

N° 8535¹²
CHAMBRE DES DÉPUTÉS

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**

* * *

**AVIS COMPLÉMENTAIRE DU SYNDICAT DES VILLES
ET COMMUNES LUXEMBOURGEOISES**

(20.4.2026)

I. Remarques générales

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises remercie Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire de l'avoir consulté, par courrier électronique du 18 décembre 2025, au sujet des amendements gouvernementaux relatifs au projet de loi n°8535 susmentionné, approuvés par le Conseil de Gouvernement lors de sa séance du 5 décembre 2025.

Dans le présent avis complémentaire, le SYVICOL se limitera aux seules observations concernant les amendements introduisant des dispositions nouvelles ainsi que ceux modifiant les articles mentionnés dans son avis initial¹ du 1^{er} octobre 2025, sans revenir sur ses observations concernant les articles qui ne font pas l'objet d'un amendement. Pour tout complément d'information, il renvoie à son avis initial, qui conserve toute sa pertinence.

II. Éléments-clés de l'avis

- Le SYVICOL se déclare favorable au renforcement du soutien financier au profit des promoteurs sociaux en augmentant les montants éligibles pour la rénovation énergétique des logements existants et la réhabilitation de sites contaminés, tout en permettant désormais un cumul jusqu'à 40 % lorsqu'un « TopUp » est combiné à la rénovation profonde. (amendement 3)
- Le calcul du forfait de couverture des frais d'exploitation est désormais appliqué aux promoteurs sociaux par unité d'hébergement, conformément à la recommandation du SYVICOL, qui se félicite de cette évolution. (amendement 6)
- Le SYVICOL salue la prise en charge par l'Etat de jusqu'à 3 % des frais indirects supportés par les promoteurs sociaux pour des projets de logements abordables pendant 36 mois. Néanmoins, il espère que le taux fixé par règlement grand-ducal soit proche du plafond légal afin d'assurer un réel soutien financier. (amendement 11)
- Dans le cadre du régime facultatif des logements affectés à la location abordable, le SYVICOL salue l'introduction d'un mécanisme de calcul pour la détermination du capital éligible, conformément à sa recommandation initiale. Cependant, étant donné que ce mécanisme se base sur les montants maximaux, il rappelle que ceux-ci ne reflètent pas toujours la valeur réelle des logements, ce qui risque de conduire à une sous-compensation par rapport à la valeur du logement. (amendement 20)

¹ Document parlementaire n°8535³

- Il relève par ailleurs que, dans la version initiale du projet de loi, les logements existants n'ayant jamais bénéficié d'aide publique pouvaient prétendre à une compensation à hauteur de 100 % du capital investi, alors que la version amendée applique un taux uniforme de 25 % aux logements subventionnés et non subventionnés, ce qui constitue une régression par rapport au projet initial. (amendement 20)
- Le SYVICOL salue la disposition qui permet aux communes, sur demande écrite, d'accéder à l'information sur la localisation des logements abordables. (amendement 21)

III. Remarques amendement par amendement

Amendement 3 (modifiant l'art. 6 (art. 7 nouveau) – art. 11 de la loi LOGABO)

L'amendement 3 introduit plusieurs modifications visant à renforcer le soutien financier accordé au promoteur social pour la réalisation de logements abordables. Elles ont pour objectif principal d'encourager la rénovation énergétique des logements existants et la réhabilitation de sites contaminés.

Un nouveau « TopUp » est introduit pour la revalorisation, la réhabilitation et la viabilisation particulière de sites contaminés, pour lequel le taux de participation est fixé à 75 %, en augmentant les montants maximaux éligibles de 15 %².

Par ailleurs, pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements ou de biens existants, dont le taux de participation est également fixé à 75 % des coûts éligibles, l'augmentation des montants éligibles est portée à 30 %, contre 15 % avant l'amendement³. Cette mesure vise à encourager la rénovation énergétique des logements existants qui n'ont pas encore bénéficié d'une aide publique, en tenant compte des coûts souvent élevés associés à ces travaux.

En vue de ce changement, sachant qu'un cumul jusqu'à 25 % dans les catégories respectives était déjà prévu par le projet de loi initial, il est désormais possible de porter ce cumul à 40 % lorsque l'augmentation relative à la rénovation profonde est combinée avec un autre « TopUp ».

Le SYVICOL se déclare favorable à ces modifications.

Amendement 6 (modifiant l'art. 8 (art. 9 nouveau) – art. 13 de la loi LOGABO)

Dans sa version actuelle, la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable prévoit que le forfait de gestion au profit du bailleur social et le forfait de couverture des frais d'exploitation au profit du promoteur social sont octroyés par logement.

Alors que le projet de loi initial se limitait à proposer une modification du mode de calcul pour le forfait de gestion, en l'octroyant par unité d'hébergement, définie comme « *la plus petite unité fonctionnelle d'un logement* », plutôt que par logement, la version amendée étend désormais cette logique au forfait de couverture des frais d'exploitation au profit des promoteurs sociaux, en attribuant ce dernier également par unité d'hébergement.

Cette évolution répond directement à la remarque formulée par le SYVICOL dans son avis du 1^{er} octobre 2025, selon laquelle il « *regrette que la notion d'unité d'hébergement, introduite pour le calcul du forfait de gestion, ne soit pas également prise en compte à l'article 13 de la loi LOGABO, relatif au forfait de couverture des frais d'exploitation au profit des promoteurs sociaux. Il recommande que ce forfait soit également octroyé par unité d'hébergement, lorsque chaque unité fait l'objet d'un contrat de location distinct et donne lieu au paiement d'un loyer individuel.* ».

Le SYVICOL ne peut que se féliciter de cette modification.

Amendement 11 (modifiant l'art. 13 (art. 15 nouveau) – nouvel art. 18bis de la loi LOGABO)

L'amendement 11 introduit un nouvel article 18bis à la loi LOGABO, prévoyant la prise en charge partielle, par l'État, des frais indirects supportés par les promoteurs sociaux dans le cadre du développement de projets de logements destinés à la location abordable.

Jusqu'à présent, ces frais indirects n'étaient pas couverts par la participation financière de l'État et demeuraient intégralement à charge du promoteur social.

² Nouveau paragraphe 4^{ter}

³ Paragraphe 4bis amendé

Le nouvel article prévoit que cette prise en charge puisse être accordée pour une durée maximale de trente-six mois. Le montant de la couverture ne peut excéder 3 % des coûts de construction éligibles.

Le SYVICOL salue l'introduction de cet allègement financier, puisque les frais indirects constituent des charges non négligeables pour les communes qui s'engagent dans des projets de construction de logements abordables.

Il convient toutefois de relever que si la loi fixe un plafond maximal de 3 % des coûts de construction éligibles, le taux effectivement applicable sera déterminé par règlement grand-ducal. Le SYVICOL exprime l'espoir que ce taux soit fixé au niveau maximal prévu par la loi, ou à tout le moins à un niveau très proche de 3 %, afin de garantir un soutien financier réellement significatif pour les promoteurs sociaux engagés dans la réalisation de logements abordables.

Amendement 20 (modifiant l'art. 40 (art. 43 nouveau) art. 72 de la loi LOGABO)

L'article 72 de la loi LOGABO prévoit la possibilité pour des propriétaires de logements ne relevant pas du cadre des logements abordables au sens de la loi modifiée du 7 août 2023, de les soumettre volontairement au régime du bail abordable, moyennant une durée minimale d'engagement de neuf années. Cette disposition concerne notamment les logements non subventionnés.

Le SYVICOL prend acte des modifications apportées à l'article 72 concernant la compensation du capital investi en contrepartie de la soumission volontaire de logements au régime du bail abordable. À titre d'information, il convient de souligner que l'introduction d'une telle compensation constitue une avancée notable par rapport au régime actuellement en vigueur, lequel ne prévoit qu'une participation limitée aux seuls frais d'exploitation, fixée à ce jour à 150 euros.

L'amendement prévoit désormais une compensation correspondant à 25 % du capital investi pour les logements existants, ainsi que la mise en place d'un mécanisme de calcul forfaitaire fondé sur la surface utile d'habitation et des montants maximaux éligibles applicables au moment de la conclusion de la convention.

Tout d'abord, le SYVICOL salue l'introduction d'un mécanisme de calcul clair et structuré, qu'il avait expressément sollicité dans son avis initial, le projet de loi étant resté muet sur les modalités précises de détermination du capital éligible. Cependant, il tient à rappeler que les montants maximaux éligibles ne reflètent pas toujours la valeur réelle des logements, comme il l'a déjà souligné à de nombreuses reprises dans ses avis précédents. Il conviendrait dès lors de veiller à ce que le mécanisme retenu permette de garantir une compensation en juste rapport avec la valeur du logement, tout en prévenant d'éventuels abus.

Par ailleurs, le SYVICOL relève toutefois que, dans la version initiale du projet de loi, les logements existants n'ayant jamais bénéficié d'une aide publique pouvaient prétendre à une compensation à hauteur de 100 % du capital investi. La version amendée prévoit désormais l'application d'un taux uniforme de 25 % aux logements existants, qu'ils aient été subventionnés ou non, ce qui constitue une réduction substantielle par rapport aux annonces initiales. Le SYVICOL s'étonne de cette application uniforme du taux dans ces deux situations pourtant très distinctes.

Alors que la version plus favorable avait été présentée au bureau du SYVICOL lors d'une entrevue du 13 janvier 2025 avec le ministre Claude Meisch, le SYVICOL s'interroge si le niveau de compensation désormais retenu sera suffisamment attractif pour inciter le secteur communal à recourir au régime du bail abordable, plutôt qu'à une mise en location sous le régime de droit commun prévu par la loi modifiée du 21 septembre 2026 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

À cet égard, le SYVICOL considère que les engagements initialement annoncés par le ministre devraient être maintenus.

Par ailleurs, le SYVICOL relève que le paragraphe 2 de l'article 72 fait uniquement référence à « l'octroi d'une compensation de service public qui se compose d'une rémunération du capital investi ». Dans la mesure où cette formulation vise expressément la rémunération du capital investi, sans mentionner la couverture des frais d'exploitation actuellement prévue dans le cadre de la location abordable, il s'interroge sur le maintien de cette dernière. Il conviendrait de préciser si la compensation du capital investi s'ajoute à la couverture des frais d'exploitation existante ou si elle est appelée à s'y substituer.

Amendement 21 (modifiant l'art. 42 (art. 45 nouveau) – art. 74 de la loi LOGABO

L'amendement sous revue introduit la possibilité de transmettre, sur demande écrite, aux administrations communales compétentes, l'information relative à la localisation des logements abordables répertoriés dans le registre national des logements abordables.

Selon le commentaire de l'amendement, cette disposition répond directement aux besoins exprimés par les communes.

Le SYVICOL ne peut que saluer cette introduction.

Adopté unanimement par le comité du SYVICOL, le 20 avril 2026