettre b), la phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« b) Le point 2° est remplacé comme suit : ».

Au point 1°, lettre c), il faut remplacer le mot « terme » par le mot « nombre ».

Au point 2°, le Conseil d'Etat se doit de relever qu'on « abroge » un acte normatif dans son ensemble ainsi que les articles, paragraphes ou annexes, tandis que l'on « supprime » toutes les autres dispositions, comme les alinéas, phrases ou parties de phrase. Partant, il convient de remplacer le mot « supprimé » par le mot « abrogé ».

En raison de ces considérations, la Commission propose de compléter, par voie d'amendement parlementaire, l'article 8, point 1°, par les lettres d) à f) nouvelles, libellées comme suit :

« d) Le point 5° est modifié comme suit :

i) À la première phrase, le point final est remplacé par un point-virgule ;

ii) Les deuxième et troisième phrases sont supprimées ;

e) Au point 7°, le mot « mandataire » est remplacé par celui de « mandant » ;

f) Le paragraphe est complété par un alinéa 2 nouveau, libellé comme suit :

« Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution d'un logement dédié, au moins un membre de la communauté domestique relève de la sous-catégorie de logement dédié respective. » ; ».

L'article 12, paragraphe 3, alinéa 2 nouveau, à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023, précise que toutes les sous-catégories de logements dédiés peuvent être occupées par une personne vivant seule ou en couple.

Dans le cas où la personne est en couple, le conjoint, le partenaire ou le concubin occupe le logement en tant que membre de sa communauté domestique. A titre d'exemple, en ce qui concerne les logements dédiés aux étudiants, la qualité d'étudiant s'apprécie alors uniquement dans le chef de l'étudiant en tant que titulaire du bail.

En raison de ces précisions, à l'article 12, paragraphe 3, point 5°, de ladite loi, les deuxième et troisième phrases sont supprimées.

La lettre e) nouvelle vise à redresser une erreur matérielle à l'article 12, paragraphe 3, point 7°, de ladite loi. Le mot « mandataire » est remplacé par celui de « mandant ».

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat se dit en mesure, au vu des amendements apportés à l'article 8, point 1°, de lever l'opposition formelle émise dans son avis du 30 juin 2026.

Article 9 nouveau (article 8 initial)

Le présent article vise à modifier l'article 13 de la loi précitée du 7 août 2023.

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

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

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

Le Fonds du Logement bénéficie désormais d'une indemnité mensuelle forfaitaire pour les logements destinés à la location abordable qu'il a réalisés lui-même en tant que promoteur social, mais dont la gestion locative est assurée par un autre bailleur social. Cette hypothèse n'est actuellement pas prévue par la loi précitée du 7 août 2023.

Le nouveau système de forfait spécial à titre de compensation de service public prévu à l'article 13, paragraphe 3*bis* nouveau de ladite loi, permet au Fonds du Logement de percevoir du bailleur social une indemnité mensuelle forfaitaire déterminée en fonction de la surface utile d'habitation du logement.

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

Etant donné qu'en pratique il arrive souvent que les taux de rémunération du capital investi varient entre le moment de la signature de la convention prévue à l'article 21 de la loi précitée du 7 août 2023 et de la première mise en location du logement abordable, les auteurs du projet proposent de prévoir que le montant de la rémunération du capital investi n'est déterminé qu'au moment de la première mise en location du logement abordable, créant ainsi plus de sécurité juridique pour le promoteur social.

En dernier lieu, les auteurs du projet entendent donner suite à la remarque du Conseil d'Etat dans son avis du 12 juillet 2024 relatif au projet de règlement grand-ducal relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location, soulignant en son article 2 - à juste titre - que l'article 13, paragraphe 5, de la loi précitée du 7 août 2023 omet de renvoyer à un règlement grand-ducal pour la détermination du coefficient

de préfinancement. Il est dès lors proposé d'ajouter une disposition légale particulière prévoyant expressément la faculté du Grand-Duc de prendre une mesure réglementaire d'exécution portant, en l'occurrence, sur la détermination du coefficient de préfinancement.

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, l'article sous rubrique est modifié comme suit :

« **Art. 8 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}. » ;

4° 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 » ;

ii. iii. Le chiffre « 881,15 » est remplacé par celui de « 100 » ;

iii. 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. »

L'article 13, paragraphe 1^{er}, de la loi précitée du 7 août 2023, dispose que le promoteur social qui réalise des logements destinés à la location abordable perçoit une compensation de service public qui comporte une couverture des frais d'exploitation, fixée de façon forfaitaire par mois et par logement ou par unité d'hébergement, d'une part, et une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements abordables, d'autre part. S'il est vrai que cette compensation de service 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 leur liberté contractuelle. En effet, les parties (promoteur social et bailleur social) sont obligées, par ladite loi, d'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 point 1° nouveau précise que 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 du 7 août 2023 précitée, 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 précitée du 7 août 2023, 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.

Le point 2°, lettre a), sous ii nouvelle, tient compte de l'introduction du concept d'unité d'hébergement par le présent projet de loi, 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 qu'il est proposé d'attribuer la couverture des frais d'exploitation 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'hébergement, regroupées et organisées autour d'un espace partagé qui est constitué d'un ensemble de surfaces affectées à la vie collective (cuisine, séjour, etc.). Ceci est notamment le cas des maisons unifamiliales ou des appartements, sous forme de logements subdivisés en plusieurs unités d'hébergement, permettant à plusieurs locataires qui ne font pas partie de la même communauté domestique d'y résider.

Afin de garantir une prévisibilité financière adéquate dans les relations contractuelles entre promoteurs sociaux et bailleurs sociaux, le point 6° nouveau prévoit que la rémunération du capital investi est indexée sur l'échelle mobile des salaires.

L'indice des coûts de la vie 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 précitée du 7 août 2023, 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'Etat ».

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat constate qu'au point 2° introduit par amendement gouvernemental, le point ii. vise à insérer la notion d'« unité d'hébergement » à l'article 13, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 7 août 2023, afin de prévoir que : « Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser 20 euros par mois par logement ou par unité d'hébergement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 100 de l'indice de la construction. » Selon l'article 40, paragraphe 2, « [e]st une unité d'hébergement, la plus petite unité fonctionnelle d'un logement ». En visant « la plus petite unité fonctionnelle » d'un logement, le Conseil d'Etat donne à considérer que la définition de la notion d'« unité d'hébergement » est source d'insécurité juridique en ce qu'elle ne permet pas d'appréhender avec la clarté requise ce qu'il faut entendre par cette notion. Il doit dès lors s'opposer formellement au point sous rubrique.

Par ailleurs, il est recommandé de déplacer la définition de l'unité d'hébergement actuellement reprise à l'article 40, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, vers l'article 13, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, étant donné que cette notion est mentionnée pour la première fois audit article.

Tenant compte de ces considérations, la Commission propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article 9, point 2°, comme suit :

« 2° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

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

~~i.) La première phrase est modifiée comme suit :~~

~~i. 1) Le chiffre nombre « 140 » est remplacé par celui de « 20 » ;~~

~~ii. i. 2.) Entre les mots « par logement » et « donné en location » sont insérés les termes mots « ou par unité d'hébergement » ;~~

~~ii) La deuxième phrase est modifiée comme suit :~~

~~iii. ii. 1) Le chiffre nombre « 881,15 » est remplacé par celui de « 100 » ;~~

~~iv. ii. 2) Les mots « d'avril 2021 » sont supprimés ;~~

b) A la suite de l'alinéa 1^{er}, il est inséré un alinéa 2 nouveau, libellé comme suit :

« Est considérée comme unité d'hébergement l'unité privative à usage d'habitation, constituant la partie réservée à l'usage exclusif d'un ou plusieurs occupants au sein d'un logement, et distincte des espaces partagés de ce logement. » ;

c) L'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, est révisé remplacé 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. » ;

d) L'alinéa 4 ancien est supprimé ; ».

L'article 9, point 2°, lettre b) nouvelle, du projet de loi sous rubrique, vise à insérer la définition de la notion d'« unité d'hébergement » à l'article 13, paragraphe 2, alinéa 2 nouveau, de la loi précitée du 7 août 2023, étant donné que cette notion est mentionnée pour la première fois audit article. Par conséquent, elle sera supprimée à l'article 40, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, de ladite loi (article 27 du projet de loi).

Pour des raisons de sécurité juridique soulevées par le Conseil d'Etat, il est d'ailleurs proposé d'apporter davantage de précisions à cette notion.

Suite à l'insertion d'une lettre b) nouvelle, les lettres subséquentes sont renumérotées.

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat se dit en mesure, au vu des amendements apportés à la disposition sous rubrique, de lever l'opposition formelle émise dans son avis du 21 avril 2026 à l'égard des articles 9, point 2°, et 27, points 1° et 2°.

Du point de vue de la légistique formelle, le Conseil d'Etat estime qu'à l'article 9, point 2°, lettre b), à l'article 13, paragraphe 2, alinéa 2 de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, la formule « un ou plusieurs » est à écarter. Il y a lieu de recourir au pluriel pour viser indistinctement un ou plusieurs éléments.

La Commission tient compte de cette observation.

Concernant le point 6° tel que modifié par amendement gouvernemental, le Conseil d'Etat relève, dans son avis du 21 avril 2026, que l'objet du coefficient de préfinancement, tel que prévu à l'endroit de la lettre b), fait défaut et demande, partant, de reformuler l'article 13, paragraphe 5, alinéa 3, comme suit :

« L'échelonnement dans le temps de la rémunération du capital investi que le promoteur social peut demander est déterminé par un coefficient de préfinancement appliqué annuellement à la rémunération du capital investi. Ledit coefficient de préfinancement est déterminé par règlement grand-ducal. »

La Commission fait sienne cette proposition de texte.

Le Conseil d'Etat signale aux auteurs que si sa proposition de texte est retenue, l'article 2, paragraphe 3, du règlement grand-ducal du 27 août 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location, deviendra redondant avec l'article 13, paragraphe 5, alinéa 3, de la loi précitée du 7 août 2023, dans la version qu'il propose. Le règlement grand-ducal précité du 27 août 2024 devrait, en conséquence, être adapté en supprimant l'article 2, paragraphe 3, première phrase, et en reformulant la deuxième phrase comme suit :

« Le coefficient de préfinancement appliqué annuellement à la rémunération du capital investi est de [...] ».

La Commission prend note de cette observation.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation estime, dans son avis du 21 avril 2026, qu'il y a lieu d'ajouter un point après l'indication du numéro d'article.

Au point 1°, à l'article 13, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, deuxième phrase, à insérer, il convient d'écrire le mot « Loyer » avec une lettre initiale minuscule et de supprimer les mots « , telle que ».

Au point 2°, lettre b), phrase liminaire, il y a lieu de remplacer le mot « rédigé » par le mot « remplacé ».

Au point 3°, phrase liminaire, il convient de supprimer la virgule après les mots « l'alinéa 2 ».

Le deuxième point 3° figurant avant le point 4° est à supprimer. Dans le même ordre d'idées, le deuxième point 4° figurant avant le point 5° et le deuxième point 5° figurant avant le point 6° sont à supprimer.

Au point 4°, phrase liminaire, il faut insérer le mot « nouveau » après les mots « un paragraphe 3*bis* ».

Au point 4°, à l'article 13, paragraphe 3*bis*, alinéa 1^{er}, première phrase, à insérer, il est recommandé de remplacer les mots « 64 centimes d'euros » par les mots « 0,64 euro ».

Au point 4°, à l'article 13, paragraphe 3*bis*, alinéa 1^{er}, deuxième phrase à insérer, et dans un souci de cohérence interne de la loi à modifier, il est recommandé de remplacer le mot « cent » par le nombre « 100 ».

Au point 5°, lettres a) et c), il faut insérer une virgule après les mots « ni inférieur à zéro ».

Au point 5°, lettre b), phrase liminaire, il convient d'insérer le chiffre « 2 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 2 nouveau ».

Au point 5°, lettre c), il faut remplacer les mots « A l'alinéa 2, » par les mots « A l'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, ».

Au point 5°, lettre d), phrase liminaire, il y a lieu de remplacer les mots « Entre les alinéas 2 et 3, » par les mots « Après l'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, » et d'insérer le chiffre « 4 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 4 nouveau ».

Au point 6°, lettre a), sous i, il convient de supprimer le point final après les mots « logement abordable ».

Au point 6°, lettre a), sous ii, il faut supprimer les mots « supprimés et » pour être superfétatoires.

La Commission tient compte de ces observations.

Article 10 nouveau (article 9 initial)

Cet article apporte des modifications à l'article 14 de la loi précitée du 7 août 2023.

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

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

Cette segmentation est réalisée en deux étapes méthodologiques. Il est procédé d'abord à une modélisation hédonique⁷ des prix des terrains, effectuée à l'échelle communale,

⁷ « La méthode des prix hédonistes consiste à comparer le prix de deux biens similaires en tous points, à l'exception d'une caractéristique environnementale. La différence de prix entre les deux biens correspond au prix implicite de la caractéristique en question. Cette méthode permet d'isoler la valeur attribuée à cette caractéristique non marchande du prix du bien marchand. Elle est particulièrement

permettant d'estimer une valorisation moyenne tout en neutralisant les biais liés aux caractéristiques locales des terrains.

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

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

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

L'article 14, paragraphe 5, point 1°, de la loi précitée du 7 août 2023, est complété en ce sens que les coûts éligibles en vue d'une participation financière dans le cadre de la construction de logements abordables incluent également « toutes les autres surfaces annexes relatives au logement ». Il s'agit plus particulièrement, en guise d'exemples, des caves, buanderies communes, locaux de nettoyage, locaux techniques, etc.

En outre, il est proposé de prévoir trois nouveaux forfaits, dont notamment :

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

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

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

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, il est proposé de remplacer, aux points 2°, lettre b), et 4°, le chiffre « 3 410 » par celui de « 3 850 ». Il y a lieu d'augmenter les montants maximaux éligibles des coûts de réalisation d'emplacements publics et privés dans une structure de parking centralisée afin de les faire correspondre aux besoins réels du terrain.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat note qu'au point 1°, les lettres a), point ii., et b), point ii. visent à insérer la disposition suivante à l'article 14, paragraphe 2, alinéas 2 et 3 : « Ce montant est soumis à une segmentation géographique. »

Le Conseil d'Etat note que le paragraphe 2 ne précise toutefois pas ce qu'il faut entendre par la notion de « segmentation géographique ». Face à cette imprécision, le Conseil d'Etat

adaptée au marché de l'immobilier. » (<https://economie.eaufrance.fr/sites/default/files/2020-10/Prix%20h%C3%A9doniques.pdf>; dernière consultation le 19 décembre 2024)

considère que cette notion est source d'insécurité juridique, de sorte qu'il demande, sous peine d'opposition formelle, d'insérer une disposition à l'article 14, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, qui définit avec précision la notion de « segmentation géographique ».

Concernant le point 3°, lettres a), point iii., et b), point ii., le Conseil d'Etat renvoie aux observations et oppositions formelles formulées à l'égard du point 1°, lettres a), point ii., et b), point ii..

Prenant note de ces observations, la Commission propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article 10, point 1°, comme suit :

« 1° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

a) L'alinéa 2 est modifié comme suit :

~~i) Le chiffre nombre « 900 1 886 »~~ est remplacé par celui de « 105 » ;

~~ii) La phrase suivante est ajoutée :~~

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

b) À la suite de l'alinéa 2, il est inséré un alinéa 3 nouveau, libellé comme suit :

« La segmentation géographique est la division du territoire national en zones homogènes de prix fonciers. » ;

~~b) c) L'alinéa 3 ancien, devenu l'alinéa 4,~~ est modifié comme suit :

~~i) Le chiffre nombre « 450 943 »~~ est remplacé par celui de « 55 » ;

~~ii) La phrase suivante est ajoutée :~~

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

Il est proposé de définir la notion de « segmentation géographique » à l'article 14, paragraphe 2, alinéa 3 nouveau, de la loi précitée du 7 août 2023. L'analyse scientifique de la segmentation géographique repose sur l'exploitation exhaustive des transactions de terrains à bâtir enregistrées au Grand-Duché de Luxembourg. Les données proviennent de la publicité foncière (actes notariés), enrichie d'informations administratives permettant d'identifier précisément les parcelles vendues et de les localiser dans un système d'information géographique.

La démarche méthodologique comporte deux étapes principales :

a) Modélisation des prix de vente des terrains (approche dite « hédonique ») : la première étape consiste à estimer statistiquement le prix des terrains en fonction de leurs caractéristiques. L'objectif est d'isoler l'effet propre de chaque facteur influençant le prix, afin de pouvoir ensuite comparer des situations « toutes choses égales par ailleurs ». Cette approche permet d'éviter des biais liés au fait que les terrains vendus diffèrent d'une période à l'autre (en termes de taille, de localisation, de constructibilité, etc.). Le modèle économétrique prend en compte trois grandes catégories de variables : 1. les caractéristiques physiques du terrain (par exemple sa surface et la forme de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles) ; 2. les règles d'urbanisme applicables (par exemple le zonage et la densité constructible) ; 3. des variables indicatrices temporelles (permettant de neutraliser les effets de l'évolution des prix dans le temps).

A l'issue de cette modélisation, on obtient, pour chaque transaction, un résidu standardisé, c'est-à-dire la part du prix qui n'est pas expliquée par les caractéristiques observées. Ce résidu est interprété principalement comme un effet de localisation (tout en reconnaissant qu'il peut aussi capter des facteurs non observés). Afin de limiter les effets de transactions atypiques, ces résidus sont ensuite moyennés à l'échelle communale.

b) Segmentation géographique des communes : la seconde étape vise à regrouper les communes en ensembles homogènes du point de vue des prix du foncier. Pour cela, on

utilise les indicateurs issus de la première étape (résidus standardisés moyens par commune), qui reflètent le niveau de prix « ajusté » des différences de caractéristiques des terrains.

Un algorithme de classification (partitionnement) est appliqué pour constituer des groupes de communes présentant des niveaux de prix similaires. La méthode cherche à maximiser la similarité des communes au sein d'un même groupe (homogénéité intra-groupe) et les différences entre groupes (hétérogénéité inter-groupes). Une contrainte de continuité géographique est ajoutée afin de garantir que les groupes obtenus forment des zones territoriales cohérentes.

Plusieurs découpages sont testés, puis comparés à l'aide de critères statistiques reconnus. Le choix final repose sur le compromis le plus satisfaisant entre précision statistique et lisibilité géographique.

En résumé, la méthodologie combine 1. une modélisation économétrique permettant de neutraliser les différences entre terrains à bâtir et 2. une méthode de classification visant à faire apparaître des zones géographiques homogènes en termes de valorisation foncière.

Cet amendement vise également à donner suite à l'observation formulée par le Conseil d'Etat à l'endroit de l'article 10, point 3°, lettres a), sous iii), et b), sous ii).

L'amendement concernant l'article 10, point 1°, lettres a), sous i), et c), sous i), vise à redresser une erreur matérielle. Il s'avère en effet que les valeurs figurant auxdites dispositions ont été modifiées par l'article 7, point 1°, de la loi du 19 décembre 2025 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2026. Il convient dès lors d'aligner le libellé du point 1°, lettres a), sous i), et c), sous i), avec celui de l'article 14, paragraphe 2, alinéas 2 et 3, de la loi précitée du 7 août 2023 actuellement en vigueur.

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat se dit en mesure, au vu de la précision apportée par amendement parlementaire à la notion de « segmentation géographique », de lever son opposition formelle formulée dans son avis du 21 avril 2026 à l'égard de l'article 10, points 1° et 3°.

La Commission propose par ailleurs de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article 10, point 3°, comme suit :

« 3° Le paragraphe 4 est modifié comme suit :

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

~~i.~~ i) Le ~~chiffre~~ nombre « ~~1 300 2 300~~ » est remplacé par celui de « 150 » ;

~~ii.~~ ii) Le ~~chiffre~~ nombre « ~~650 1 150~~ » est remplacé par celui de « 75 » ;

~~iii.)~~ Le point-virgule est remplacé par un point final ;

~~iii.~~ iv) 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.~~ i) Le ~~chiffre~~ nombre « ~~1 300 2 300~~ » est remplacé par celui de « 150 » ;

~~ii.)~~ Le point-virgule est remplacé par un point final ;

~~ii.~~ ~~iii.)~~ La phrase suivante est ajoutée ~~à la fin du point 2°~~ :

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

Par analogie avec les modifications apportées à l'article 10, point 1° ci-dessus, ces modifications visent à redresser une erreur matérielle. Les valeurs figurant à l'article 10, point 3°, lettres a), sous i) et ii), et b), sous i), ont été modifiées par l'article 7, point 2°, de la loi du 19 décembre 2025 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice

2026. Il convient dès lors d'aligner le libellé du point 3°, lettres a), sous i) et ii), et b), sous i), avec celui de l'article 14, paragraphe 4, points 1° et 2°, de la loi précitée du 7 août 2023 actuellement en vigueur.

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat signale qu'au point 3°, lettre a), sous iv), à l'article 14, paragraphe 4, point 1°, deuxième phrase de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, il convient d'ajouter un point-virgule *in fine*.

La Commission tient compte de cette recommandation.

En ce qui concerne le point 4°, lettre h), la Haute Corporation relève, dans son avis du 21 avril 2026 que l'article 14, paragraphe 5, alinéas 2 et 3, fait double emploi pour ce qui est des logements destinés à la location abordable et relevant de la sous-catégorie « logements dédiés aux étudiants ». En effet, il suffit de viser cette sous-catégorie de logements à l'alinéa 3. Partant, il convient de reformuler la lettre h) comme suit :

« h) Il est complété par un alinéa 3 nouveau dont la teneur est la suivante : « Seuls les logements [...] ».

Prenant note de cette observation, la Commission propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article 10, point 4°, lettre i) nouvelle, comme suit :

« i) Le paragraphe est complété par un alinéa 3 nouveau dont la teneur est la suivante :
« Seuls les logements ~~destinés à la location abordable et relevant de la sous-catégorie « logements~~ dédiés aux étudiants » et **aux salariés du promoteur social ou de son mandant** sont éligibles au titre des coûts énumérés au point 3° *bis*. »z ; ».

Il est proposé d'adopter la proposition de texte formulée par le Conseil d'Etat ainsi que les observations de légistique formelle formulées à l'endroit de la disposition sous rubrique.

Il est par ailleurs proposé que le forfait de 550 euros accordé pour la fourniture et l'installation des mobiliers de premier équipement est également prévu pour les logements dédiés aux salariés.

Cet amendement ne suscite pas d'observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 30 juin 2026.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation signale, dans son avis du 21 avril 2026, qu'au point 3°, lettres a), sous iii, phrase liminaire, et b), sous ii, phrase liminaire, il y a lieu de supprimer les mots « à la fin du point 1° » et « à la fin du point 2° », car superfétatoires.

Au point 3°, lettre a), il faut insérer un point iii nouveau qui dispose ce qui suit :

« iii) Le point-virgule est remplacé par un point final ; ».

Le point iii initial deviendra alors le point iv.

Au point 3°, lettre b), il faut insérer un point ii nouveau qui dispose ce qui suit :

« ii) Le point-virgule est à remplacer par un point final ; ».

Le point ii initial deviendra alors le point iii.

Au point 4°, lettre a), sous i, il convient d'insérer une virgule avant les mots « sans dépasser ».

Au point 4°, lettres b), d) et f), phrases liminaires, il y a lieu d'insérer le mot « nouveau » avant le mot « entre », pour écrire « un point 1°*bis* nouveau entre », « un point 2°*bis* nouveau entre » et « un point 3°*bis* nouveau entre ».

Au point 4°, lettre g), il convient d'insérer une virgule avant les mots « 1°*bis*, 2° et 3° ».

Au point 4°, la lettre h) est à reformuler comme suit :

« h) A l'alinéa 2, le mot « *bis* » est inséré après le chiffre « 3° » ; ».

Toujours au point 4°, il convient d'ajouter une lettre i) dont la teneur est la suivante :

« i) Le paragraphe est complété par un alinéa 3 nouveau dont la teneur est la suivante :
« Seuls les logements [...]. » »

La Commission fait siennes ces recommandations.

Article 11 nouveau (article 10 initial)

Le montant du loyer mensuel d'un emplacement au sens de l'article 15 de la loi du 7 août 2023 précitée est réajusté afin de le faire correspondre à la valeur 100 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

Le présent article n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 21 avril 2026. Il est adopté par la Commission dans la teneur gouvernementale initialement proposée, tout en tenant compte des observations de légistique formelle émises par la Haute Corporation.

Article 12 nouveau (article 11 initial)

Afin d'éviter une surcompensation au profit du promoteur social qui apporte le terrain dans le cadre de la location abordable au sens de l'article 17 de la loi précitée du 7 août 2023, il est précisé que les redevances d'emphytéose annuelles touchées par le promoteur social apportant le terrain de la part du promoteur social réalisant les logements sont déduites de la valeur du terrain prise en compte pour déterminer les participations financières pour ce terrain.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale qu'à la phrase liminaire, il y a lieu de supprimer, du point de vue de la légistique formelle, la virgule après les mots « de la même loi » et d'insérer le chiffre « 3 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 3 nouveau ».

La Commission fait sienne cette observation et propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article 17, paragraphe 1^{er}, alinéa 3, à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023, 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 de la rémunération du capital investi calculée pour le terrain. ».

Il est proposé de modifier l'article 17, paragraphe 1^{er}, alinéa 3 nouveau, à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023, afin de préciser que les redevances d'emphytéose sont déduites de la rémunération du capital investi et non pas de la valeur du terrain servant de base à la participation financière, étant donné que la redevance ne peut être déterminée, au sens de l'article 17, paragraphe 1^{er}, de ladite loi, qu'en fonction du résultat de la participation financière et de la rémunération du capital investi en découlant.

Cet amendement ne suscite pas d'observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 30 juin 2026.

Article 13 nouveau (article 12 initial)

Cet article vise à modifier l'article 18 de la loi précitée du 7 août 2023.

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

Dans un souci de cohérence et d'équité entre les différents volets de la politique du logement, la modification apportée audit l'article 18 introduit une participation financière qui vise les charges d'intérêt d'emprunts contractés par le promoteur public en vue du préfinancement des coûts éligibles des logements destinés à la location abordable, tels que prévus à l'article 11 de la loi précitée du 7 août 2023. Jusqu'à présent, les participations financières pour les charges d'intérêt d'emprunts étaient réservées aux seuls projets de vente - abordable et à coût modéré - tels que prévus par les articles 4 et 5 de ladite loi.

L'inclusion des projets consacrés à la location abordable aux participations financières susmentionnées reflète l'importance croissante accordée au développement du marché locatif abordable. En équilibrant les incitations financières entre les projets de vente et de location, cette modification vise à promouvoir un développement harmonieux des différents types de logements et à renforcer l'efficacité des politiques dans le domaine du logement.

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, l'article sous rubrique est modifié comme suit :

« **Art. 12 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 **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, à la vente à coût modéré prévus à l'article 5 et à la location abordable prévus à l'article 11. »

Etant donné que le champ d'application *ratione materiae* de l'article 18 de la loi précitée du 7 août 2023 est élargi avec les modifications proposées par le projet de loi sous rubrique (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 ».

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale qu'à l'occasion du remplacement d'articles dans leur intégralité, le texte nouveau est précédé, du point de vue de la légistique formelle, de l'indication du numéro correspondant qui est souligné et, le cas échéant, de son intitulé.

Au vu de l'observation qui précède, l'article sous rubrique est à reformuler comme suit :

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

« Art. 18. Participations financières pour le préfinancement
Sous réserve des crédits budgétaires [...]. » »

La Commission tient compte de cette observation.

Article 14 nouveau (introduit par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025)

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, il est inséré, à la suite de l'article 13, un article 14 nouveau, libellé comme suit :

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

« Art. 18bis. 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. » »

L'article 18bis 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'Etat, 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 18bis nouveau à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023 prévoit une prise en charge par l'Etat pour une durée maximale de 36 mois.

Cette prise en charge est plafonnée à 3 pour cent du montant des coûts de construction éligibles, tels que définis à l'article 14 de la loi précitée du 7 août 2023.

La demande de prise en charge des frais indirects est faite selon les termes de l'article 19 de ladite 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'Etat, 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 précitée du 7 août 2023.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat note que l'article sous rubrique vise à insérer un article 18*bis* relatif aux participations financières pour le financement des frais indirects liés au développement d'un projet de logement destiné à la location abordable dans la loi précitée du 7 août 2023.

Ledit article omet toutefois de définir la notion de « frais indirects engendrés dans le cadre du développement d'un nouveau projet ». A défaut de définition, la notion précitée est source d'insécurité juridique. Partant, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons de sécurité juridique, de préciser à l'article 18*bis* de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, ce qu'il faut entendre par la notion de « frais indirects ».

Dans un souci de cohérence terminologique, le Conseil d'Etat demande d'harmoniser la terminologie en ce qui concerne l'emploi des notions de « coûts indirects » et de « frais indirects ».

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation signale qu'à l'article 18*bis*, paragraphe 1^{er}, à insérer, il convient de déplacer l'exposant « ° » avant le qualificatif « *bis* » et d'insérer un exposant « ° » après les chiffres « 2 » et « 3 », pour écrire « l'article 14, paragraphe 5, points 1°, 1°*bis*, 2° et 3°, ».

Prenant note de ces observations, la Commission propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article 18*bis*, à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023, 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°, 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 coûts** 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.

Sont considérés comme coûts indirects au sens de l'alinéa 1^{er} les coûts accessoires supportés par le promoteur social dans le cadre du développement d'un nouveau projet de logements destinés à la location abordable et directement rattachables à une convention au sens de l'article 21.

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

Il est proposé de définir les coûts indirects comme étant les coûts accessoires supportés par le promoteur social dans le cadre du développement d'un nouveau projet de logements destinés à la location abordable et directement rattachables à une convention au sens de l'article 21 de ladite loi.

Par ailleurs, il est proposé de suivre le Conseil d'Etat en ce qui concerne l'harmonisation de la terminologie et de recourir à la notion de « coûts indirects » uniquement.

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat se dit en mesure, au vu de l'insertion de la définition de la notion de « coûts indirects » dans la disposition sous rubrique, de lever l'opposition formelle émise dans son avis du 21 avril 2026.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation signale qu'à l'article 18*bis*, paragraphe 1^{er}, alinéa 2 de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, il est recommandé d'ajouter des virgules autour des mots « au sens de l'alinéa 1^{er} ».

La Commission tient compte de cette observation.

Article 15 nouveau (article 13 initial)

Le présent article apporte des modifications à l'article 19 de la loi précitée du 7 août 2023.

Au point 1°, il est proposé de supprimer le délai de deux ans endéans lequel le promoteur social est obligé selon les termes du texte légal actuel de présenter sa demande de participation financière au Ministre. Il s'ensuit que le promoteur social n'est plus lié à un délai restrictif en vue de sa demande en l'obtention d'une participation financière lui accordant ainsi une plus grande flexibilité dans la gestion de ses projets de logements abordables. Il s'est révélé qu'en pratique, lesdites demandes furent présentées souvent trop tard, obligeant le Ministre de refuser une participation financière en application des termes stricts que revête la disposition actuelle.

Au point 2°, il est prévu de compléter l'article 19, paragraphe 2, de la loi précitée du 7 août 2023, relatif aux informations que doit contenir une demande de participation, par plusieurs éléments qui s'avèrent nécessaires en vue d'une gestion efficace du dossier soumis par le promoteur social et qui permettent au Ministre d'avoir une vue globale et complète du projet.

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

- pour lesquels le bailleur social est une personne morale autre que le promoteur social ;
- gérés par plusieurs bailleurs sociaux ;
- comprenant des logements dédiés ;
- comprenant des espaces communs favorisant l'habitat⁸.

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

Finalement, le montant prévu à l'article 19, paragraphe 3, est modifié afin de le faire correspondre à la valeur 100 de l'indice semestriel des prix de la construction.

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, le point 2°, lettre c), est amendé comme suit :

- « c) Il est inséré un point 5° nouveau libellé comme suit :
- « 5° un concept d'exploitation pour les projets :

⁸ La notion d'« espace commun favorisant l'habitat » est reprise du cahier des charges institué par le règlement ministériel du 18 octobre 2023 instituant un cahier des charges pour le développement de logements abordables, p. 48.

- 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) 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. » ;~~

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 ;

ii. 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. »

Quant aux informations que doit contenir la demande de participation financière aux termes de l'article 19 de la loi précitée du 7 août 2023 afin de permettre au Ministre d'avoir une vue détaillée du projet, l'article 19, paragraphe 2, point 5°, relatif au concept d'exploitation - concept nouveau prévu par le présent projet de loi - est réagencé afin de rendre la disposition plus intelligible sans pour autant toucher à son fond.

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, le point 2°, lettre e), est modifié 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. » »

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 dix 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.

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, le point 2° est complété par une lettre f) nouvelle, libellée 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. ».**

Afin de permettre au Ministre ainsi qu'à la commission consultative prévue à l'article 20 de la loi précitée du 7 août 2023 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 ladite 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.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat note, en ce qui concerne le point 2°, lettre c), que l'article 19, paragraphe 2, point 5°, alinéa 1^{er}, lettre d), de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, emploie les mots « espaces communs favorisant l'habitat ». Les mots « favorisant l'habitat » étant dépourvus de plus-value normative, le Conseil d'Etat demande leur suppression.

La Commission propose de ne pas donner suite à cette demande. Les mots « favorisant l'habitat » visent en effet plus particulièrement des espaces conçus en premier lieu pour permettre aux habitants des logements abordables de se réunir, à la fois pour prendre en charge la vie quotidienne dans les immeubles et pour exercer leurs activités de loisirs, notamment musicales, sportives, mécaniques ou informatiques. La Commission estime que les seuls mots « espaces communs » ne permettent pas de comprendre le sens exact de la disposition.

Concernant l'article 19, paragraphe 2, point 5°, alinéa 2, le Conseil d'Etat estime, dans son avis du 21 avril 2026, qu'il convient d'adapter les points i. et ii. de la lettre a) à l'hypothèse où le projet de logement constitue un projet qui est géré par plusieurs bailleurs. Les points i. et ii. sont dès lors à reformuler comme suit :

« i) l'identité du ou des bailleurs sociaux ;
ii) un concept de collaboration avec le bailleur social pour les projets visés à l'alinéa 1^{er}, lettre a) et un concept de collaboration entre bailleurs sociaux pour les projets visés à l'alinéa 1^{er}, lettre b) ».

Le Conseil d'Etat note par ailleurs que le point 2°, lettre d) vise à insérer un point 6° à l'article 19, paragraphe 2, qui prévoit que la demande de participation financière contient au moins « les pièces visant à établir le caractère innovateur ou résilient au changement climatique du projet de logement ». Le Conseil d'Etat comprend que l'exigence de transmettre les pièces visant à établir le caractère innovateur ou résilient au changement climatique est à limiter à l'hypothèse où la demande vise la participation financière pour la réalisation de logements innovateurs et résilients au changement climatique. Partant, il demande d'insérer les mots « pour la réalisation de logements innovateurs ou de logements résilients au changement climatique, » avant les mots « les pièces visant à établir le caractère innovateur ou résilient au changement climatique du projet de logement ; ».

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation estime qu'au point 2°, lettre a), phrase liminaire, il faut remplacer les mots « prend désormais la teneur suivante » par les mots « est remplacé comme suit ».

Au point 2°, lettre a), à l'article 19, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 2°, lettre g), dans sa teneur proposée, il faut remplacer le point final après les mots « logement abordable » par un point-virgule.

Au point 2°, lettre b), il est signalé que, lorsqu'il est renvoyé à une lettre faisant partie d'une subdivision a), b), c), ..., il y a lieu d'utiliser le mot « lettre » avant la lettre référée, et non le mot « sous-point ».

Toujours au point 2°, lettre b), il faut supprimer le mot « suivants » et le point final après les mots « établissement de crédit ».

Au point 2°, il convient d'insérer une lettre c) nouvelle qui prévoit ce qui suit :
« c) Au point 4°, le point final est remplacé par un point-virgule ; ».

Les lettres subséquentes sont à renuméroter en conséquence.

Au point 2°, il est recommandé de regrouper les lettres c) (d) selon le Conseil d'Etat) à f) sous la lettre c) (d) selon le Conseil d'Etat) qui est à reformuler comme suit :

« d) A la suite du point 4°, sont insérés les points 5° à 8° nouveaux, libellés comme suit :
« 5° [...] ;
[...]
8° [...]. » »

Au point 2°, lettre c), à l'article 19, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 5°, alinéas 1^{er}, lettre d), et 2, lettre c), à insérer, il faut remplacer le point final par un point-virgule. Cette observation vaut également pour le point 2°, lettre e), à l'article 19, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 7°, lettre d), à insérer.

Au point 2°, lettre c), à l'article 19, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 5°, alinéa 2, lettres a), phrase liminaire, b), phrase liminaire, et c), à insérer, les mots « au point 5° » sont à remplacer par les mots « à l'alinéa 1^{er} ».

La Commission fait siennes ces recommandations.

Article 16 nouveau (article 14 initial)

Cet article vise à modifier l'article 22, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 7 août 2023.

Le promoteur public, qui, pour des motifs dûment justifiés, doit « délocaliser » les logements locatifs abordables, peut le faire désormais avec l'accord exprès et préalable du Ministre. Il devra proposer un terrain équivalent en valeur vénale et en toutes autres qualités qui accueillera les logements abordables.

Ainsi, une commune peut proposer, par exemple, un nouveau terrain équivalent, si elle a besoin de l'ancien terrain pour y ériger une école.

Le présent article n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 21 avril 2026. Il est adopté par la Commission dans la teneur gouvernementale initialement proposée.

Article 17 nouveau (article 15 initial)

Le présent article apporte des modifications à l'article 23 de la loi précitée du 7 août 2023.

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, l'article sous rubrique est modifié comme suit :

« Art. 15. 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. »

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 introduite dans la loi précitée du 7 août 2023 par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025 (cf. article 52 ci-dessous).

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.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale qu'au point 1°, il faut remplacer, du point de vue de la légistique formelle, les mots « à la vente abordable » par les mots « à la vente abordable ».

Au point 2°, phrase liminaire, il convient d'insérer le chiffre « 6 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 6 nouveau ».

La Commission adopte ces recommandations.

Article 18 nouveau (article 16 initial)

Cet article, qui vise à modifier l'article 24, alinéa 5, de la loi précitée du 7 août 2023, n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 21 avril 2026.

Il est adopté par la Commission dans la teneur gouvernementale initialement proposée, tout en tenant compte des observations de légistique formelle émises par la Haute Corporation.

Article 19 nouveau (article 17 initial)

La suppression de l'article 25, paragraphe 3, relatif au versement des participations financières, est la conséquence nécessaire de la suppression du délai de deux années endéans lequel le promoteur social est obligé selon les termes du texte légal actuellement en vigueur de présenter sa demande de participation financière au Ministre (cf. article 15 nouveau ci-dessus).

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat se doit de relever que, du point de vue de la légistique formelle, on « abroge » un acte normatif dans son ensemble ainsi que les articles, paragraphes ou annexes, tandis que l'on « supprime » toutes les autres dispositions, comme les alinéas, phrases ou parties de phrase. Partant, il convient de remplacer le mot « supprimé » par le mot « abrogé ».

La Haute Corporation considère que l'article sous rubrique est à reformuler comme suit :

« **Art. 19.** A l'article 25 de la même loi, le paragraphe 3 est abrogé. »

La Commission adopte cette proposition de texte.

Article 20 nouveau (introduit par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025)

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, il est inséré, à la suite de l'article 19, un article 20 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. ».

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 précitée du 7 août 2023, le promoteur social est obligé de rembourser la valeur résiduelle des participations financières dont les modalités de calcul sont déterminées par l'annexe IV, introduite par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025 (cf. article 52 ci-dessous).

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 *pro rata* de sa contribution au financement du projet.

Suite à l'insertion de l'article 20 nouveau, les articles subséquents sont renumérotés.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale qu'au point 2°, il y a lieu d'ajouter, du point de vue de la légistique formelle, une virgule avant le mot « augmentés » et après le mot « financières ».

La Commission tient compte de cette observation.

Article 21 nouveau (article 18 initial)

Le présent article apporte des modifications à l'article 29 de la loi précitée du 7 août 2023.

Lors de la rédaction initiale de ladite loi, il fut omis de prévoir que dans le cadre d'une inscription hypothécaire, en cas de poursuites de la part d'un créancier inscrit, le droit de rachat prévu à l'article 9 ainsi que le droit de préemption au sens de l'article 23 de ladite loi n'existent pas.

L'article 29 est complété en ce sens.

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, l'article sous rubrique est modifié comme suit :

« 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. ».

Cet amendement est la conséquence logique de la suppression de l'article 12, paragraphe 4, de la loi précitée du 7 août 2023, prévue à l'article 8 nouveau, point 2°, du présent projet de loi.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale qu'à la phrase liminaire, il y a lieu de supprimer, du point de vue de la légistique formelle, la virgule avant les mots « de la même loi ».

Au point 1°, la lettre a) est à reformuler comme suit :

« a) La virgule entre le chiffre « 5 » et le nombre « 11 » est remplacée par le mot « et » ; ».

Au point 2°, phrase liminaire, il faut remplacer le mot « complété » par le mot « remplacé ».

Au point 2°, à l'article 29, alinéa 4, première phrase, dans sa teneur proposée, la virgule après les mots « à l'article 9 » est à omettre.

La Commission fait siennes ces observations.

Article 22 nouveau (article 19 initial)

La modification apportée à l'article 30 de la loi précitée du 7 août 2023 vise à compléter la liste des missions que doit accomplir un bailleur social dans le cadre de la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Il est désormais explicitement prévu qu'il appartient à chaque bailleur social, dans le cadre de ses missions, de gérer les dossiers des demandeurs-locataires et des locataires.

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

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale qu'au point 1°, phrase liminaire, il faut insérer, du point de vue de la légistique formelle, le mot « nouveau » après les mots « un point 7° ».

Au point 2°, phrase liminaire, il faut insérer le chiffre « 3 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 3 nouveau ».

Au point 2°, à l'article 30, alinéa 3, à insérer, en ce qui concerne l'emploi du mot « notamment », le Conseil d'Etat signale que si celui-ci a pour but d'illustrer un principe établi par le texte, il est à écarter comme étant superfétatoire. Une énonciation d'exemples est en effet sans apport normatif.

La Commission tient compte de ces observations.

Article 23 nouveau (article 20 initial)

Le présent article vise à insérer un paragraphe 5 nouveau à l'article 31 de la loi précitée du 7 août 2023.

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

Cette nouvelle disposition sur le partage du rapport social transcrivant le résultat de l'enquête sociale effectuée par un assistant social pour le compte d'un bailleur social constitue dès lors une dérogation par rapport à l'article 458 du Code pénal qui soumet les assistants sociaux au secret professionnel en vertu de l'article 15 de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé qui dispose que « les personnes exerçant une de ces professions et les étudiants en formation sont tenus au secret professionnel dans les conditions et sous les réserves énoncées à l'article 458 du code pénal ». Une telle dérogation, bien limitée et définie par la nouvelle disposition, est indispensable pour permettre l'évaluation des critères d'attribution sur base d'une enquête sociale, telle que prévue par l'article 59 de la loi précitée du 7 août 2023.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat estime qu'à la phrase liminaire, il convient d'insérer, du point de vue de la légistique formelle, le mot « nouveau » après les mots « un paragraphe 5 ».

A l'article 31, paragraphe 5, à insérer, la virgule après les mots « l'enquête sociale » est à supprimer.

La Commission adopte ces recommandations.

Article 24 nouveau (article 21 initial)

Cet article vise à modifier l'article 34, paragraphe 2, point 1°, lettre d), de la loi précitée du 7 août 2023.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale que, lorsqu'il est renvoyé à une lettre faisant partie d'une subdivision a), b), c), ..., il y a lieu d'utiliser, du point de vue de la légistique formelle, le mot « lettre » avant la lettre référée, et non le mot « sous-point ».

La Commission tient compte de ces observations.

Article 25 nouveau (article 22 initial)

Le présent article vise à modifier l'article 35, alinéa 3, de la loi précitée du 7 août 2023.

Afin de vérifier l'honorabilité professionnelle d'un responsable visé à l'article 34, paragraphe 2, point 1°, de ladite loi, dans le cadre d'une demande d'agrément du bailleur social, celui-ci est dorénavant tenu de produire, lorsqu'il s'agit d'un ressortissant non luxembourgeois, un extrait du casier judiciaire tant des pays dont il a la nationalité que du pays où il a résidé au cours des dix années qui précèdent la demande d'agrément visée à l'article 36 de ladite loi.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat note que l'article sous rubrique tend à donner la teneur suivante à l'article 35, alinéa 3, de la loi précitée du 7 août 2023 : « 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. »

Le Conseil d'Etat constate que l'article 35, alinéa 2, de la loi précitée du 7 août 2023 prévoit que, dans le « cas où un responsable est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire ». Il note que, contrairement au ressortissant non luxembourgeois, le responsable ressortissant luxembourgeois n'est pas tenu de produire un extrait du casier judiciaire ou un document équivalent émis par un pays dans lequel il a résidé au cours des dix années précédant la demande visée à l'article 36, alors même qu'il pourrait avoir résidé dans un Etat autre que le Luxembourg durant cette période. Dans la mesure où les deux catégories de personnes se trouvent dans des situations comparables, les dispositions sous rubrique risquent de se heurter au principe de l'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 15, paragraphe 1^{er}, de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'Etat réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Pour le surplus, le Conseil d'Etat donne à considérer que l'extrait du casier judiciaire émis par les Etats dans lesquels le responsable a résidé est plus pertinent que celui émis par les Etats dont il a la nationalité en ce qu'il reflète plus concrètement la situation du responsable.

Par ailleurs, pour une meilleure lisibilité du texte, le Conseil d'Etat demande de reformuler l'alinéa 3 comme suit :

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

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation recommande de reformuler la phrase liminaire comme suit :

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

Prenant note de ces observations, la Commission propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article sous rubrique comme suit :

« **Art. 25.** A l'article 35 de la même loi, ~~l'alinéa les alinéas 2 et 3, de la même loi est sont~~ remplacés par le texte suivant comme suit :

« **Au cas où un responsable est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire, ou un extrait du casier judiciaire, ou un document équivalent, émis par le ou les pays dans lesquels il a résidé au cours des dix années précédant la demande visée à l'article 36.**

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

Il est proposé de compléter la disposition afférente et de prévoir qu'un ressortissant luxembourgeois, tout comme un ressortissant non luxembourgeois, est tenu de produire un extrait du casier judiciaire ou un document équivalent, émis par le ou les pays dans lesquels il a résidé au cours des dix années précédant la demande visée à l'article 36, étant donné qu'il pourrait avoir résidé dans un Etat autre que le Luxembourg.

Par ailleurs, il est proposé de suivre le Conseil d'Etat et de supprimer l'obligation pour le ressortissant non luxembourgeois de produire un extrait du casier judiciaire, ou un document équivalent, émis par le ou les pays dont il a la nationalité, étant donné que l'extrait du casier judiciaire émis par les Etats dans lesquels le responsable a résidé est plus pertinent que celui émis par les Etats dont il a la nationalité en ce qu'il reflète plus concrètement la situation du responsable.

Le libellé de l'article 35, alinéas 2 et 3, de la loi précitée du 7 août 2023, tient par ailleurs compte de la proposition de texte formulée par le Conseil d'Etat.

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat se dit en mesure, au vu des modifications apportées par amendement parlementaire à l'article sous rubrique, de lever l'opposition formelle émise dans son avis du 21 avril 2026.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation estime que la formule « un ou plusieurs » est à écarter. Il y a lieu de recourir au pluriel pour viser indistinctement un ou plusieurs éléments.

La Commission fait sienne cette observation.

Article 26 nouveau (article 23 initial)

En vue de se conformer à l'article 12 de la loi précitée du 7 août 2023 qui, suite aux modifications apportées par l'article 8 nouveau ci-dessus (article 7 initial), prévoit désormais plus de logements dédiés pour les demandeurs de protection internationale, de réfugiés et les personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, il y a lieu de modifier l'article 36 de ladite loi en ce même sens.

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

Dans son avis du 26 avril 2026, le Conseil d'Etat estime qu'il convient de reformuler, du point de vue de la légistique formelle, la phrase liminaire comme suit :

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

La Commission adopte cette recommandation.

Article 27 nouveau (article 24 initial)

Le présent article vise à modifier l'article 40 de la loi précitée du 7 août 2023.

Il est proposé d'introduire le concept d'unité d'hébergement dans le cadre du forfait de gestion que perçoit le bailleur social pour l'exercice de ses missions.

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

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

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

Dans la même logique que celle décrite à l'article 26 nouveau ci-dessus (article 23 initial) ci-dessus, le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés aux étudiants dont la gestion est assurée par l'Université du Luxembourg. En effet, l'Université est déjà subventionnée par son Ministère de tutelle.

Afin d'assurer une cohérence avec la modification de l'article 12 de la loi précitée du 7 août 2023 (cf. article 8 ci-dessus), il y a lieu de supprimer à l'article 40, paragraphe 5, de la même loi, les demandeurs de protection internationale, les réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

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

Les termes « socio-éducatifs » sont supprimés, étant donné que le bailleur social est tributaire du personnel en général et non seulement du personnel socio-éducatif.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat note que les points 1° et 2° visent à insérer la notion d'unité d'hébergement à l'article 40, paragraphes 2 et 3, de la loi précitée du 7 août 2023. A cet égard, le Conseil d'Etat réitère l'opposition formelle formulée à l'égard de l'article 9, point 2°, lettre a), point ii., pour ce qui concerne l'imprécision de cette notion.

Prenant note de cette observation, la Commission propose de supprimer, par voie d'amendement parlementaire, l'article 40, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, deuxième phrase, de la loi précitée du 7 août 2023, telle qu'elle figure à l'article 27, point 1°, lettre a). Cette disposition

est en effet devenue superfétatoire, puisqu'il est proposé d'insérer la définition de la notion d'« unité d'hébergement » à l'article 13, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi précitée du 7 août 2023, qui est par ailleurs précisée (cf. article 9 ci-dessus).

Cet amendement ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 30 juin 2026.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation signale, dans son avis du 21 avril 2026, qu'au point 1°, lettre b), sous i, il faut supprimer le mot « le » après les mots « remplacé par ».

Au point 1°, il est recommandé de fusionner les lettres d) et e), pour écrire :

« d) Les alinéas 4 et 5 sont supprimés ; ».

Au point 2°, lettre f), il y a lieu d'insérer un exposant « ° » après le chiffre « 6 ».

Au point 3°, lettre b), la nouvelle teneur du point 2° est à terminer par des guillemets fermants.

La Commission tient compte de ces observations.

Article 28 nouveau (article 25 initial)

A l'article 41, paragraphe 1^{er}, de la loi précitée du 7 août 2023, relatif à la procédure de demande de compensation, il est précisé que celle-ci doit être présentée par le bailleur social au Ministre au plus tard le 30 juin de l'année qui suit celle pour laquelle la compensation est demandée.

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

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat estime qu'au point 1°, il convient de supprimer, du point de vue de la légistique formelle, le point final après le mot « demandée ».

La Commission adopte cette recommandation.

Article 29 nouveau (article 26 initial)

Le présent article vise à modifier l'article 49, alinéa 3, de la loi précitée du 7 août 2023.

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

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

Cet article ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 21 avril 2026. Il est adopté par la Commission dans la teneur gouvernementale initialement

proposée, tout en tenant compte des observations de légistique formelle émises par la Haute Corporation.

Article 30 nouveau (article 27 initial)

Les modifications apportées à l'article 53 de la loi précitée du 7 août 2023 consistent à introduire deux nouveaux « contingents libres ».

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

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

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

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat note que la version coordonnée du point 2° ne coïncide pas avec la version initiale de l'article 27, devenu l'article 30, point 2°. Ledit article ne faisant pas l'objet d'amendements, le Conseil d'Etat examinera, en l'occurrence, l'article sous rubrique dans sa version initialement proposée, qui n'appelle pas d'autre observation de la part de la Haute Corporation.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale qu'au point 2°, phrase liminaire, il faut remplacer, du point de vue de la légistique formelle, le mot « complété » par le mot « modifié ».

Prenant note de ces observations, la Commission tient à signaler qu'une erreur s'est glissée dans la disposition sous rubrique et que c'est la version initiale dudit article qui prévaut. Partant, l'article 30, point 2°, se lit comme suit :

« 2° L'alinéa 3 est ~~complété~~ modifié comme suit :

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

« Le bailleur social gérant plus de 100 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1^{er}, et 58, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°. » ;

b) La première phrase ancienne, devenue la deuxième phrase, est modifiée comme suit :

~~b) i)~~ i) Le nombre « 10 » est remplacé par celui de « 15 » :

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

c) A la deuxième phrase ancienne, devenue la troisième phrase, les mots « paragraphe 1^{er}, » sont insérés entre les mots « 58, » et « alinéa 1^{er}, » ;

d) L'alinéa est complété par la phrase suivante :

« 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°. » . ».

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat prend note de ces explications.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale par ailleurs qu'au point 2°, lettre c), il convient d'insérer, du point de vue de la légistique formelle, une virgule après les mots « paragraphe 1^{er} » ainsi qu'après le nombre « 58 » et après les mots « alinéa 1^{er} ».

Au point 2°, lettre d), il est recommandé de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« d) L'alinéa est complété par la phrase suivante : ».

La Commission tient compte de ces recommandations.

Article 31 nouveau (article 28 initial)

Par une modification de l'article 54 de la loi précitée du 7 août 2023, il est proposé d'adapter la définition du logement dédié aux personnes âgées de soixante ans ou plus.

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, le point 2° est modifié comme suit :

« 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. ».

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, ou à une chambre pour chaque personne.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat note que le point 2°, lettre b) introduite par amendement gouvernemental vise à insérer un alinéa 3 à l'article 54, paragraphe 2, 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 ». Le Conseil d'Etat donne à considérer que ledit alinéa trouverait mieux sa place à l'endroit de l'article 66 de la loi précitée du 7 août 2023 qui définit la notion de « sous-occupation » et demande, partant, de compléter l'article 39 du présent projet de loi en ce sens.

La Commission propose de ne pas donner suite à cette demande, étant donné que l'alinéa 3 détermine une dérogation à l'alinéa 2 qui précède.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat demande d'insérer les mots « ou plus » après les mots « soixante ans ».

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation signale, à l'égard du point 1°, que lors du remplacement de paragraphes dans leur intégralité, le dispositif à insérer est à faire précéder de l'indication du numéro de paragraphe mis entre parenthèses.

Au point 2°, lettre a), il faut insérer des guillemets ouvrants avant les mots « de la communauté » ».

La Commission donne suite à ces recommandations.

Article 32 nouveau (article 29 initial)

Le présent article vise à modifier l'article 55, paragraphe 1^{er}, point 4°, de la loi précitée du 7 août 2023.

Par analogie à la modification proposée de l'article 7 de ladite loi (*cf.* article 4 ci-dessus), le champ d'application *ratione personae* de l'article 55 relatif aux critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire est élargi de sorte à inclure désormais également :

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

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat recommande de reformuler, du point de vue de la légistique formelle, la phrase liminaire comme suit :

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

La Commission tient compte de cette observation.

Article 33 nouveau (article 30 initial)

Cet article, qui apporte des modifications à l'article 56, paragraphe 4, de la loi précitée du 7 août 2023, ne suscite pas d'observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 21 avril 2026. Il est adopté par la Commission dans la teneur gouvernementale initialement proposée, tout en tenant compte des observations de légistique formelle émises par la Haute Corporation.

Article 34 nouveau (article 31 initial)

A l'article 57 de la loi précitée du 7 août 2023, un nouveau critère est désormais pris en considération dans le processus d'attribution d'un logement à la location abordable, qui est celui de la monoparentalité. En effet, « les familles monoparentales sont surreprésentées parmi les ménages bénéficiant de logements locatifs sociaux, représentant de trois à cinq fois plus de ménages par rapport au marché privé »⁹. Ainsi, les familles monoparentales représentent environ un quart des dossiers du Fonds du Logement (22,3 pour cent) et de la Fondation pour l'accès au logement (27,1 pour cent) et, plus d'un tiers de ceux de la Société

⁹ *cf.* notamment l'article « Portrait des ménages bénéficiaires et candidats à un logement abordable au Luxembourg », par Nathalie LORENTZ et Kristell LEDUC du 21 janvier 2024, publié sur la plateforme de réflexion Improof : <https://www.improof.lu/fr/articles/logement-abordable/> (dernière consultation : 27/11/2024)

nationale des habitations à bon marché (« SNHBM ») (34,5 pour cent), alors qu'elles constituent 6,5 pour cent des dossiers du marché locatif privé.

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

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

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

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat recommande de reformuler, du point de vue de la légistique formelle, le point 1° comme suit :

- « 1° Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, deuxième phrase est modifié comme suit :
- a) Au point 8°, le point final est remplacé par un point-virgule ;
- b) Il est inséré un point 9° nouveau, libellé comme suit :
- « 9° l'existence d'une communauté domestique [...]. » ; ».

Au point 3°, phrase liminaire, il faut insérer le mot « nouveau » après les mots « un alinéa 2 ».

La Commission fait siennes ces observations.

Article 35 nouveau (article 32 initial)

Cet article vise à remplacer le libellé de l'article 58 de la loi précitée du 7 août 2023, qui concerne les critères d'attribution de logements vacants.

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

taille, de la situation géographique spécifique du logement vacant, ainsi que du lieu de résidence et de travail actuel du candidat-locataire.

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

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

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

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale qu'à l'occasion du remplacement d'articles dans leur intégralité, le texte nouveau est précédé, du point de vue de la légistique formelle, de l'indication du numéro correspondant qui est souligné et, le cas échéant, de son intitulé.

La Commission tient compte de cette recommandation.

Article 36 nouveau (article 33 initial)

Le présent article apporte des modifications à l'article 59 de la loi précitée du 7 août 2023.

Il est considéré qu'une cohabitation harmonieuse au sein des immeubles est essentielle pour maintenir une qualité de vie élevée pour tous les locataires et éviter des conflits ou des perturbations dans la communauté de vie. Voilà pourquoi l'assistant social qui est amené à effectuer une enquête sociale en conformité avec l'article 7 et l'annexe 11 de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, dans le cadre de l'évaluation des critères d'attribution, tient désormais compte également des facteurs qui peuvent insinuer ou non une cohabitation harmonieuse au sein de l'immeuble. Cette mesure vise à réduire les sources de conflits potentiels, assurer une bonne entente entre les locataires ainsi que l'intégrité du patrimoine mobilier et immobilier mis à leur disposition.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat recommande de remplacer, du point de vue de la légistique formelle, les mots « à la fin de l'alinéa » par les mots « après les mots « articles 57, paragraphe 1^{er}, et 58 » ».

La Commission donne suite à cette observation.

Article 37 nouveau (article 34 initial)

La modification apportée à l'article 63, alinéa 2, vise à intégrer dans les charges locatives des travaux ou services - non prévus expressément par ledit article – devenus nécessaires pour maintenir le logement en bon état et assurer un usage normal par le locataire.

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

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat recommande de reformuler, du point de vue de la légistique formelle, l'article sous rubrique comme suit :

« **Art. 37.** L'article 63, alinéa 2, de la même loi est modifié comme suit :

1° Au point 8°, le point final est remplacé par un point-virgule ;

2° Il est inséré un point 9° nouveau, libellé comme suit :

« 9° toute autre dépense indispensable [...]. » »

La Commission fait sienne cette recommandation.

Article 38 nouveau (article 35 initial)

Le présent article vise à insérer un article 63*bis* nouveau dans la loi précitée du 7 août 2023. A l'instar de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, le locataire est obligé de payer à son bailleur social une garantie locative qui vise à garantir le paiement du loyer ou d'autres obligations qui découlent du bail abordable. Il est de fait que des dégâts importants sont constatés régulièrement par les bailleurs sociaux à la fin d'un bail abordable ou encore que les locataires omettent de payer le loyer abordable ou les charges. L'objectif de l'introduction d'une garantie locative consiste dès lors à établir de bons usages au sein de la communauté des locataires, à promouvoir un comportement selon le principe du « bon père de famille » et de réduire ainsi les coûts de rénovation dus à des incivilités.

Le système de la garantie locative, inspiré de celui adopté par la loi précitée du 21 septembre 2006, est adapté à la situation spécifique du régime relatif au logement abordable en ce qu'il se comprend comme une mesure pédagogique permettant au locataire d'épargner chaque mois un montant fixé par échancier, établi entre les parties, jusqu'à avoir atteint un plafond de 3 000 euros, indépendamment du loyer réel à payer par le locataire.

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

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat recommande de reformuler, du point de vue de la légistique formelle, la phrase liminaire comme suit :

« Après l'article 63 de la même loi, il est inséré un article 63*bis* nouveau, libellé comme suit : ».

Par analogie, cette observation vaut également pour les articles 44, 49 et 51.

A l'article 63*bis*, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, à insérer, la virgule après le mot « et » est à supprimer.

La Commission donne suite à ces recommandations.

Article 39 nouveau (article 36 initial)

Cet article apporte des modifications à l'article 66 de la loi précitée du 7 août 2023.

Face à l'importante pénurie de logements abordables et dans l'optique d'éviter des abus, les auteurs du projet de loi proposent de modifier la définition du logement sous-occupé. Il s'agit en l'occurrence d'un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres ou de couple de la communauté domestique du locataire. Il en résulte qu'une communauté domestique composée d'un seul couple n'a droit désormais à un logement comportant une seule chambre à coucher.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat note que le présent article vise à donner la teneur suivante à l'article 66 de la loi précitée du 7 août 2023 : « 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. » Même si cette disposition existe déjà à l'heure actuelle dans son principe, le Conseil d'Etat s'interroge sur l'application de la définition du logement sous-occupé dans l'hypothèse d'une résidence alternée d'un enfant entre les domiciles de ses parents. En effet, dans une telle situation, l'occupation de la chambre réservée à l'enfant pourrait être qualifiée de temporaire, mais néanmoins indispensable pour répondre aux besoins liés à l'exercice conjoint de l'autorité parentale.

A ce sujet, la Commission tient à préciser qu'en cas de résidence alternée, l'enfant est considéré comme faisant partie de la communauté domestique de chacun des parties.

Article 40 nouveau (article 37 initial)

Par le présent article, il est procédé à un remaniement complet de l'article 67 de la loi précitée du 7 août 2023.

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

Ce délai nouvellement introduit s'applique en cas de changement de la communauté domestique, c'est-à-dire si la typologie du logement ne correspond plus à la composition de la communauté domestique du locataire. Il peut arriver, à titre d'exemple, qu'un enfant atteigne l'âge de douze ans en cours du bail abordable et que le logement ne dispose ainsi plus du nombre de chambres correspondantes à la composition de la communauté domestique.

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

L'introduction du délai de trois ans répond à la demande exprimée par les bailleurs sociaux d'apporter plus de précision quant au délai dont ils disposent pour procéder à un relogement en cas de non-correspondance de la typologie du logement avec la composition de la communauté domestique du locataire.

Le paragraphe 2*bis* nouveau à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023 s'aligne sur le libellé de l'article 67, paragraphe 1^{er}, alinéa 4, actuellement en vigueur, et s'applique aux locataires à chaque fois que ceux-ci refusent deux propositions de relogement. La conséquence consistant en la perte du droit au maintien dans les lieux concerne les cas de relogement prévus tant par le paragraphe 1^{er} que par le paragraphe 2.

Le paragraphe 2*bis*, alinéa 2, reprend la disposition du paragraphe 1^{er}, alinéa 5, actuellement en vigueur.

Le nouveau paragraphe 2*ter* à insérer dans ladite loi reprend les termes du paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 2°, actuellement en vigueur. Le bailleur social a la possibilité de reloger le locataire, sur sa demande, en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

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

L'objectif de cette modification consiste à faire face à la situation récurrente dans le cadre des relogements où le bailleur social initial ne dispose souvent pas de logement répondant aux besoins spécifiques du locataire, notamment en termes de taille ou de typologie (nombre de pièces, caractéristiques adaptées, etc.) et ne peut dès lors pas remplir son obligation légale en termes de relogement, ce qui entraîne des conséquences négatives pour le locataire et sa communauté domestique.

Il s'ensuit de tout ce qui précède que le bailleur social est obligé de déployer toutes les diligences possibles afin de reloger le locataire dans les conditions prévues par la présente disposition. Or, à l'impossible, nul n'est tenu. Ainsi, le bailleur social qui a mis en œuvre tous les moyens raisonnables et nécessaires afin de reloger le locataire, mais est forcé de constater qu'aucun logement correspondant à la typologie de la communauté domestique du locataire n'est disponible, ni dans son parc, ni dans le parc immobilier d'un autre bailleur social, doit être considéré comme ayant rempli les obligations prévues par l'article 67 de la loi précitée du 7 août 2023.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat recommande de reformuler, du point de vue de la légistique formelle, le point 1° comme suit :

« 1° Au paragraphe 1^{er}, les alinéas 4 et 5 sont supprimés ; ».

Au point 2°, à l'article 67, paragraphe 2, alinéa 2, dans sa teneur proposée, il convient de supprimer la virgule après les mots « Le délai prévu à l'alinéa 1^{er} ».

Il est recommandé de regrouper les points 3° et 4° sous le point 3° qui est à reformuler comme suit :

« 3° A la suite du paragraphe 2, sont insérés les paragraphes *2bis* et *2ter* nouveaux, libellés comme suit :

« (*2bis*) [...].

(*2ter*) [...]. » ; ».

Le point 5° est à renuméroter en point 4° en conséquence.

Subsidiairement, aux points 3° et 4°, phrases liminaires, il faut insérer le mot « nouveau » après l'indication du paragraphe qu'il s'agit d'insérer.

Au point 3°, à l'article 67, paragraphe *2bis*, alinéa 1^{er}, première phrase, à insérer, il est recommandé de remplacer les mots « du paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, et paragraphe 2, alinéa 1^{er}, » par les mots « des paragraphes 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 2, alinéa 1^{er}, ». Subsidiairement, il y a lieu d'insérer le mot « du » avant les mots « paragraphe 2, alinéa 1^{er}, ».

Au point 5°, phrase liminaire, il convient d'insérer le mot « nouveau » après les mots « un paragraphe 4 ».

La Commission donne suite à ces recommandations.

Article 41 nouveau (article 38 initial)

Le présent article vise l'abrogation de l'article 68 de la loi précitée du 7 août 2023, dont l'objectif consiste à répondre à la demande des bailleurs sociaux, de plus en plus souvent confrontés à des situations problématiques dues à des logements suroccupés à la suite de regroupements familiaux, afin de leur permettre d'attribuer un logement en considération de la future composition de la communauté domestique du candidat-locataire. Toutefois, il s'est avéré qu'en pratique une simple demande de regroupement familial ne permet pas de déterminer la composition de la communauté domestique d'un bénéficiaire d'une protection internationale.

Il s'avère en effet que bon nombre de refus sont émis aux demandes de regroupement familial. Ensuite, il est noté que c'est l'accord de regroupement familial émis par la Direction générale de l'immigration ainsi que l'arrivée effective sur le territoire du Grand-Duché des membres de famille du bénéficiaire d'une protection internationale qui détermine réellement la composition de la communauté domestique.

Il y a lieu de considérer que les membres de famille du bénéficiaire de protection internationale qui reçoivent un accord pour un titre de séjour en tant que membre de famille d'un bénéficiaire de protection internationale disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au sens de l'article 55 de la loi précitée du 7 août 2023. Si le bénéficiaire de protection internationale se voit proposer, pour lui-même et les membres de sa famille susvisés, un logement abordable, il y a lieu de vérifier le moment venu si ces membres de famille n'ont pas entretemps déposé eux-mêmes une demande de protection internationale, auquel cas ils seraient exclus du champ d'application de ladite loi.

Cet article n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 21 avril 2026. Il est adopté par la Commission dans la teneur gouvernementale initialement proposée.

Article 42 nouveau (article 39 initial)

Le présent article apporte des modifications à l'article 69 de la loi précitée du 7 août 2023.

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

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

Afin de répondre aux revendications des bailleurs sociaux, le paragraphe 2 nouveau détermine les cas de figure dans lesquels un bail abordable d'un logement dédié peut être résilié.

Il est à noter à cet égard que les logements dédiés sont attribués à des locataires qui se retrouvent dans des situations particulières et spécifiques (étudiants, jeunes, salariés, etc.).

Lorsque ces critères ne sont plus remplis, il va sans dire que le contrat de bail doit pouvoir prendre fin également. Or, il est souligné qu'il appartient au bailleur social d'évaluer la situation au cas par cas et de décider s'il y a lieu de résilier le bail ou non.

Cette modification vise dès lors à établir des règles claires et non équivoques pour éviter que des locataires continuent d'occuper un logement dédié, alors que leur situation ne justifie plus ce type de logement spécifique, afin de permettre à d'autres candidats dans le besoin de bénéficier à leur tour d'un logement approprié à leur situation particulière.

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

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

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, il est proposé de modifier, au point 3°, le paragraphe 2, alinéa 6 nouveau, à insérer dans l'article 69 de la loi du 7 août 2023 précitée, comme suit :

« 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.** »

Au titre d'une meilleure clarté et intelligibilité, il est précisé 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.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat demande, en ce qui concerne le point 3° visant l'article 69, paragraphe 2, alinéa 3, dans sa teneur amendée, d'employer la dénomination reprise à l'article 12, paragraphe 3, point 3°, de la loi précitée du 7 août 2023, et d'insérer par conséquent le mot « rapproché » après les mots « accompagnement social ».

Le Conseil d'Etat constate qu'à l'article 69, paragraphe 2, alinéas 5 et 6, de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, une disposition qui prévoit que « [l]e locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement » fait défaut.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation recommande de reformuler le point 1° comme suit :

« 1° Les alinéas 1^{er} à 3 actuels formeront le paragraphe 1^{er} nouveau ; ».

Au point 2°, les mots « A l'alinéa 3 de ce nouveau paragraphe, » sont à remplacer par les mots « Au paragraphe 1^{er} nouveau, alinéa 3, ».

Au point 3°, la phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« Les alinéas 4 et 5 actuels formeront le paragraphe 2 nouveau, qui prend la teneur suivante : ».

Au point 4°, phrase liminaire, il faut insérer le mot « nouveau » après les mots « un paragraphe 3 ».

La Commission adopte ces recommandations.

Article 43 nouveau (article 40 initial)

L'article 72 de la loi précitée du 7 août 2023 actuellement en vigueur prévoit la faculté pour les propriétaires de logements y spécifiés de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de neuf ans. Dans ce cas, les propriétaires sont éligibles, le cas échéant, à une compensation de service public.

Il est proposé de compléter le paragraphe 2 dudit article afin de préciser le montant de la compensation de service public. Pour ce faire, il est différencié entre, d'un côté, des logements qui ont déjà bénéficié des aides à la pierre au sens de ladite loi ou encore au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, entretemps abrogée, et pour lesquels la durée de la convention est arrivée à terme, et, d'un autre côté, des logements qui n'ont jamais bénéficié d'une participation financière ni au sens de la loi précitée du 7 août 2023 ni au sens de l'ancien régime légal.

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

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, l'article sous rubrique est modifié comme suit :

« **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. ».

Le régime facultatif prévu par l'article 72 de la loi précitée du 7 août 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 25 pour cent du capital investi, tenant compte du fait que ces logements ont déjà bénéficié de participations financières publiques ou de recettes locatives antérieures. Cette disposition vise 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 100 pour cent du capital investi. Ces acteurs n'étant pas éligibles aux participations financières prévues par la loi précitée du 7 août 2023, 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 ladite loi, ne peuvent bénéficier du régime facultatif pour la réalisation de nouvelles constructions.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat demande, en ce qui concerne le point 3° dans sa teneur amendée, de supprimer à l'article 72, paragraphe 2, alinéa 4 nouveau, les mots « ou les biens existants », dans la mesure où l'article 72, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, points 1° et 2°, se rapporte aux seuls logements existants.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation signale, à l'égard du point 1°, qu'étant donné que l'article sous rubrique se limite à remplacer l'article 72, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, le numéro de paragraphe « (2) » qui précède le dispositif à insérer est à supprimer.

Au point 1°, à l'article 72, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, dans sa teneur proposée, les points 2° et 3° sont à maintenir.

Au point 1°, la nouvelle teneur de l'alinéa 1^{er} est à terminer par des guillemets fermants.

Au point 2°, phrase liminaire, il y a lieu d'insérer le chiffre « 2 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 2 nouveau ».

Au point 3°, phrase liminaire, il y a lieu de remplacer les mots « Il est inséré entre les alinéas 2 et 3 » par les mots « A la suite de l'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, il est inséré ». Par ailleurs, il y a lieu d'insérer le chiffre « 4 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 4 nouveau ».

Au point 3°, à l'article 72, paragraphe 2, alinéa 4, à insérer, il convient de remplacer les mots « alinéa 2 » par les mots « alinéa 3 ».

La Commission fait siennes ces observations.

Article 44 nouveau (article 41 initial)

Cet article vise à insérer un article 72*bis* nouveau dans la loi précitée du 7 août 2023.

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

Ce système de coopération entre l'Etat et le secteur privé permet de mobiliser des terrains privés pour la réalisation de logements abordables locatifs dont les modalités sont fixées dans une convention conclue entre l'Etat, le propriétaire et le bailleur social. Le propriétaire loue les logements à un bailleur social qui lui paie un loyer indexé en dessous du prix du marché.

Ces logements sont attribués à des locataires qui remplissent les conditions socio-économiques de la loi précitée du 7 août 2023 et qui paient au bailleur social un loyer abordable en application de cette même loi. L'Etat paie une indemnisation des frais directs et indirects, correspondant au coût de revient, engendrés dans le chef du bailleur social par la gestion de ces logements, dans le but de couvrir la différence entre le loyer abordable qu'il touche du locataire et le loyer dû au propriétaire.

Le bailleur social attribue ces logements issus d'un partenariat public-privé aux locataires qui, bien que disposant de revenus modestes allant jusqu'aux déciles 5 et 6, n'ont guère de chance à se voir attribuer un logement abordable par la voie classique. Cette mesure permettra ainsi de diversifier les quartiers et évitera des quartiers risquant d'être marqués par des stigmatisations.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat dit réitérer, à l'endroit de l'article 72*bis*, paragraphe 3, de la loi précitée du 7 août 2023, dans sa teneur amendée, l'opposition formelle formulée à l'égard de l'article 14 pour ce qui concerne l'emploi de la notion de « frais indirects » à l'article 18*bis* de la loi précitée du 7 août 2023.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation recommande de reformuler la phrase liminaire en s'alignant sur la proposition de texte formulée à l'endroit de l'article 38 ci-dessus.

Tenant compte de ces observations, la Commission propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article 72*bis*, paragraphe 3, à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023, comme suit :

« (3) Le ministre octroie au bailleur social une indemnisation des frais directs et indirects engendrés dans son chef par la gestion de ces logements compensation de service public conformément à l'article 40. ».

Afin de garantir une cohérence entre les différents systèmes prévus par la loi précitée du 7 août 2023, il est proposé d'insérer, à l'article 72*bis*, paragraphe 3, une référence à la compensation de service public, telle que prévue par l'article 40 de ladite loi. En effet, le bailleur social qui met en location des logements au titre d'une convention conclue avec l'Etat dans le cadre d'un projet de partenariat public-privé reçoit une compensation pour l'exercice de ses missions, au même titre et selon les mêmes règles que le bailleur social qui met en location des logements abordables.

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat se dit en mesure, au vu de l'amendement apporté à la disposition sous rubrique, de lever l'opposition formelle émise dans son avis du 21 avril 2026.

Article 45 nouveau (article 42 initial)

Cet article apporte des modifications à l'article 74 de la loi précitée du 7 août 2023.

Les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique sont supprimés de l'article 74, paragraphe 1^{er}, points 1° et 2° dans leur teneur actuelle, étant donné qu'ils ne sont pas intégrés dans le RENLA.

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

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

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

A l'article 74, paragraphe 3, alinéa 1^{er}, de ladite loi du 7 août 2023, les mots « , le promoteur social » sont supprimés, le Ministre et le bailleur social étant les seuls responsables du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du RENLA. Les promoteurs sociaux n'auront pas accès audit registre.

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

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, il est inséré, au point 2°, à la suite de la lettre c), une lettre d) nouvelle, 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. » »

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, il est proposé d'accorder aux agents du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire la possibilité de transmettre ces informations, sur demande écrite, aux communes.

Suite à l'insertion de la lettre d) nouvelle, la lettre d) initiale devient la lettre e) nouvelle.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat suggère, au point 1°, de reformuler, du point de vue de la légistique formelle, la lettre a) comme suit :

« a) A l'alinéa 1^{er}, points 1° et 2°, les mots « [...] » sont supprimés ; ».

Au point 1°, lettre a), sous i et ii, il convient d'ajouter une virgule avant les mots « ainsi que ».

Au point 1°, lettre b), il convient d'insérer le chiffre « 2 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 2 nouveau ».

Au point 1°, lettre b), à l'article 74, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, à insérer, le libellé est à terminer par un point final.

Au point 1°, la lettre c) est à reformuler comme suit :

« c) A l'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, les mots [...] ; ».

Au point 2°, lettre a), il convient d'ajouter une virgule avant les mots « le promoteur social ».

Au point 2°, lettre c), phrase liminaire, il est recommandé d'écrire « L'alinéa 5 ancien, devenu l'alinéa 4, ».

Au point 2°, la lettre c), sous i, est à reformuler comme suit :

« i) La virgule avant les mots « des locataires » est remplacée par le mot « et » ; ».

Au point 2°, lettre d), phrase liminaire, il y a lieu de remplacer les mots « Entre les alinéas 5 et 6 » par les mots « A la suite de l'alinéa 5 ancien, devenu l'alinéa 4, ». Par ailleurs, il convient d'insérer le chiffre « 5 » après le mot « alinéa », pour écrire « un alinéa 5 nouveau ».

Au point 2°, la deuxième lettre d) figurant avant la lettre e) est à supprimer.

La Commission tient compte de ces recommandations.

Article 46 nouveau (article 43 initial)

La modification apportée à l'article 75 de la loi précitée du 7 août 2023 a comme objectif de corriger un oubli et de prévoir que ce n'est pas seulement le Ministre qui traite les données à caractère personnel énumérées à l'alinéa 1^{er} dudit article, mais également le bailleur social

qui partage, en vertu de l'article 74 de ladite loi, la responsabilité du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du RENLA avec le Ministre.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat signale qu'au point 1°, il convient de remplacer, du point de vue de la légistique formelle, les mots « le terme » par les mots « les mots ».

La Commission adopte cette recommandation.

Article 47 nouveau (article 44 initial)

Le présent article apporte des modifications à l'article 76, paragraphe 1^{er}, de la loi précitée du 7 août 2023.

Afin de permettre au bailleur social d'assumer pleinement sa responsabilité dans le cadre du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du RENLA, tel que prévu par l'article 74, paragraphe 3, de ladite loi, il importe de lui donner également accès, pour chaque membre de la communauté domestique du demandeur-locataire, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'Etat, afin qu'il obtienne les informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande.

Conformément à l'article 76, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, point 8° nouveau, le Ministre et - désormais - le bailleur social peuvent demander, pour chaque membre de la communauté domestique concernée, au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, la transmission de l'indication si la personne concernée est titulaire d'un droit de séjour de plus de trois mois conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration. Cette modification est la conséquence logique de la modification apportée aux articles 7 et 55 de la loi précitée du 7 août 2023, relatifs aux conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles et aux critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire.

En revanche, il n'est plus nécessaire de prévoir la possibilité pour le Ministre et le bailleur social de demander au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions la transmission de l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de l'article 68 de ladite loi actuellement en vigueur, étant donné que ledit article est abrogé par le présent projet de loi.

Le point 9° nouveau est à considérer comme conséquence logique de la modification des articles 7 et 55 précités et permet désormais au Ministre ou au bailleur social d'obtenir, de la part du ministre ayant les Affaires consulaires dans ses attributions, des informations sur la carte diplomatique ou de légitimation dont disposent les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires, 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.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat recommande de reformuler, du point de vue de la légistique formelle, le point 2° comme suit :

- « 2° L'alinéa 2 est modifié comme suit :
- a) La phrase liminaire est modifiée comme suit :
- i) Les mots [...] ;
- ii) Le mot [...] ;
- b) Le point 8° est remplacé comme suit :
- « 8° [...] ; » ;

c) Il est inséré un point 9° nouveau, libellé comme suit :
« 9° [...]. » »

Au point 2°, lettre d), à l'article 76, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, point 9°, à insérer, il faut écrire le mot « affaires » avec une lettre initiale « a » majuscule.

La Commission adopte ces recommandations.

Article 48 nouveau (article 45 initial)

Cet article, qui vise à modifier l'article 77, paragraphe 1^{er}, de la loi précitée du 7 août 2023, ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat dans son avis du 21 avril 2026. Il est adopté par la Commission dans la teneur gouvernementale initialement proposée, tout en tenant compte des observations de légistique formelle émises par la Haute Corporation.

Article 49 nouveau (article 46 initial)

Le présent article vise à insérer un article 93*bis* nouveau dans la loi précitée du 7 août 2023.

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

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

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat relève que l'article 40 auquel l'article 93*bis* se réfère porte sur la compensation du bailleur social qui reçoit dorénavant un forfait soit par logement soit par unité d'hébergement. L'intitulé de l'article 93*bis* ne reflète dès lors pas fidèlement le contenu dudit article. Le Conseil d'Etat demande dès lors de l'adapter.

Prenant note de cette observation, la Commission propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article 93*bis* à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023, comme suit :

« Art. 93*bis*. Régime rétroactif de la rémunération du capital investi pour les communes et les syndicats de communes **ainsi que de la compensation de service public pour le bailleur social**

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

Sur demande de la commune ou d'un syndicat de communes, et par dérogation à l'article 13, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, la rémunération du capital investi par celle-ci ou celui-ci dans un projet de logements au sens de l'article 13, est payée par le ministre au promoteur public. ».

L'intitulé de l'article 93*bis* est adapté.

Il est par ailleurs proposé de compléter l'article 93*bis* par un alinéa 2 nouveau, qui prévoit la possibilité pour le ministre ayant le Logement dans ses attributions de payer la rémunération du capital investi avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2023 directement aux communes ou aux syndicats de communes sans devoir passer par les bailleurs sociaux. L'article 13, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi précitée du 7 août 2023, dispose en effet que la compensation de service public, qui comprend la rémunération du capital investi, est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. Or, pour des raisons de

simplification administrative, il est proposé de prévoir une base légale pour permettre le paiement directement aux promoteurs publics.

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat recommande, du point de vue de la légistique formelle, de remplacer les mots « de la commune » par les mots « d'une commune ». Par ailleurs, il faut supprimer la virgule avant les mots « est payée ».

La Commission donne suite à ces recommandations.

Concernant l'effet rétroactif, le Conseil d'Etat rappelle, dans son avis du 21 avril 2026, que, dans ce contexte, il découle de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle que « si, en règle générale, le principe de sécurité juridique s'oppose à ce qu'une disposition législative ou réglementaire s'applique rétroactivement, il peut en être autrement, à titre exceptionnel, lorsque le but à atteindre l'exige dans l'intérêt général et lorsque la confiance légitime des intéressés est dûment respectée » et estime que le dispositif sous rubrique répond à ces exigences, de sorte qu'il peut marquer son accord avec l'effet rétroactif.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation recommande de reformuler la phrase liminaire en s'alignant sur la proposition de texte formulée à l'endroit de l'article 38 ci-dessus.

La Commission tient compte de cette recommandation.

Article 50 nouveau (article 47 initial)

La modification apportée à l'article 94 de la loi précitée du 7 août 2023 résulte de la mise en conformité avec le règlement (UE) 2022/868 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2022 portant sur la gouvernance européenne des données et modifiant le règlement (UE) 2018/1724 (règlement sur la gouvernance des données).

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat estime que, dans la mesure où une donnée anonymisée ne constitue pas une donnée à caractère personnel au sens du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), l'article sous rubrique est à reformuler comme suit :

« Art. 50.

A l'article 94 de la même loi, les mots « ou rendues anonymes, » sont insérés après les mots « données à caractère personnel pseudonymisées ». »

La Commission fait sienne cette recommandation.

Article 51 nouveau (article 48 initial)

Cet article vise à insérer un article 94**bis** nouveau dans la loi précitée du 7 août 2023.

Il est souligné *expressis verbis* que les dispositions de la loi sur le logement abordable sont d'ordre public et par conséquent, il n'est point possible d'y déroger par convention contraire.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat note que le présent article entend insérer un article 94**bis** dans la loi précitée du 7 août 2023 qui est censé conférer à l'ensemble des dispositions « de la présente loi » un caractère d'ordre public. Or, nombre de dispositions de la loi précitée du 7 août 2023 ne comportent pas d'éléments susceptibles de présenter un tel caractère, comme, à titre d'exemple, les articles 24 (contrôle de la convention), 25 (versement

des participations financières), 41 (procédure de demande de compensation) ou 76 (communication de renseignements d'autres autorités). Partant, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle pour des raisons de sécurité juridique, de préciser à l'article sous rubrique les dispositions concernées en reprenant les seules dispositions revêtant effectivement un caractère d'ordre public.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation recommande de reformuler la phrase liminaire en s'alignant sur la proposition de texte formulée à l'endroit de l'article 38 ci-dessus.

Le Conseil d'Etat signale par ailleurs qu'à l'article 94*bis*, à insérer, il convient de laisser une espace insécable entre la forme abrégée « **Art.** » et le numéro d'article, pour écrire « Art. 94*bis*. ».

Tenant compte de ces observations, la Commission propose de modifier, par voie d'amendement parlementaire, l'article 94*bis*, à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023, comme suit :

« Art. 94*bis*. Ordre public

Les dispositions **de la présente loi des articles 4 à 10, 12 à 18*bis*, 22, 23, 26, 27, 29 à 35, 37 à 40, 43, 46, 47, 49 à 75, 78 à 82 et 88 à 93*bis*** sont d'ordre public. ».

L'article 94*bis* reprend uniquement les dispositions auxquelles, en application de l'article 6 du Code civil, on ne peut déroger par des conventions particulières. L'objectif principal dudit article consiste en effet à protéger les locataires contre des dispositions contraires à la loi précitée du 7 août 2023, insérées dans le contrat qui les lie à leur bailleur social, ou encore à empêcher les promoteurs sociaux de déroger par contrat aux dispositions qui intéressent l'ordre public.

Dans son avis complémentaire du 30 juin 2026, le Conseil d'Etat se dit en mesure, au vu de la précision des dispositions qui sont d'ordre public, de lever l'opposition formelle émise dans son avis du 21 avril 2026. Il constate toutefois que l'article 11 de la loi précitée du 7 août 2023 n'est pas visé à l'article 94*bis*, alors même que les articles 4 et 5, qui constituent son équivalent en matière de réalisation de logements destinés à la vente abordable et à coût modéré, y sont expressément mentionnés. Si l'intention des auteurs est de prévoir que l'article 11 présente également un caractère d'ordre public, le Conseil d'Etat peut d'ores et déjà marquer son accord quant à l'insertion de cet article à l'article 94*bis*.

Le Conseil d'Etat note que les articles 30 (missions du bailleur social), 74 (objet du registre national des logements abordables), 75 (données à caractère personnel traitées), 78 (contrôles) et 79 (visites des logements) sont qualifiés de dispositions d'ordre public au sens de l'article 94*bis*. A cet égard, il s'interroge sur l'opportunité de conférer à ces dispositions un caractère d'ordre public, dès lors que cette qualification n'emporte aucun effet pratique. En l'absence d'effet pratique, il recommande de supprimer, à l'article 94*bis*, la référence aux articles précités.

La Commission tient compte de ces recommandations. L'article 94*bis* vise également l'article 11 de la loi précitée du 7 août 2023, et les articles 30, 74, 75, 78 et 79 sont supprimés dudit article.

Article 52 nouveau (introduit par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025)

Par amendement gouvernemental du 19 décembre 2025, il est proposé d'insérer, à la suite de l'article 51, un article 52 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'Etat 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 Etat dans la valeur de l'immeuble (1 - AE.OSP/DC) * (PFA/CTot)**

Finalement cette part de l'Etat 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. »

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 précitée du 7 août 2023.

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.

Suite à l'insertion de l'article 52 nouveau, l'article subséquent est renuméroté.

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat constate que les deux derniers alinéas de l'annexe IV font double emploi avec les dispositions reprises à l'article 26 de la loi précitée du 7 août 2023. Par conséquent, il demande de supprimer lesdits alinéas.

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation signale que l'annexe IV à insérer est à terminer par des guillemets fermants.

La Commission tient compte de ces observations.

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

Article 53 nouveau (article 49 initial)

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

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

Dans son avis du 21 avril 2026, le Conseil d'Etat note que le renvoi à l'article 13 de la loi précitée du 7 août 2023, qui détermine la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable, est erroné, sauf à considérer que l'intention des auteurs est de viser 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 » repris à l'article 13, paragraphe 3*bis*. Dans l'affirmative, il conviendrait d'insérer les mots

« , paragraphe 3*bis*, » après les mots « les articles 11 à 13 » et, dans la négative, il conviendrait de faire abstraction de la référence à l'article 13 en remplaçant les mots « les articles 11 à 13 » par les mots « articles 11 et 12, ».

Du point de vue de la légistique formelle, la Haute Corporation signale qu'au point 1°, le mot « point » est à remplacer par le mot « lettre ».

Au point 2°, à l'article 1^{er}, paragraphe 3, alinéa 3, dans sa teneur proposée, il convient de remplacer les mots « par les » par le mot « aux », pour écrire « prévus aux ».

La Commission donne suite à ces observations.

X. Texte proposé par la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Au vu des observations qui précèdent, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi dans la teneur qui suit :

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

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 concubinage ; ».

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

1° Au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, les mots « paragraphes 3 et 5, » sont insérés entre les mots « 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. 4. A l'article 6 de la même loi, l'alinéa 1^{er} est complété par la phrase suivante :

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

Art. 5. A l'article 7 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

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

a) Le point 1° est remplacé comme suit :

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

b) Le point 3° est remplacé comme suit :

« 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. » ;

2° Au paragraphe 2, l'alinéa 2 est remplacé 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 à 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. 6. L'article 8, alinéa 5, deuxième phrase, de la même loi est modifié comme suit :

1° Le nombre « 2 000 » est remplacé par celui de « 240 » ;

2° Le nombre « 855,62 » est remplacé par celui de « 100 » ;

3° Le nombre « 1 500 » est remplacé par celui de « 180 ».

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

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

2° Le paragraphe 4 est modifié comme suit :

a) A l'alinéa 1^{er}, les mots « paragraphes 3 et 5, » sont insérés entre les mots « l'article 14, » et « dont les montants » ;

b) L'alinéa 3 est supprimé ;

3° A la suite du paragraphe 4, sont insérés les paragraphes 4*bis* à 4*quater* nouveaux, libellés comme suit :

« (4*bis*) Pour la rénovation et l'assainissement énergétiques 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.

Sont considérés comme rénovation et assainissement énergétiques, l'ensemble des travaux relatifs à l'enveloppe thermique et aux installations techniques visant à améliorer la performance énergétique d'un logement existant ou d'un bien existant soumis à des critères

techniques, conformément à 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 ainsi qu'à ses règlements d'exécution.

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^{ter}) 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.

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

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 remplacé comme suit :
 - « 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 nombre « 26 » est remplacé par celui de « 29 » ;
- d) Le point 5° est modifié comme suit :
 - i) A la première phrase, le point final est remplacé par un point-virgule ;
 - ii) Les deuxième et troisième phrases sont supprimées ;
- e) Au point 7°, le mot « mandataire » est remplacé par celui de « mandant » ;
- f) Le paragraphe est complété par un alinéa 2 nouveau, libellé comme suit :
 - « Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution d'un logement dédié, au moins un membre de la communauté domestique relève de la sous-catégorie de logement dédié respective. » ;

2° Le paragraphe 4 est abrogé.

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 prévue à l'alinéa 1^{er}. » ;

2° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

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

i) La première phrase est modifiée comme suit :

i. 1) Le nombre « 140 » est remplacé par celui de « 20 » ;

i. 2) Entre les mots « par logement » et « donné en location » sont insérés les mots « ou par unité d'hébergement » ;

ii) La deuxième phrase est modifiée comme suit :

ii. 1) Le nombre « 881,15 » est remplacé par celui de « 100 » ;

ii. 2) Les mots « d'avril 2021 » sont supprimés ;

b) A la suite de l'alinéa 1^{er}, il est inséré un alinéa 2 nouveau, libellé comme suit :

« Est considérée comme unité d'hébergement l'unité privative à usage d'habitation, constituant la partie réservée à l'usage exclusif d'occupants au sein d'un logement, et distincte des espaces partagés de ce logement. » ;

c) L'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, est remplacé 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. » ;

d) L'alinéa 4 ancien est supprimé ;

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. » ;

4° Il est inséré un paragraphe 3*bis* nouveau, 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 0,64 euro par mètre carré de surface utile d'habitation des logements. Ce montant s'entend à la valeur au nombre 100 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. » ;

5° Le paragraphe 4 est modifié comme suit :

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

b) Entre les alinéas 1^{er} et 2, il est inséré un alinéa 2 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 ancien, devenu l'alinéa 3, les mots « ni inférieur à zéro, » sont supprimés ;

d) Après l'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, il est inséré un alinéa 4 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. » ;

6° Le paragraphe 5 est modifié comme suit :

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

- i) A la première phrase, les mots « 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) A la deuxième phrase, les mots « l'indice du coût de la vie » sont 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 :
« L'échelonnement dans le temps de la rémunération du capital investi que le promoteur social peut demander est déterminé par un coefficient de préfinancement appliqué annuellement à la rémunération du capital investi. Ledit coefficient de préfinancement est déterminé par règlement grand-ducal. ».

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 nombre « 1 886 » est remplacé par celui de « 105 » ;
 - ii) La phrase suivante est ajoutée :
« Ce montant est soumis à une segmentation géographique. ».
- b) A la suite de l'alinéa 2, il est inséré un alinéa 3 nouveau, libellé comme suit :
« La segmentation géographique est la division du territoire national en zones homogènes de prix fonciers. » ;
- c) L'alinéa 3 ancien, devenu l'alinéa 4, est modifié comme suit :
 - i) Le nombre « 943 » 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 nombre « 400 » est remplacé par celui de « 50 » ;
- b) Au point 2°, le nombre « 30 000 » est remplacé par celui de « 3 850 » ;
- c) Au point 3°, le nombre « 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 nombre « 2 300 » est remplacé par celui de « 150 » ;
 - ii) Le nombre « 1 150 » est remplacé par celui de « 75 » ;
 - iii) Le point-virgule est remplacé par un point final ;
 - iv) La phrase suivante est ajoutée :
« Ces montants sont soumis à une segmentation géographique ; » ;
- b) Au point 2° sont apportées les modifications suivantes :
 - i) Le nombre « 2 300 » est remplacé par celui de « 150 » ;
 - ii) Le point-virgule est remplacé par un point final ;
 - iii) La phrase suivante est ajoutée :
« Ce montant est soumis à une segmentation géographique ; » ;

4° Le paragraphe 5 est modifié comme suit :

- a) Le point 1°, alinéa 1^{er}, est modifié comme suit :
 - i) Les mots « ainsi que toutes les autres surfaces annexes relatives au logement » sont insérés entre les mots « les emplacements privés » et « , sans dépasser » ;
 - ii) Le nombre « 3 100 » est remplacé par celui de « 355 » ;
 - iii) Le nombre « 2 100 » est remplacé par celui de « 240 » ;
- b) Il est inséré un point 1°*bis* nouveau 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 ; » ;
- c) Au point 2° sont apportées les modifications suivantes :
 - i) Le nombre « 16 000 » est remplacé par celui de « 1 820 » ;

- ii) Les mots « 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* nouveau 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 nombre « 200 » est remplacé par celui de « 25 » ;
- f) Il est inséré un point 3°*bis* nouveau 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 mots « à 3° » sont remplacés par ceux de « , 1°*bis*, 2° et 3° » ;
- h) A l'alinéa 2, le mot « *bis* » est inséré après le chiffre « 3° » ;
- i) Le paragraphe est complété par un alinéa 3 nouveau dont la teneur est la suivante :
« Seuls les logements dédiés aux étudiants et aux salariés du promoteur social ou de son mandant sont éligibles au titre des coûts énumérés à l'alinéa 1^{er}, point 3°*bis*. » ;

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

- a) Le nombre « 1 000 » est remplacé par celui de « 115 » ;
- b) Le nombre « 650 » est remplacé par celui de « 75 » ;

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

- a) Le nombre « 881,15 » est remplacé par celui de « 100 » ;
- b) Les mots « d'avril 2021 » sont supprimés.

Art. 11. A l'article 15, alinéa 4, deuxième phrase, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

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

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

Art. 12. L'article 17, paragraphe 1^{er}, de la même loi est complété par un alinéa 3 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 de la rémunération du capital investi calculée pour le terrain. ».

Art. 13. L'article 18 de la même loi est remplacé comme suit :

« 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 trente-six mois est accordé 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. ».

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°, 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 coûts 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.

Sont considérés comme coûts indirects, au sens de l'alinéa 1^{er}, les coûts accessoires supportés par le promoteur social dans le cadre du développement d'un nouveau projet de logements destinés à la location abordable et directement rattachables à une convention au sens de l'article 21.

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

Art. 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° est remplacé comme suit :

« 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°, lettre d), est complété par les mots « et le projet de convention afférent d'un établissement de crédit » ;

c) Au point 4°, le point final est remplacé par un point-virgule ;

d) A la suite du point 4°, sont insérés les points 5° à 8° nouveaux, libellés 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 à l'alinéa 1^{er}, lettres a) et b) :

i) l'identité du ou des bailleurs sociaux ;

ii) un concept de collaboration avec le bailleur social pour les projets visés à l'alinéa 1^{er}, lettre a) et un concept de collaboration entre bailleurs sociaux pour les projets visés à l'alinéa 1^{er}, lettre b) ;

b) pour les projets visés à l'alinéa 1^{er}, 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 à l'alinéa 1^{er}, lettre d), une description des prestations

offertes par le bailleur social ;

6° pour la réalisation de logements innovateurs ou de logements résilients au changement climatique, 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. » ;

3° Le paragraphe 4 est modifié comme suit :

a) Le nombre « 25 000 » est remplacé par celui de « 3 500 » et le nombre « 881,15 » par celui de « 100 » ;

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

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

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

2° Entre les alinéas 5 et 6, il est inséré un alinéa 6 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. A l'article 24, alinéa 5, de la même loi, le mot « social » est inséré entre les mots « promoteur » et « donne ».

Art. 19. A l'article 25 de la même loi, le paragraphe 3 est abrogé.

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

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

2° Les mots « , augmenté 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. 21. A l'article 29 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

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

- a) La virgule entre le chiffre « 5 » et le nombre « 11 » est remplacée par le mot « et » ;
- b) Les mots « et 12, paragraphe 4, » sont supprimés.

2° L'alinéa 4 est remplacé 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. 22. L'article 30 de la même loi est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 2, il est ajouté un point 7° nouveau, 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 3 nouveau, libellé comme suit :

« Les missions énumérées à l'alinéa 2, points 1° à 7°, sont assurées sans discrimination aucune, fondée 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. 23. A l'article 31 de la même loi, il est inséré un paragraphe 5 nouveau, 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. 24. A l'article 34, paragraphe 2, point 1°, lettre d), de la même loi, les mots « socio-médical ou » sont ajoutés entre les mots « domaine » et « socio-éducatif ».

Art. 25. A l'article 35 de la même loi, les alinéas 2 et 3 sont remplacés comme suit :

« Au cas où un responsable est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire, ou un extrait du casier judiciaire, ou un document équivalent, émis par les pays dans lesquels il a résidé au cours des dix années précédant la demande visée à l'article 36.

Au cas où un responsable est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire, ou un document équivalent, émis par les pays dans lesquels il a résidé au cours des dix années précédant la demande visée à l'article 36. »

Art. 26. A l'article 36 de la même loi, le paragraphe 8 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. 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 comme suit :

« 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. » ;

b) L'alinéa 2 est modifié comme suit :

i) La première phrase est modifiée comme suit :

i. 1) Le nombre « 290 » est remplacé par celui de « 35 » ;

i. 2) Les mots « ou par unité d'hébergement » sont insérés entre les mots « logement » et « par mois » ;

ii) La deuxième phrase est modifiée comme suit :

ii. 1) Le nombre « 881,15 » est remplacé par celui de « 100 » ;

ii. 2) Les mots « d'avril 2021 » sont supprimés ;

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

d) Les alinéas 4 et 5 sont supprimés ;

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

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

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

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

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

e) Au point 5°, les mots « 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 mots « 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 comme suit :

« 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. 28. L'article 41 de la même loi est modifié comme suit :

1° Au paragraphe 1^{er}, les mots « 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. 29. A l'article 49, alinéa 3, quatrième phrase, de la même loi, le nombre « 20 » est remplacé par celui de « 25 ».

Art. 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 modifié comme suit :

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

« Le bailleur social gérant plus de 100 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus aux articles 55, paragraphe 1^{er}, et 58, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1°. » ;

b) La première phrase ancienne, devenue la deuxième phrase, est modifiée comme suit :

i) Le nombre « 10 » est remplacé par celui de « 15 » ;

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

c) A la deuxième phrase ancienne, devenue la troisième phrase, les mots « paragraphe 1^{er}, » sont insérés entre les mots « 58, » et « alinéa 1^{er}, » ;

d) L'alinéa est complété par la phrase suivante :

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

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

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

2° Au paragraphe 2 sont apportées les modifications suivantes :

a) A l'alinéa 2, les mots « 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 ou plus 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. 32. A l'article 55, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la même loi, le point 4° 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. 33. A l'article 56, paragraphe 4, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

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

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

Art. 34. A l'article 57 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

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

- a) Au point 8°, le point final est remplacé par un point-virgule ;
- b) Il est inséré un point 9° nouveau, 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 mots « l'un des conjoints d'un couple » sont supprimés ;
- b) Le mot « partenaire » est remplacé par celui de « partenariat » ;

3° Au paragraphe 3, il est inséré un alinéa 2 nouveau, 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. 35. L'article 58 de la même loi est remplacé comme suit :

« Art. 58. Critères d'attribution relatifs au logement vacant

(1) A 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. 36. A l'article 59 de la même loi, les mots « ainsi que de la cohabitation harmonieuse au sein de l'immeuble » sont insérés après les mots « articles 57, paragraphe 1^{er}, et 58 ».

Art. 37. L'article 63, alinéa 2, de la même loi est modifié comme suit :

- 1° Au point 8°, le point final est remplacé par un point-virgule ;
- 2° Il est inséré un point 9° nouveau, libellé comme suit :
« 9° toute autre dépense indispensable à l'utilisation normale des lieux et exposée en faveur des locataires. ».

Art. 38. Après l'article 63 de la même loi, il est inséré un article 63*bis* nouveau, libellé comme suit :

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

Art. 40. A l'article 67 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Au paragraphe 1^{er}, les alinéas 4 et 5 sont supprimés ;

2° Le paragraphe 2 est remplacé comme suit :

« (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° A la suite du paragraphe 2, sont insérés les paragraphes *2bis* et *2ter* nouveaux, libellés comme suit :
« (*2bis*) Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement au sens des paragraphes 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 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.

(*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. » ;

4° Il est inséré un paragraphe 4 nouveau, 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. 41. L'article 68 de la même loi est abrogé.

Art. 42. A l'article 69 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Les alinéas 1^{er} à 3 actuels formeront le paragraphe 1^{er} nouveau ;

2° Au paragraphe 1^{er} nouveau, alinéa 3, les mots « six mois » sont remplacés par ceux de « quinze jours » ;

3° Les alinéas 4 et 5 actuels formeront le paragraphe 2 nouveau, qui prend la teneur suivante :
« (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 rapproché 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 locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

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. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement. ».

4° Il est ajouté un paragraphe 3 nouveau, libellé 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. 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 :

« 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 2 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° A la suite de l'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, il est inséré un alinéa 4 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 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 3. ».

Art. 44. Après l'article 72 de la même loi, il est inséré un article 72*bis* nouveau, libellé comme suit :

« Art. 72*bis*. 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 compensation de service public conformément à l'article 40. ».

Art. 45. A l'article 74 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

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

a) A l'alinéa 1^{er}, points 1° et 2°, les mots « , 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 2 nouveau, libellé 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, point 8°, peut être répertorié dans le registre national des logements abordables à la fois comme locataire et candidat-locataire. » ;

c) A l'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 3, les mots « les acquéreurs » sont supprimés ;

2° Le paragraphe 3 est modifié comme suit :

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

b) L'alinéa 4 est supprimé ;

c) L'alinéa 5 ancien, devenu l'alinéa 4, est modifié comme suit :

i) La virgule avant les mots « des locataires » est remplacée par le mot « et » ;

ii) Les mots « et des acquéreurs » sont supprimés ;

- d) A la suite de l'alinéa 5 ancien, devenu l'alinéa 4, il est inséré un alinéa 5 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. » ;
- e) A l'alinéa 6, les mots « rendues anonymes » sont remplacés par ceux de « anonymisées ou pseudonymisées ».

Art. 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 les mots « ministre » et « traite » ;
- 2° Le mot « traite » est remplacé par le mot « traitent ».

Art. 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 mots « et le bailleur social » sont insérés entre les mots « 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) La phrase liminaire est modifiée comme suit :
- i) Les mots « et le bailleur social » sont insérés entre les mots « le ministre » et « peut » ;
- ii) Le mot « peut » est remplacé par celui de « peuvent » ;
- b) Le point 8° est remplacé comme suit :
- « 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 ; » ;
- c) Il est inséré un point 9° nouveau, 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. 48. A l'article 77, paragraphe 1^{er}, de la même loi, les mots « sur requête déclenchée par le système informatique » sont supprimés.

Art. 49. Après l'article 93 de la même loi, il est inséré un article 93*bis* nouveau, libellé comme suit :

« Art. 93*bis*. Régime rétroactif de la rémunération du capital investi pour les communes et les syndicats de communes ainsi que de la compensation de service public pour le bailleur social. Les articles 13 et 40, paragraphes 2 et 3, produisent leurs effets au 1^{er} octobre 2023.

Sur demande d'une commune ou d'un syndicat de communes, et par dérogation à l'article 13, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, la rémunération du capital investi par celle-ci ou celui-ci dans un projet de logements au sens de l'article 13 est payée par le ministre au promoteur public. ».

Art. 50. A l'article 94 de la même loi, les mots « ou rendues anonymes » sont insérés après les mots « données à caractère personnel pseudonymisées ».

Art. 51. Après l'article 94 de la même loi, il est inséré un article 94*bis* nouveau, libellé comme suit :

« Art. 94*bis*. Ordre public

Les dispositions des articles 4 à 18*bis*, 22, 23, 26, 27, 29, 31 à 35, 37 à 40, 43, 46, 47, 49 à 73, 80 à 82 et 88 à 93*bis* 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 :

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

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'État 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.

A 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 Etat dans la valeur de l'immeuble (1 - AE.OSP/DC) * (PFA/CTot)

Finalement cette part de l'Etat 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. »

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. 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}, lettre g), les mots « l'article 16, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement » sont remplacés par les mots « 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 aux articles 11 et 12, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. ».

Luxembourg, le 10 juillet 2026

Le Président,
Gilles BAUM

Le Rapporteur,
Luc EMERING