

N°8535

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. ».

Projet de loi adopté par la Chambre des Députés
en sa séance publique du 15 juillet 2026

Le Secrétaire général,

Le Président,

s. Laurent Scheeck

s. Claude Wiseler