

N° 7937

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI

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 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;**
- 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0**

* * *

(Dépôt: le 24.12.2021)

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (17.12.2021)	1
2) Exposé des motifs	2
3) Texte du projet de loi	13
4) Commentaire des articles	48
5) Fiche financière	96
6) Textes coordonnés	102
7) Fiche d'évaluation d'impact.....	122

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Article unique.– Notre Ministre du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi 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 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
- 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

Château de Berg, le 17 décembre 2021

Le Ministre du Logement,
Henri KOX

HENRI

EXPOSE DES MOTIFS

Chapitre 1^{er} – Introduction

La volonté déclarée du gouvernement telle qu'elle ressort de l'accord gouvernemental est de « *construire l'avenir du Luxembourg avec ambition et dans l'intérêt général, de façon équitable et à la pointe des défis écologiques. La promotion de nos valeurs communes, un esprit d'innovation, une démarche d'inclusion ainsi qu'une approche résolument européenne seront à la base d'un développement harmonieux du pays et de la Grande Région*¹ ».

Face à l'évolution très accélérée des prix du marché du logement et du foncier, l'ambition de « construire l'avenir » prend évidemment une dimension très concrète. L'évolution des prix du logement devient de plus en plus un facteur menant à l'exclusion d'une partie de la population de cet avenir. De la même façon, une action publique concertée, responsable et ambitieuse pourra constituer un tournant dans cette évolution et devenir ainsi facteur d'inclusion et de maintien de la cohésion de notre société et de l'attractivité du pays.

Ce projet de loi se comprend comme l'un des éléments de cette démarche. Son ambition est de jeter les bases pour un développement ambitieux de logements abordables qui renforcent ainsi l'équité dans la société et qui la rendent non seulement résiliente face au changement climatique, mais également au risque d'un clivage sociale provoqué par l'enchérissement continue des logements du marché privé. Pour y parvenir, il est évidemment indispensable d'apprendre et de construire sur une politique de logement vieille de plus de 40 ans et notamment sur les évolutions récentes de l'application continuellement adaptée de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Ce projet se veut ainsi être la réforme de la partie couramment désignée « aides à la pierre » de cette loi, ci-après la « loi de 1979 », à savoir plus exactement des chapitres relatifs aux aides à la construction d'ensembles et à la gestion locative sociale.

Au bout de plus de quatre décennies, le projet de loi ne se contente guère de réformer des mesures et notions connues. Il prévoit un régime des aides à la pierre adapté aux contraintes factuelles et réglementaires actuelles². Il s'agit également de tenir compte d'une réglementation européenne qui est apparue au cours des dernières années, car même si le logement en soi n'est pas une compétence de l'Union, il le devient dans le contexte des politiques sociales et des aides d'État.

Le projet de loi ne se limite pas non plus à « actualiser la législation », il introduit également une batterie de concepts nouveaux plus amplement décrits ci-après.

L'application de la loi de 1979 a montré au fil des années qu'elle ne répondait pas à un certain nombre de questions qui se posaient cependant dans le cadre de la construction ou de la rénovation de logements, ou dans le contexte de la vente ou de la location de ces logements. Ceci s'explique par l'évidence que la construction et toutes les contraintes techniques et administratives annexes ont fortement évolué depuis 1979, et ce de plus en plus vite dans un passé récent. Si l'on considère les volets socio-économique et socio-familial en lien direct avec le logement abordable, la rapidité de l'évolution de la société luxembourgeoise est d'autant plus flagrante. Parmi ces évolutions figurent notamment la forte migration, l'apparition de nouvelles formes de vie en commun (colocation et cohabitation inter-générationnelles) et la recomposition des familles relativement fréquente.

Le législateur a réagi à ce phénomène par des modifications successives de la loi de 1979, souvent ponctuelles et souvent adoptées sous forme de cavalier budgétaire. A force de s'accumuler, ces modifications n'ont pas contribué à l'homogénéité et à la cohérence du texte légal.

Néanmoins, les acteurs du logement abordable et praticiens de la loi de 1979 étaient de plus en plus fréquemment confrontés à des réalités et à des besoins non couverts par les dispositions légales. Dans l'intérêt supérieur du logement abordable, une interprétation très large de la loi de 1979 et un sens du pragmatisme permettaient de trouver des solutions vivables.

1 Préambule de l'accord de coalition : Ambitieux, équitable et durable

2 Dont la réforme constitutionnelle de l'article 32(3) de notre constitution.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, l'option de se limiter à modifier la loi de 1979 n'en était plus une et les efforts se concentraient sur l'élaboration d'une réelle réforme en consultation avec les acteurs du domaine. Les dispositions de la loi de 1979 relatives aux aides à la pierre seront par conséquent abrogées.

*

En substance, le projet de loi s'inscrit dans le combat de la main publique contre la pénurie de logements abordables qui engendre une panoplie de problèmes pour la population concernée. Ces communautés domestiques éprouvent des difficultés à se loger sur le marché privé et sont dépendantes de mesures d'aides à des échelles variées.

Les données statistiques montrent que le taux de pauvreté au Luxembourg est en constante augmentation : il est passé de 11,9% de la population en 2003 à 17,5% en 2019 (EU-SILC).

En 2019, le logement représente une charge importante pour 32% des ménages, et une charge moyennement importante pour 46% supplémentaires (EU-SILC).

Le taux d'effort, qui mesure le poids du coût du logement dans le revenu des ménages, s'est accru entre 2010 et 2018 à la fois pour les ménages propriétaires et locataires. Cette hausse est toutefois plus marquée chez les locataires. Les ménages les moins aisés (appartenant au premier quintile de niveau de vie) sont les plus impactés par la hausse du taux d'effort (Note 25 de l'Observatoire de l'Habitat).

Le nombre des frontaliers de nationalité luxembourgeoise a plus que triplé entre 2009 et 2020 (IGSS).

*Evolution de la proportion des ménages propriétaires
avec emprunt et locataires dont le taux d'effort pour se loger
est supérieur à 40% entre 2016 et 2019^{3 4}*

	2016	2017	2018	2019
Propriétaires avec emprunt	21,3%	17,1%	23,6%	24,0%
Locataires	25,1%	27,1%	30,2%	34,5%

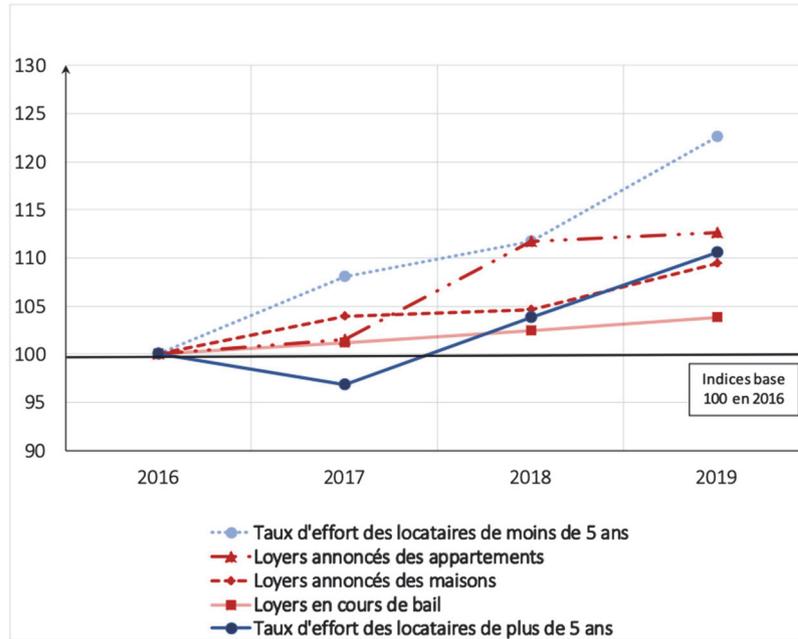
D'après son intitulé, le projet de loi est dédié au « logement abordable ». Les termes « logement abordable » couvrent toutes les catégories de logements abordables, à savoir ceux destinés à la vente abordable, à la vente à coût modéré, à la location abordable, à la location abordable pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire (qui bénéficient d'une participation financière à un taux plus élevé) et pour étudiants, et à la gestion locative sociale.

Le programme gouvernemental constate à cet égard que « *tout comme l'offre de logements sur le libre marché, l'offre de logements sociaux et de logements à coût modéré reste également largement en-dessous des besoins, surtout pour le locatif. La création de logements publics sociaux et à coût modéré sera dynamisée en développant le parc public de logements locatifs. Pour atteindre cet objectif de développement continu du parc immobilier public, la vente de logements sociaux publics sera strictement limitée aux cas d'exception* ». En effet, le parc de logements locatifs abordables est particulièrement restreint au Luxembourg. A peine 2% des logements peuvent être considérés comme étant des logements à loyer abordable pour les déciles inférieurs de la population, alors que ceux-ci souffrent particulièrement d'un taux d'effort élevé pour se loger.

3 Evolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019, Observatoire de l'Habitat, La Note 27, octobre 2021

4 Suite à l'échantillonnage des données collectées, des variations de plusieurs points peuvent apparaître d'une année sur l'autre : ceci ne signifie pas forcément une baisse ou hausse significative dans la mesure où sur des séries, il est important de se focaliser sur la tendance générale. Dans ce tableau, la conclusion la plus importante est que la part des locataires dont le taux d'effort pour se loger est supérieur à 40% augmente plus rapidement que celle des propriétaires avec emprunt entre 2016 et 2019.

Evolution du taux d'effort des locataires selon leur ancienneté dans le logement et des loyers annoncés ou en cours de bail

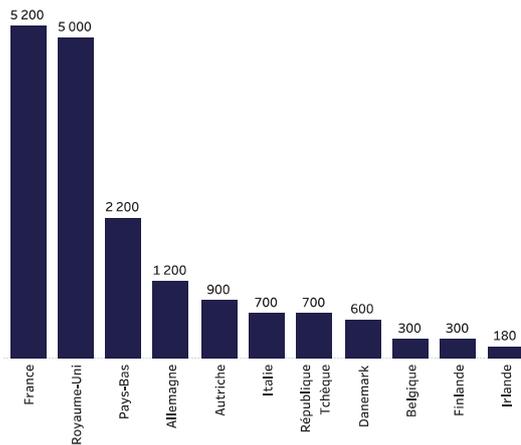


Champ: ménages privés résidant au Luxembourg au moment de la collecte

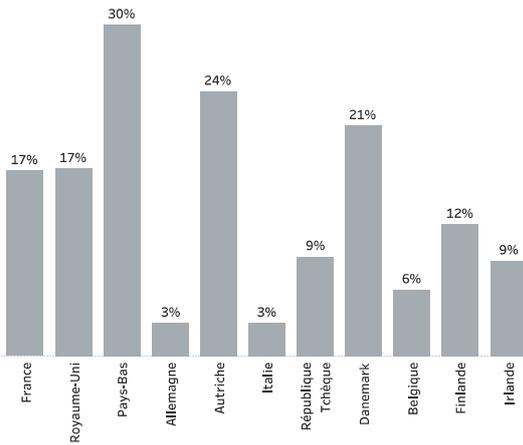
Source: Taux d'effort à EU-SILC 2016-2019; Loyers annoncés à Observatoire de l'habitat

*Le logement social en Europe
Rapport sur l'état du logement dans l'UE, observatoire
du logement social, Housing Europe 2019*

Nombre de logements locatifs sociaux - Milliers de logements



Part des logements locatifs sociaux dans l'ensemble des logements



Selon le champ de comparaison européen, le parc social français est le plus important d'Europe en taille, juste devant celui du Royaume-Uni et loin devant celui des autres pays proches.

En valeur relative, le parc social est plus développé aux Pays-Bas, au Danemark et en Autriche qu'en France.

Dans la plupart des autres pays européens, il est nettement plus restreint, voire dans certains cas inexistant.

Le projet prévoit dès lors conformément au programme gouvernemental « *une refonte complète [...] du système des subsides au logement afin de définir plus clairement les notions de « logements sociaux » et « logements à loyer modéré »* ».

Selon le texte proposé, il y aura dorénavant un continuum de logements abordables et à coût modéré qui se déclinent de la façon suivante :

Logements en location abordable

- 50% des communautés domestiques sont éligibles pour l'attribution de ce type de logements pouvant bénéficier à raison de 75% de leur coût des aides à la pierre.
- Le loyer sera calculé selon le concept du bail abordable, tenant compte du niveau de revenu de la communauté domestique locataire.
- Les participations financières (désignés communément par les « aides à la pierre ») à la réalisation de ce type de logements sont versées en contrepartie à une affectation sociale des logements pendant 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre et de façon non limitative, c'est-à-dire, pendant la durée d'existence des logements, pour les promoteurs publics.

Logements en gestion locative sociale

- Il s'agit des logements – appartenant souvent à un propriétaire privé – tombant sous le régime de la gestion locative sociale et n'ayant pas bénéficié d'aides à la pierre. Seule la gestion des logements peut être éligible à une participation financière à condition que l'organisme en charge de la gestion ait conclu au préalable une convention avec le ministre ayant le Logement dans ses attributions.
- Ces logements ne sont pas soumis aux règles du loyer abordable.

Logements en vente abordable

- Les logements en vente abordable sont mis en œuvre uniquement par les promoteurs publics.
- Ce régime est comparable au régime actuel de la « vente subventionnée » avec emphytéose et droit de rachat. Il est prévu de déterminer les plafonds d'éligibilité de façon à ce que 60% des communautés domestiques y aient accès.
- Le foncier de ces logements bénéficiera d'une participation financière à raison de 50% dans le chef des promoteurs publics. Les frais de viabilisation et d'études bénéficieront également d'une participation financière à raison de 50% et cette participation financière sera en outre transmise aux acquéreurs.

Logements en vente à coût modéré

- Les logements en vente à coût modéré sont mis en œuvre uniquement par les promoteurs publics.
- Ce régime est comparable au régime actuel de la « vente non-subventionnée ». Le plafond sera conçu de façon à rendre 70% des communautés domestiques éligibles pour l'acquisition de ce type de logements.
- Le foncier de ces logements bénéficiera d'une participation financière à raison de 50% dans le chef des promoteurs publics. Les frais de viabilisation et d'études seront à charge des acquéreurs.

Les logements en vente abordable et en vente à coût modéré seront soumis aux mêmes conditions de la concession du terrain par voie d'emphytéose contre paiement d'une redevance annuelle et d'un droit de rachat du logement pour le promoteur public.

En outre, le projet de loi prévoit des règles particulières pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et aux étudiants.

Finalement, les logements peuvent se distinguer selon le bailleur social, c'est-à-dire l'organisme qui s'occupe de l'attribution des logements aux locataires et en assure l'accompagnement (voir plus loin).

Le projet de loi a pour objectifs la réalisation du droit au logement en promouvant:

1. l'inclusion sociale par le logement ;
2. l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;
3. le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
4. l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;
5. la rénovation et l'assainissement de logements ;
6. la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Les objectifs du projet de loi sont poursuivis par la mise en œuvre de trois mesures essentielles :

1° Les aides à la pierre :

- les participations financières de l'État à la réalisation de logements destinés à la location abordable, à la vente abordable et à la vente à coût modéré ;
- les participations financières de l'État à la réalisation de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique ;

2° Le bailleur social

- la participation financière de l'État à l'activité du bailleur social ;

3° Le registre national

- la mise en place du registre national des logements abordables, c'est-à-dire une liste d'attente nationale des candidats-locataires et d'un système harmonisé réglant l'attribution des logements abordables locatifs vacants.

*

L'octroi des participations financières et des compensations part du constat que le bénéficiaire exécute un service d'intérêt économique général au sens de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

A cet égard, les auteurs du projet ont mis en place un mécanisme de compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable qui se fait dans deux temps :

Dans un premier temps, la compensation du promoteur social est déterminée selon les dispositions de la loi lors de la signature de la convention reliant le promoteur à l'État (ministère du Logement) et fixant le montant de la participation financière.

Cette compensation est versée au promoteur social au travers du loyer mensuel que le bailleur social lui verse. Ce n'est qu'en cas de défaillance du bailleur social que l'État intervient (tout en se retournant par la suite contre le bailleur social).

Dans un deuxième temps, la compensation du bailleur social est déterminée en fonction de la différence entre les recettes locatives perçues de la part des locataires occupant les logements abordables et la somme :

- a) du loyer (= compensation du promoteur social) que le bailleur verse au promoteur et
- b) du forfait pour la couverture des frais d'exploitation.

Le cas échéant, l'État doit prendre en charge un déficit du côté du bailleur social.

Chapitre 2 – Promoteur social

1. La notion du promoteur social est précisée

La notion de promoteur social regroupe désormais les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre au sens de la loi. Il s'agit essentiellement des acteurs déjà connus comme tels sous l'égide de la loi de 1979, tout en rendant plus clair la définition du promoteur sans but de lucre qui exclut

désormais clairement les acteurs commerciaux qui poursuivent justement un but de lucre par la mise en location de logements.

Les promoteurs publics sont éligibles aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs et de logements destinés à la vente, tandis que les promoteurs sans but de lucre sont éligibles exclusivement aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs. Ce choix s'explique par les conditions à respecter en vente abordable et en vente à coût modéré, à savoir plus particulièrement la concession du terrain sous forme d'emphytéose et le droit de rachat du logement pendant toute la durée de son existence. Il est estimé que ces conditions, d'un côté, sont susceptibles d'être perçues par les promoteurs sans but de lucre comme des contraintes mettant en cause leur intérêt économique aux projets, et d'un autre côté, requièrent des partenaires pour le très long terme, de sorte que seuls les promoteurs publics remplissent les requis.

Les logements réalisés par des promoteurs publics ou par des promoteurs sans but de lucre sont soumis à la même réglementation relative à la location des logements abordables, telles par exemple les règles relatives à l'attribution des logements et au calcul des loyers.

Il est cependant également prévu que des promoteurs sociaux propriétaires de logements, n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi, ainsi que les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain, propriétaires de logements, peuvent demander de soumettre ces logements aux dispositions du bail abordable (et donc du régime de mise en location abordable) pour une durée minimale de 9 années. Ce régime facultatif permet d'élargir le champ des logements abordables également à des constructions qui n'ont pas bénéficié des aides à la pierre.

2. Le régime des aides à la pierre est simplifié et homogénéisé

Tout promoteur social bénéficie désormais du même taux maximal de 75% des participations financières pour les logements locatifs qu'il réalise. Seulement pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, un taux maximal de 100% est encore prévu.

Les logements des promoteurs sans but de lucre restent affectés à l'abordabilité pendant 40 ans, donc pour une durée suffisamment longue justifiant économiquement la dépense conséquente de deniers publics. Pendant cette durée, la rénovation des logements peut être prise en compte au titre de participations financières supplémentaires.

En raison de la responsabilité particulière leur incombant en tant que personnes morales de droit public, les logements des promoteurs publics restent affectés à l'abordabilité pendant toute leur durée d'existence.

La réalisation de logements innovateurs et de logements résilients au changement climatique est encouragée par des possibilités d'accorder une participation financière plus avantageuse pour ces projets. Il s'agit d'encourager la mise en œuvre de nouvelles idées susceptibles à ouvrir des perspectives pour la réalisation efficiente de logements abordables.

*

La vente de logements peut se faire seulement avec concession du terrain sous forme d'emphytéose. Une vente en pleine propriété du terrain n'est plus possible.

Pour assurer la bonne affectation continue des logements, un droit de rachat est prévu pendant toute la durée de l'emphytéose (qui ne peut être inférieure à cinquante ans).

Pour tenir compte des réalités de la capacité financière des acquéreurs, le plafond de revenus des acquéreurs éligibles à la vente abordable est revu à la hausse. Un second plafond de revenus est introduit pour les logements destinés à la vente à coût modéré.

En effet, dans sa note 24 sur les prix de vente des terrains à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2017, le LISER observe que les prix des terrains à bâtir ont augmenté beaucoup plus fortement que le prix des logements anciens et des logements en construction. Cette conclusion est cohérente avec les évolutions des coûts de la construction publiée par le STATEC, qui suggèrent que les coûts de la construction ont été proches de l'inflation sur les biens de consommation depuis 2010.

L'augmentation du prix du foncier est une composante primordiale dans l'augmentation des prix de logement au Luxembourg.

Ainsi, les concepts de la vente abordable et de la vente à coût modéré permettent de neutraliser l'impact du foncier sur les prix du logement, et donc de permettre aux acquéreurs de ces biens de bénéficier d'un prix nettement plus réduit qu'en cas d'acquisition en pleine propriété.

En outre, le droit de rachat évite que des biens réalisés moyennant des participations financières disparaissent sur le marché privé. Les logements abordables restent donc abordables pour les générations futures.

3. Un cahier des charges technique et architectural pour les logements abordables

Dans l'idée d'assurer une certaine homogénéité de la qualité des logements abordables et l'efficacité de l'investissement des deniers publics, une base légale est créée pour un cahier des charges relatif au développement de logements abordables.

Il couvre tant le volet de l'urbanisme que celui de l'architecture. Il traduit ainsi la recherche par la politique du logement d'un urbanisme diversifié et adapté aux besoins actuels de la société, ainsi que la construction efficace de logements abordables sains et durables, répondant au mieux aux besoins de leurs habitants.

Le cahier des charges vise donc également une gestion responsable des fonds publics. Dans cette optique, des plafonds par catégories de coûts sont fixés, compte tenu des expériences des promoteurs publics acquises au fil des décennies lors de la réalisation de projets de logements abordables.

Ces plafonds assurent une utilisation efficace des ressources et que les logements ainsi réalisés puissent être mis à disposition à une population avec des moyens financiers limités.

Une commission auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions conseille les promoteurs sociaux sur ce cahier des charges lors de la réalisation de leurs projets. Cette commission participe à l'instruction des demandes de participation financière et soumet son avis au ministre.

Tant un cahier des charges qu'une commission d'analyse critique des aides à la pierre font partie intégrante de l'instruction des dossiers au ministère du Logement depuis le début de l'année 2021.

*

Les emplacements privés, carports et emplacements dans un parking centralisé sont éligibles aux aides à la pierre. Il est à noter que les emplacements pour voitures constituent un coût non négligeable dans le développement de logements. Ainsi un emplacement de voiture est en règle générale plus petit qu'une chambre à coucher et coûte autant ! De la sorte, des logements à deux chambres à coucher pour des familles avec 1 à 2 enfants avec une clé d'emplacements pour 2 voitures coûtent approximativement autant qu'un logement disposant de 3 chambres à coucher pour des familles avec 2 à 3 enfants avec un seul emplacement de stationnement ! Cette situation est particulièrement dérangeante du fait que les locataires des logements abordables ne disposent la plupart du temps pas des moyens financiers nécessaires pour deux voitures.

Dès lors, les emplacements doivent être conçus dans un souci d'optimisation des ressources financières et des surfaces disponibles. Partant, une limitation du nombre d'emplacements privés est préconisée. Les emplacements devront être planifiés en respectant les principes suivants :

- éviter la construction d'emplacements non utilisés par les locataires des logements ;
- creuser les pistes alternatives de « mobilité active », de car-sharing, la co- et/ou réutilisation de structures et d'emplacements existants à proximité du projet ;
- intégrer, dès l'élaboration des premières esquisses, les notions d'économie circulaire et de réaffectations ultérieures ;
- tenir compte des frais de gestion, des frais d'entretien et de leurs relatives charges mensuelles ;
- veiller à l'économicité de la solution envisagée.

Les communes sont invitées à favoriser cette approche.

Chapitre 3 – Bailleur social

1. *Le rôle du bailleur social est reconnu et mis en valeur*

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Cette gestion locative se compose de diverses facettes et implique l'intervention de métiers variés couvrant plus particulièrement les domaines du social, de la gestion de locataire et d'immeubles et de la comptabilité. Elle comprend tant le volet « gestion de la pierre », que le volet humain par un accompagnement des candidats-locataires et des locataires à différentes échelles.

Un promoteur social peut être bailleur social des logements abordables de son patrimoine. Il devra néanmoins remplir les mêmes conditions que tout autre bailleur social.

*

Compte tenu de l'importance du rôle assuré par le bailleur social que ce soit vis-à-vis des candidats-locataires et des locataires, du promoteur social ou de l'administration, il doit disposer d'un agrément ministériel. Il s'agit en effet d'assurer premièrement la qualité du service offert aux candidats-locataires et aux locataires. A cela s'ajoutent le bon entretien au quotidien et la rénovation adéquate des logements abordables, tout comme la nécessité pour l'administration d'avoir un partenaire fiable.

2. *La compensation du bailleur social*

Les aides à la pierre particulièrement importantes permettent à l'État d'imposer au promoteur social une rémunération de son capital investi à un quart de l'investissement nécessaire à la réalisation des logements locatifs. Malgré la formule du loyer abordable adapté à la capacité de financement des communautés domestiques locataires, ceci permet de mettre en place un mécanisme qui devrait se porter également du côté du bailleur social.

Rappelons que la compensation du promoteur social – fixé par la convention des aides à la pierre conformément à cette loi et aux réglementations européennes – lui est versée à travers du loyer mensuel que le bailleur social lui verse.

Ensuite, la compensation du bailleur social est déterminée en fonction de la différence entre les recettes locatives perçues de la part des locataires occupant les logements abordables et la somme :

- a) du loyer (= compensation du promoteur social) que le bailleur verse au promoteur et
- b) du forfait pour la couverture des frais d'exploitation.

L'activité du bailleur social pouvant dès lors être déficitaire, une compensation pour l'exercice de cette mission de service public est prévue.

L'identification et la définition séparée du rôle du bailleur social, différenciée de celui du promoteur social permettra également de créer des synergies entre les (grands) promoteurs sociaux et notamment des bailleurs spécifiques qui se sont spécialisés dans l'accompagnement et le suivi social de personnes qui bénéficient simultanément d'une offre de prestation de soins, d'assistance, de guidance, de formation sociale, d'animation ou d'orientation professionnelle, et qui disposent à cet effet d'un agrément prévu par la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique. Ceci permettra de réussir une spécialisation bénéfique de certains acteurs plus particulièrement dans un des domaines nécessaires aux logements abordables.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale

Le concept de la gestion locative sociale – GLS – connu sous la loi de 1979, à savoir la mobilisation des logements vacants du marché privé, est repris. Seules des règles relatives à la mise à disposition, essentiellement de nature technique, sont rajoutées.

La GLS est un mécanisme à travers lequel plus de 1.000 logements non occupés ont pu être mobilisés pour les mettre à disposition de familles et de personnes n'ayant pas pu trouver de logement abordable sur le marché privé.

Les avantages de la GLS pour le propriétaire du logement sont multiples :

Loyer garanti

En signant le bail avec un partenaire conventionné, le paiement du loyer est garanti sans faute tous les mois, même en cas de non occupation.

Exonération d'impôts

Le propriétaire profite d'une exonération fiscale de 50% sur les revenus locatifs nets (réforme fiscale 2017 – Art. 115/22a L.I.R.), compensant substantiellement le fait de louer le bien environ 30% à 40% moins cher que sur le marché privé.

Encadrement de l'occupant

L'occupant du bien est encadré par une équipe de professionnels du domaine social, qui l'accompagne tout au long de la durée du contrat et qui intervient en cas de besoin.

Disponibilité du logement

Le bien reste disponible pour le propriétaire et sa famille. En cas de besoin personnel, il pourra récupérer le logement rapidement. Les occupants du logement seront relogés par les soins de l'organisme gestionnaire.

Entretien de l'immeuble

Les partenaires conventionnés disposent d'équipes techniques, ce qui permet d'assurer le contrôle et les menus travaux d'entretien du logement mis à disposition.

L'État soutient le travail de la gestion locative des organismes partenaires avec une contribution de 120 euros par mois et par logement. Ce forfait est augmenté de 20 euros pour chaque contrat de mise à disposition supplémentaire à partir du premier afin de soutenir plus particulièrement les colocations.

Chapitre 5 – Bail abordable

1. Le bail abordable répond aux spécificités des logements abordables

Le bail abordable introduit par ce projet de loi ne met pas en cause les principes du bail à usage d'habitation, mais répond aux spécificités de la location abordable.

Ainsi, le bail abordable gouverne les logements locatifs abordables, dont la création est encouragée par des participations financières conséquentes, de sorte que la réglementation en place doit assurer la bonne affectation de ces logements et la protection adéquate de tous les concernés tout au long de la relation.

La méthode de calcul du loyer a été établie de sorte à aboutir au traitement le plus égalitaire possible de toutes les compositions de communauté domestique (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses). Il en est de même des règles relatives à la détermination des charges locatives. Ces règles sont applicables à tous les logements locatifs abordables, indépendamment du fait qu'ils aient été réalisés par un promoteur public ou par un promoteur sans but de lucre.

Le loyer abordable brut est calculé en appliquant le taux d'effort par les revenus de la communauté domestique :

$$\text{Loyer abordable brut} = \text{Taux d'effort} * \text{RND mensuel}$$

Le loyer abordable est déterminé de telle façon à libérer les ressources nécessaires pour que la communauté domestique concernée puisse mener une vie décente⁵. Le loyer doit être adapté aux capacités financières de la communauté domestique. Une communauté domestique avec des revenus plus élevés a une plus grande capacité de financement et pourra supporter un loyer plus élevé sans que cela ne mette en péril leur capacité de mener une vie décente. Le taux d'effort est déterminé en fonction

⁵ Voir à cet effet : <https://statistiques.public.lu/fr/methodologie/methodes/conditions-sociales/Cond-vie/budget-reference/index.html>

des revenus de la communauté domestique et de sa composition et l'effort financier est plafonné à trois niveaux :

- à partir du RND au-dessus du REVIS, le loyer est défini de façon à ce que le reste à vivre après paiement du loyer abordable correspond au minimum approximatif de 1.200 euros par unité de consommation ;
- le taux d'effort est plafonné à 35% du RND dès le sixième décile de revenu ;
- le loyer est plafonné à approximativement 1.400 euros pour une personne seule disposant d'un revenu net mensuel de +/- 4.000 euros, voire à 2.570 euros pour un couple avec un enfant disposant d'un revenu net mensuel de +/- 7.350 euros.

Ce système permet de traiter toutes les communautés domestiques de façon comparable et équitable en fonction de leur niveau de vie réel.

2. L'éligibilité au bail abordable

Comme les logements locatifs abordables constituent une mesure d'aide pour ceux qui ont du mal à se loger sur le marché privé, il faut remplir les critères d'éligibilité pour devenir candidat-locataire à un bail abordable.

Par ailleurs, l'application des critères d'éligibilité permet d'éviter de gonfler artificiellement la liste d'attente des logements locatifs abordables.

En effet, le défaut de critères d'éligibilité pour devenir candidat-locataire a résulté en l'inscription sur les listes d'attente de candidats qui, au vue de leur situation financière, ne sont pas prioritaires et dont la probabilité de se voir attribuer un logement abordable est quasiment nulle.

L'introduction d'un plafond de revenus permet de cibler l'offre de logements abordables à la partie population qui en a le plus besoin, tout en évitant la charge administrative engendrée par la gestion de candidats ayant des revenus plus élevés que la médiane nationale.

Les logements locatifs abordables sont réservés aux communautés domestiques dont les revenus nets disponibles sont en-dessous de la médiane nationale. Un ordre de priorité plus élevé est attribué aux communautés domestiques les plus exposées, c'est-à-dire avec des revenus nets disponibles les plus bas.

3. L'attribution des logements

L'attribution des logements abordables se fait *in fine* sur base d'une enquête sociale afin de s'assurer que les communautés domestiques qui sont le plus dans le besoin puissent se loger en priorité. Ceci est la pratique actuelle et il est prévu de préserver cette approche qui a fait ses preuves.

Cependant, afin de ne pas alourdir inutilement la charge administrative des bailleurs sociaux, des critères facilement mesurables sont appliqués dans un premier temps, pour tout candidat-locataire. Ces critères sont liés par exemple au logement actuel de la communauté domestique, au titre de l'occupation de celui-ci et à la situation socio-économique.

Afin de tenir compte d'une correspondance entre la composition du ménage du candidat-locataire et du logement potentiellement vacant et des préférences géographiques, voire du cadre de vie actuel du candidat-locataire, ce premier set de critères est complété par une évaluation supplémentaire automatisée du candidat par rapport à un logement donné, en fonction de sa typologie et de sa situation géographique.

Sur base d'une « short-list » des candidats-locataires, le bailleur social pourra choisir ensuite le locataire dont la priorité aura été confirmée lors d'une enquête sociale et qu'il juge être le mieux adapté au logement effectivement vacant. C'est lors de cette troisième phase, qui se concentre sur les membres de la communauté domestique que l'évaluation du facteur humain est la plus prononcée. Par conséquent, elle implique nécessairement une enquête sociale.

4. Les autres conditions

Toujours dans l'esprit d'assurer la bonne affectation des logements locatifs abordables et la protection adéquate de tous les concernés tout au long de la relation, des règles adaptées aux besoins du logement locatif abordable gouvernent les questions d'occupation du logement, de relogement, de la

résiliation et du déguerpissement. Ces dispositions ont été élaborées en étroite concertation avec les plus grands acteurs du pays exerçant déjà à l'heure actuelle l'activité de bailleur social.

5. Régime facultatif

Face à la nécessité d'agrandir le plus (rapidement) possible le parc de logements locatifs abordables, un promoteur social peut choisir de soumettre au bail abordable tout logement de son patrimoine, même un logement qui n'est pas abordable au sens de la loi. Il doit cependant le faire pendant une durée minimale de neuf années dans un souci de stabilité et de proportionnalité de la charge administrative. Idéalement, cette affectation se fait pour toute la durée d'existence du logement. Cette disposition a été élargie également aux sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et aux établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain.

Chapitre 6 – Registre national des logements abordables

Tel que le programme gouvernemental l'a demandé, le projet prévoit également « *des synergies entre le FdL, la SNHBM, le secteur communal et d'autres intervenants* » et ceci notamment « *dans le domaine du travail d'accompagnement social des locataires et locataires potentiels d'habitations sociales [...]. La mise en place d'un guichet unique des demandeurs d'un logement social est à envisager, tout en respectant les exigences de la protection des données.* »

Ces synergies sont notamment rendues possibles grâce à la séparation du rôle du promoteur social et du bailleur social. Ainsi des promoteurs sociaux peuvent faire une convention de service avec des bailleurs sociaux de tous ou de certains de leurs logements afin que ceux-ci s'en occupent.

1. Liste nationale d'attente – guichet unique des demandeurs d'un logement abordable

L'instauration du registre national des logements abordables, ci-après le « RENLA », auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions, permettra de disposer enfin d'un instrument capable de donner une vue d'ensemble fiable sur les besoins de logements abordables. Le RENLA constituera ainsi une liste nationale d'attente d'un logement abordable, sans oublier ses autres atouts esquissés ci-après.

L'objectif du registre est également de disposer d'une vue d'ensemble sur le stock de logements abordables sans doubles comptages, sur sa répartition géographique et ses taux d'occupation, ceci afin de soutenir la mise en place d'une programmation de la réalisation de logements abordables et la mise en œuvre des politiques de logement abordable basé sur des statistiques à jour et permettant des études scientifiques.

Par rapport aux demandeurs-locataires de logement sociaux, le registre leur permet d'avoir accès à l'ensemble des logements abordables du territoire en déposant une seule demande au lieu d'en déposer une auprès de chaque promoteur public et/ou chaque partenaire (futur bailleur social) du ministère du Logement.

Les bailleurs sociaux auront accès à l'ensemble des candidats-locataires d'un logement abordable, et en fonction de la disponibilité des logements vacants et de leurs critères d'attribution, ils pourront faire le rapprochement de leurs logements par rapport à leur « clientèle » cible.

2. Le plus de transparence

En outre, les outils de gestion intégrés dans la solution informatique retenue (calcul loyers, modes de communication, agendas) doivent permettre aux partenaires qui ne disposent pas de logiciel de gestion des logements abordables, d'utiliser le registre comme leur outil principal pour y déposer leurs demandes, les rechercher, les consulter, les modifier, les archiver, d'exporter des données et des statistiques, de calculer les loyers, etc.

Le RENLA permettra de saisir des données de qualité et ainsi faire le suivi du parc des logements abordables à plusieurs échelles, comme, pour n'indiquer que les grandes lignes, celles de la construction, de l'entretien, de la rénovation, de la typologie, des occupants.

Les acteurs du logement abordable auront ainsi une meilleure connaissance de la demande effective pour le logement abordable et seront ainsi à même de cibler précisément leur offre.

L'outil informatique du RENLA permettra de partager à tout instant certaines informations avec tous les acteurs du logement abordable.

Des informations clés sur le nombre et la taille des logements pourront être consultées en temps réel.

3. Protection des données

Le RENLA est conçu dans le respect de la réglementation en matière de protection des données.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Chapitre 1^{er} – Généralités

Art. 1^{er}. Objectifs

La présente loi a pour objectifs la réalisation du droit au logement en promouvant :

- 1° l'inclusion sociale par le logement ;
- 2° l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;
- 3° le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
- 4° l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;
- 5° la rénovation et l'assainissement de logements ;
- 6° la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.

Art. 2. Mesures

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en œuvre des mesures suivantes :

- 1° la participation financière de l'État à la réalisation de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
- 2° la participation financière de l'État à la réalisation de logements innovateurs destinés à la location abordable et de logements abordables résilients au changement climatique ;
- 3° la participation financière de l'État à l'activité du bailleur social ;
- 4° la mise en place d'un registre national des logements abordables.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières.

Le ministre peut octroyer des participations financières aux promoteurs sociaux, aux bailleurs sociaux et aux organismes exerçant la gestion locative sociale.

Art. 3. Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

- 1° « bailleur social » : l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable au sens de l'article 30 ;
- 2° « candidat-locataire » : la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité à un logement abordable au sens de l'article 55 ;
- 3° « commission » : la commission consultative au sens de l'article 20, paragraphe 2 ;
- 4° « communauté domestique » : la ou les personnes physiques qui vivent dans le logement du demandeur-locataire, du candidat-locataire, du locataire ou de l'acquéreur éligible, et dont il faut admettre

qu'elles disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'elles résident ailleurs, ces preuves matérielles sont, selon le cas :

- a) le contrat de bail ;
- b) le pacte de colocation ;
- c) les quittances de loyer ;
- d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;
- e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;

ces pièces peuvent être présentées au ministère, au bailleur social ou au promoteur social par toute personne qui estime qu'elle a été considérée à tort comme vivant dans le foyer du demandeur-locataire, du candidat-locataire, du locataire ou de l'acquéreur éligible et disposant avec lui d'un budget commun; les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministère, du bailleur social ou du promoteur social ;

- 5° « demandeur-locataire » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande de location d'un logement abordable ;
- 6° « locataire » : la ou les personnes physiques qui louent un logement abordable ;
- 7° « logement abordable » : tout logement destiné :
 - a) à la vente abordable au sens de l'article 4 ;
 - b) à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ;
 - c) à la location abordable au sens de l'article 11 ;
 - d) à la location abordable aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants au sens de l'article 12 ;
 - e) à la gestion locative sociale au sens de l'article 50.
- 8° « logement durable » : les logements répondant aux critères de durabilité conformément à l'article 14*octies* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- 9° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;
- 10° « promoteur public » :
 - a) les communes ;
 - b) les syndicats de communes ;
 - c) les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes ;
 - d) le Fonds du Logement ;

Dans le cadre de projets de logements abordables, le promoteur public est dispensé de l'obligation de faire appel à un architecte ou un ingénieur-conseil inscrit à l'Ordre, au registre des prestataires ressortissants d'un État membre ou au registre des prestataires ressortissants d'un État tiers, s'il emploie du personnel ayant les qualifications professionnelles requises pour exercer la profession d'architecte ou d'ingénieur-conseil.

Le promoteur public exerce les activités d'architecte, d'ingénieur-conseil et de promoteur immobilier sans être titulaire d'une autorisation d'établissement et sans que ces activités puissent être qualifiées de libérale ou de commerciale dans son chef.

L'État en ce qui concerne les opérations des promoteurs mentionnés sub d) et c) et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'article 1601-5 du Code civil.

- 11° « promoteur sans but de lucre » :
 - a) les personnes morales constituées conformément à la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations et les fondations sans but lucratif et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;

- b) les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;
 - c) les hospices civils ;
 - d) les offices sociaux ;
 - e) le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ;
 - f) les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État.
- 12° « promoteur social » : un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre ;
- 13° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurale ;
- 14° « registre » : le registre national des logements abordables au sens de l'article 76.

Chapitre 2 – Promoteur social

Section 1^{re} – Vente abordable

Art. 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable

(1) Une participation financière peut être accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable.

La participation financière est ventilée entre tous les logements réalisés destinés à la vente abordable. Le promoteur public la bonifie aux acquéreurs éligibles au sens de l'article 7, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain.

(2) Le taux maximal de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14.

(3) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, le taux maximal de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

(4) Les logements répondent aux conditions suivantes :

- 1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;
- 2° les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ;
- 3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;
- 4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat en cas d'aliénation pour le promoteur public conformément à l'article 9 ;
- 5° la participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente déterminé conformément à l'article 6 ;
- 6° au moins 60 pour cent des unités de logement du projet de vente sont vendues à des acquéreurs éligibles pour la vente abordable, le reste pouvant être vendu à des acquéreurs éligibles pour la vente à coût modéré.

Art. 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

(1) Une participation financière peut être accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré.

(2) Le taux maximal de la participation financière est de 50 pour cent des coûts prévus à l'article 14 dans la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière.

(3) Les logements répondent aux conditions suivantes :

- 1° les logements sont destinés à la vente à des acquéreurs répondant aux conditions socio-économiques prévues à l'article 7 ;
- 2° les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement prévues à l'article 14 ;
- 3° les terrains accueillant les logements sont cédés aux acquéreurs sous la forme d'un droit d'emphytéose conformément à l'article 8 ;
- 4° les logements sont cédés aux acquéreurs grevés d'un droit de rachat pour le promoteur public conformément à l'article 9.

Art. 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré

Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour avis préalablement à sa mise en vente.

L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière.

Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

(1) L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré remplit les conditions suivantes :

- 1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;
- 2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 3° les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

La communauté domestique de l'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et aux logements destinés à la vente à coût modéré répond encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2.

Si après la remise des clés du logement abordable, il s'avère que les conditions prévues à l'alinéa 1^{er}, point 2°, ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1^{er}, point 2°, après la remise des clés du logement abordable n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement abordable.

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

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée maximale de 6 mois à partir de la date de son émission.

Section 2 – Emphytéose et droit de rachat

Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements.

Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part de terrain, payent une redevance d'emphytéose fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.

Au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement est l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit. A défaut, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.

Un règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements.

Art. 9. Droit de rachat du promoteur public

Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré bénéficie, pour toute la durée de la prédite emphytéose, d'un droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayant-droits.

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

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

La méthode de détermination du prix de rachat est insérée dans les actes authentiques de vente.

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

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

Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs

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

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

Si après l'acte authentique de vente, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente.

Section 3 – Location abordable

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

(1) Une participation financière peut être accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés à la location abordable.

(2) Le taux maximal de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14.

(3) Pour la réalisation de logements innovateurs, le taux maximal de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère innovateur des logements peut être retenu si leur conception résulte de la mise en application d'idées nouvelles ou d'efforts de recherche-développement.

Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

(4) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique, le taux maximal de la participation financière est de 75 pour cent des coûts prévus à l'article 14, dont les montants maximaux éligibles sont augmentés de 15 pour cent.

Le caractère résilient au changement climatique des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission.

L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique ne sont pas cumulables avec celle pour logements innovateurs.

(5) Les logements destinés à la location abordable répondent aux conditions suivantes :

1° les logements sont gérés par un bailleur social ;

2° les logements répondent aux conditions de construction et d'équipement prévues à l'article 14.

À défaut par le promoteur social de trouver un bailleur social pour la gestion de ses logements, le Fonds du Logement assume cette fonction. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.

Art. 12. Réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants

(1) Une participation financière peut être accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés aux personnes suivantes, telles que visées à l'article 2, paragraphe 1^{er}, de la loi du 4 décembre 2019 portant création de l'Office national de l'accueil :

1° les demandeurs de protection internationale ;

2° les réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

Le taux maximal de la participation financière est de 100 pour cent des coûts.

Les logements répondent aux conditions de construction et d'équipements prévues à l'article 14.

Les logements ne sont pas soumis aux dispositions du chapitre 5.

Les logements visés par ce paragraphe ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

(2) Une participation financière peut être accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés aux étudiants.

Le taux maximal de la participation financière est de 75 pour cent des coûts.

Les logements répondent aux conditions de construction et d'équipements prévues à l'article 14.

Les logements ne sont pas soumis aux dispositions du chapitre 5.

Les logements visés par ce paragraphe ne tombent pas sous les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Art. 13. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

(1) Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social peut percevoir sur demande au ministre une compensation de service public qui comporte deux éléments :

1° une couverture des frais d'exploitation ;

2° une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements comprenant le capital propre investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé.

La compensation de service public est payée au promoteur social moyennant un loyer perçu mensuellement du bailleur social. À défaut de paiement par le bailleur social, le promoteur social peut demander le paiement au ministre.

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

(2) Le montant de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social ne peut pas dépasser 130 euros par mois par logement donné en location. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation est fixé de façon forfaitaire pour les bailleurs sociaux par règlement grand-ducal en tenant compte des frais effectivement encourus et établis lors d'un audit des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. L'audit porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.

En vertu de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la couverture des frais d'exploitation.

(3) Le capital propre investi dans un projet de logements pris en considération pour la détermination de la rémunération ne peut pas dépasser la contribution du promoteur social au financement des coûts éligibles aux participations financières dont bénéficie le projet de logements.

Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital propre investi.

(4) Le taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base.

Le taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatif à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

Ces taux de rémunération du capital propre sont fixés par règlement grand-ducal.

(5) Le montant de la rémunération du capital propre investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital propre investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Ce montant reste d'application pendant 20 ans. Il est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.

Le montant de la couverture des frais d'exploitation est déterminé conformément au paragraphe 2.

Les taux de rémunération du capital investi en vigueur à l'issue de la vingtième année de la convention déterminent le montant de la rémunération du capital propre investi qui est d'application pour la durée restante de la convention. Il sera également adapté annuellement à l'évolution de l'indice du coût de la vie.

(6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État.

Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Art. 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables

(1) Les coûts éligibles à une participation financière sont regroupés en les cinq catégories suivantes :

- 1° la catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière ;
- 2° la catégorie relative à la viabilisation ordinaire ;
- 3° la catégorie relative au terrain viabilisé ;
- 4° la catégorie relative à la construction de logements abordables ;
- 5° la catégorie relative à la rénovation de logements locatifs abordables.

La surface construite brute destinée au logement est désignée par « la SCB logement ».

La surface non aménageable destinée au logement est désignée par « la SNA logement ».

(2) La catégorie relative au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière comporte :

- 1° le prix de cession ou la redevance emphytéotique du terrain non viabilisé ;
- 2° le coût de viabilisation particulière représentant l'ensemble des coûts relatifs aux travaux nécessaires pour rétablir un terrain vers un état approprié avant de pouvoir débiter les travaux d'infrastructures et de construction.

S'il s'agit d'une cession de terrain, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1^{er}, points 1° et 2°, ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 900 euros par mètre carré de SCB logement.

S'il s'agit d'une redevance emphytéotique, la somme des coûts éligibles visés à l'alinéa 1^{er}, points 1° et 2° ne peut pas dépasser le montant maximal éligible de 450 euros par mètre carré de SCB logement.

Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

Pour les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1^{er}, point 2°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social.

(3) La catégorie relative à la viabilisation ordinaire comporte :

- 1° les coûts de viabilisation ordinaire au sens de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 400 euros par mètre carré de SCB logement ;
- 2° les coûts de réalisation d'emplacements publics dans une structure de parking centralisée sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 30 000 euros par emplacement ;
- 3° les coûts des travaux préparatoires et de stabilisation du sol dans le sens vertical et horizontal nécessaires à l'aménagement de logements sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ce plafond si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur ;
- 4° les frais d'études préliminaires et honoraires relatifs aux points 1° à 3°, y compris l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistiques, sociétal, architectural et technique, sans dépasser le taux maximal éligible de :

15 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire seulement ;

18 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire et de viabilisation particulière.

Pour les coûts de viabilisation ordinaire visés au point 1°, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social.

(4) La catégorie relative au terrain viabilisé comporte :

- 1° le prix de cession d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement, ou la redevance emphytéotique d'un terrain viabilisé sans dépasser le montant maximal éligible de 650 euros par mètre carré de SCB logement ;
- 2° le prix du terrain acquis dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement sans dépasser le montant maximal éligible de 1 300 euros par mètre carré de SCB logement ;
- 3° Les frais de l'acte authentique relatif à la cession ou à l'emphytéose visées au point 1° sont éligibles en supplément aux coûts de cette catégorie au prorata du montant éligible de ces coûts.

(5) La catégorie relative à la construction de logements abordables comporte :

- 1° les coûts de construction de nouveaux projets, les coûts de rénovation et de transformations initiales de biens existants et les coûts des constructions acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, y compris les coûts pour les emplacements privés, sans dépasser le montant maximal éligible de 3 100 euros par mètre carré de SCB logement et de 2 100 par mètre carré de SNA logement.

Les coûts relatifs aux travaux de raccordements aux infrastructures prévus par le paragraphe 3 sont inclus.

Pour les coûts de rénovation, sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur ;

- 2° les coûts de réalisation d'un carport simple sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 16 000 euros et les coûts de réalisation d'un carport double sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 25 000 euros ;

- 3° les coûts des aménagements de l'espace extérieur privé sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 200 euros par mètre carré de SCB logement ;
- 4° les frais d'études et les honoraires relatifs aux coûts énumérés aux points 1° à 3° sans pouvoir dépasser le taux maximal éligible de 15 pour cent de ces coûts éligibles ;
- 5° les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances.

Seuls les logements destinés à la location abordable sont éligibles au titre des coûts énumérés aux points 1° à 3°.

(6) La catégorie relative à la rénovation de logements locatifs abordables au sens de la présente loi et de logements locatifs ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au titre d'une convention en cours au moment de l'octroi de la participation financière pour la rénovation comporte les coûts de rénovation et les honoraires y relatifs sans pouvoir dépasser le montant maximal éligible de 1 000 euros par mètre carré de SCB logement et de 650 euros par mètre carré de SNA logement.

Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur.

(7) Les montants en euros indiqués dans cet article sont des montants plafonds nets sans éventuels taxes, droits ou honoraires. Ils correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités de mise en œuvre, les méthodes d'évaluation et les modalités de fixation des montants plafonds des points énumérés aux paragraphes 2 à 6. Le règlement grand-ducal peut fixer des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.

Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture

Le promoteur social reste propriétaire des emplacements liés à un logement destiné à la location abordable.

Un règlement grand-ducal peut déterminer les modalités de fixation des loyers pour ces emplacements.

Art. 16. Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable

Si le promoteur social de logements destinés à la location abordable paye une redevance d'emphytéose unique, la participation financière prend la forme d'une participation unique. Si le promoteur paye des redevances d'emphytéose annuelles, la participation financière prend la forme de participations annuelles.

Art 17. Participations financières pour le préfinancement

Une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de 24 mois peut être accordée au promoteur public 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.

Art. 18. Collaboration entre promoteurs sociaux

Si un projet de logements est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Section 5 – Procédures et convention

Art. 19. Procédure de demande

(1) Le promoteur social présente une demande de participation financière au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

La demande de participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée. Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social.

(2) La demande de participation financière contient au moins les informations suivantes :

- 1° le nom et les missions du promoteur social ;
- 2° une description du projet la plus avancée disponible au moment de l'introduction de la demande y compris :
 - a) un calendrier de réalisation indiquant les dates de début et de fin de réalisation ;
 - b) la localisation du projet ;
 - c) la destination, le cas échéant spécifique, du terrain ou des logements, ;
 - d) toutes les autorisations déjà établies et les plans du projet ;
- 3° les besoins de financement déjà connus au moment de l'introduction de la demande y compris :
 - a) le devis estimatif sommaire du coût total du projet ;
 - b) une liste des coûts du projet éligible à une participation financière ;
 - c) les bénéfices et coûts d'exploitation ;
 - d) un plan de financement.
- 4° une déclaration des autres participations financières ou aides publiques que le promoteur social a demandées ou reçues au titre du projet.

Le demandeur joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'apprécier les qualités et spécificités du projet.

(3) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le promoteur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 20. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande en fonction des conditions d'achèvement et d'affectation prévues à l'article 14 et des orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement. Il peut refuser la participation financière à un projet.

(2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant l'octroi d'une participation financière prévue par la présente loi.

Toutefois, si la commission n'a pas émis son avis dans le délai de deux mois à partir de la date de sa saisine, le ministre peut y passer outre.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) La commission peut s'entourer de tous renseignements utiles concernant le projet ou le promoteur social, entendre le promoteur social en ses explications, requérir, le cas échéant, des études, des expertises et la présentation d'un plan d'affaires ou de pièces équivalentes et se faire assister par des experts.

(4) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi des participations financières au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées. Le promoteur peut opter pour un paiement partiel ou total de ces dettes par un versement par le ministre de la somme due en vertu des participations financières accordées aux administrations concernées.

Art. 21. Convention avec le promoteur social

Une convention est conclue entre le promoteur social et l'État.

La convention rappelle l'affectation des logements, les conditions d'octroi et le montant maximum de la participation étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Le promoteur tient une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 22. Durée de la convention avec le promoteur social

Si le promoteur social est un promoteur public, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant toute leur durée d'existence, sauf dispense accordée par le ministre. En cas de destruction, les terrains ayant bénéficié d'une participation financière restent affectés à des projets de logement abordable, sauf dispense accordée par le ministre.

Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant une durée de quarante ans, sauf dispense accordée par le ministre.

Après le délai de quarante ans, lorsque le promoteur décide de ne plus affecter les logements au locatif abordable, il informe, au plus tard deux ans avant l'expiration du délai, les locataires concernés de son intention. Cette notification est accompagnée d'une prévision d'augmentation des loyers.

Dix ans après la signature de la convention, et après demande dûment motivée et approuvée par le ministre, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable et affecter à la location abordable un logement destiné initialement à la vente abordable. Le cas échéant, le montant de la participation financière pour ce logement est réévalué.

Art. 23. Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'Etat.

Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'Etat.

L'Etat bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social.

Le prix à payer par l'Etat correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la valeur résiduelle de la participation financière.

L'Etat peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir l'affectation des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose.

Dans l'hypothèse où l'Etat décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'Etat à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'Etat via le Fonds spécial de soutien au développement du logement.

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

Art. 24. Contrôle de la convention

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

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

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

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

Pendant toute la durée de la convention, le promoteur donne l'accord préalable au ministre afin de pouvoir vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le promoteur ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 25. Versement des participations financières

(1) Les participations financières en capital sont liquidées sur base de factures et de décomptes dûment justifiés, introduits via l’outil informatique mis à disposition par l’État.

(2) Les participations financières sous forme de bonification d’intérêts sont versées sur base de demandes dûment justifiées.

(3) La demande de paiement de la dernière tranche d’une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation du logement pour lequel la participation financière est sollicitée. Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur social.

(4) La participation financière pour les logements destinés à la vente abordable est liquidée lors des premières tranches sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs éligibles visés à l’article 7, puis sur la proportion réelle.

Art. 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

(1) Le promoteur social perd les participations financières qui lui ont été octroyées si, avant l’expiration d’un délai de quarante ans à partir de l’octroi d’une participation financière, il aliène un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou s’il ne les affecte pas ou cesse de les affecter aux fins et conditions convenues avec l’État. Dans ces cas, le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial de soutien au développement du logement.

(2) Les participations financières ne sont pas perdues lorsque l’aliénation, l’abandon ou le changement d’affectation ont été approuvés préalablement par le ministre et sont la conséquence de force majeure ou de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur social.

(3) Les participations financières sont perdues lorsqu’elles ont été obtenues au moyen de déclaration que le promoteur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu’il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l’octroi de la participation financière, à moins que le ministre, sur la base d’une demande dûment motivée du promoteur, n’en décide autrement.

(4) Les participations financières sont perdues si l’immeuble n’est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de la date de la convention, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt ans pour les conventions signées avant le 1^{er} janvier 2010, sauf dispense accordée par le ministre.

Les dispenses peuvent être accordées pour un délai de cinq ans, renouvelable.

(5) La constatation des faits entraînant la perte des participations financières est faite par le ministre sur avis de la commission. Il en est de même de la fixation des montants à rembourser par le promoteur social.

(6) Le promoteur social rembourse le montant des participations financières versées, augmenté des intérêts légaux applicables courus à partir de la date des faits entraînant la perte des participations financières, avant l’expiration d’un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. 27. Remboursement d’un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente ou de la location abordables sont :

- 1° réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements ; ou
- 2° versés à la trésorerie l’État.

Art. 28. Suivi des participations financières octroyées

La documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant trente ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Art. 29. Inscription hypothécaire

Pour garantir la restitution par le promoteur social des participations financières prévues par les articles 4, 5 et 11, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les immeubles pour lesquels des participations financières ont été octroyées. L'hypothèque légale est limitée au montant des participations financières versées pour lesdits immeubles.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition d'un établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour l'acquisition, la construction ou la rénovation desdits immeubles.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'État, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation financière.

En cas de poursuites de la part d'un créancier inscrit, que ce soit en vertu d'une clause de voie parée, ou en vertu de la procédure de saisie immobilière, le droit de rachat prévu à l'article 9 n'existe pas. L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables.

Chapitre 3 – Bailleur social

Section 1^{re} – Missions du bailleur social

Art. 30. Missions du bailleur social

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable.

Le bailleur social a les missions suivantes :

- 1° assurer un service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable ;
- 2° effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires ;
- 3° attribuer les logements abordables aux candidats-locataires ;
- 4° louer les logements aux locataires moyennant un bail abordable au sens du chapitre 5 ;
- 5° réaliser l'entretien des logements à charge des locataires ;
- 6° accompagner les locataires et les membres de leur communauté domestique afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Le bailleur social peut fournir, dans le cadre d'une convention avec l'État, tous autres services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou seulement partiellement satisfaits dans des conditions normales de marché.

Le bailleur social peut exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité puisse être qualifiée de commerciale dans son chef, à condition qu'au moins un logement géré par le bailleur social soit situé dans l'immeuble.

L'activité du bailleur social est soumise à un agrément du ministre.

Il est propriétaire, emphytéote ou locataire de logements abordables et de leurs annexes.

Art. 31. Attribution des logements

(1) Le bailleur social attribue les logements abordables vacants de son parc de logements aux candidats-locataires éligibles et classés en rang utile au sens de l'article 58 conformément aux critères d'attribution visés à l'article 59 sur base de l'enquête sociale, sauf si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité.

(2) Le bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par règlement grand-ducal.

(3) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

Art. 32. Gestion et accompagnement des locataires

La gestion des dossiers des locataires par le bailleur social comprend :

- 1° la tenue à jour des dossiers au registre ;
- 2° l'encaissement des loyers ;
- 3° la révision annuelle des loyers ;
- 4° le relogement et le déguerpissement des locataires.

Art. 33. Gestion et entretien des logements

La gestion et l'entretien des logements abordables par le bailleur social comprend :

- 1° la gestion des décomptes des charges locatives des locataires ;
- 2° la gestion des travaux d'entretien à charge des locataires ;
- 3° la remise en état des logements en cas de changement de locataires et, le cas échéant de changement de propriétaire ;
- 4° la gestion et l'entretien des espaces communs dans les espaces résidentiels, s'il a l'entière responsabilité des logements d'un espace résidentiel à gérer.

Section 2 – Agrément du bailleur social

Art. 34. Conditions d'agrément

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

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

- 1° la qualification professionnelle d'au moins un des responsables des personnes morales résulte :
 - a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier ;
 - b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles ;
 - c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès professions de l'immobilier organisée par la Chambre de Commerce ;
 - d) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine socio-éducatif ;
- 2° le responsable visé au point 1° exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaines. Lors de son départ, il est remplacé dans les six mois ;
- 3° si le bailleur social gère au moins 30 logements abordables, le personnel comprend au moins une personne ayant la qualification professionnelle visée au point 1° lettres a) à c) et au moins une personne ayant la qualification professionnelle visée au point 1° lettre d) ;
- 4° si le bailleur social gère au moins 30 logements abordables, le personnel comprend au moins une personne titulaire d'un diplôme d'aptitude professionnelle au sens de la loi modifiée du 19 décembre 2008 portant réforme de la formation professionnelle ou de tout autre titre de formation reconnu au moins comme équivalent dans le domaine de la construction ou de la gestion d'immeubles qui exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à vingt heures par semaine ;
- 5° il justifie des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructure appropriés et du personnel qualifié en nombre suffisant pour accomplir les missions visées à l'article 30 ;
- 6° il présente la situation financière et un budget prévisionnel lors de l'introduction de la demande d'agrément.

Art. 35. Honorabilité professionnelle

L'honorabilité professionnelle s'apprécie sur base des antécédents judiciaires des responsables, des informations obtenues auprès du Ministère Public de tous les éléments fournis par l'instruction administrative pour autant qu'ils concernent des faits ne remontant pas à plus de dix ans et de tous les

éléments susceptibles d'établir une bonne réputation des responsables et qu'ils présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable.

Au cas où un responsable ou un membre du personnel du service est un ressortissant luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du bulletin n° 3 du casier judiciaire.

Au cas où un responsable ou un membre du personnel du service est un ressortissant non luxembourgeois, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire du pays dont il a la nationalité.

Au cas où un responsable ou un membre du personnel du service a plusieurs nationalités, il est tenu de produire un extrait du casier judiciaire des pays dont il a la nationalité.

Art. 36. Demande d'agrément

(1) La demande d'agrément est adressée au ministre.

(2) Si le demandeur est une personne morale de droit privé, la demande mentionne son nom, l'adresse et sa forme juridique ainsi que les noms, prénoms, professions et adresses de ses gérants, administrateurs ou autres personnes dirigeantes ou responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

Si le demandeur est une personne morale de droit public, la demande mentionne son nom et adresse ainsi que les noms, prénoms, adresses et titres des responsables en charge des tâches missions énumérées à l'article 30.

(3) La demande est accompagnée de tous renseignements et documents, destinés à établir que les conditions requises à l'article 34 sont remplies.

Une copie des statuts est jointe à la demande.

(4) Un nouvel agrément est demandé si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé.

(5) L'agrément est accordé pour une durée maximale de cinq ans, sauf décision contraire motivée du ministre et sans préjudice de modifications relatives aux conditions légales prévues à l'article 34. Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de plus de deux ans à partir de la date d'octroi ou en cas de cessation volontaire de l'activité pendant le même délai.

(6) L'agrément est renouvelable. La demande en renouvellement est à présenter au plus tard trois mois avant la date d'expiration de l'agrément.

(7) Le Fonds du Logement et les offices sociaux sont bailleurs sociaux au sens de la présente loi.

Art. 37. Retrait de l'agrément

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à tout moment à la vérification du respect des conditions d'agrément.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le bailleur social informe le ministre.

Si une des conditions de délivrance ou de validité de l'agrément n'est plus remplie, le ministre peut procéder au retrait de l'agrément.

Toutefois, sauf en cas de faute grave, le retrait ne peut intervenir qu'après une mise en demeure du ministre invitant le bailleur social à se conformer, dans un délai allant, selon les circonstances, de huit jours à une année, aux conditions légales et réglementaires, et qu'après que le bailleur social ait été entendu.

Le retrait de l'agrément entraîne de plein droit la suspension de la convention conclue conformément à l'article 44 entre l'État et le bailleur social.

Les décisions de retrait sont prises par arrêté ministériel.

Les décisions concernant l'octroi ou le retrait de l'agrément sont publiés au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Le ministre peut, en cas de retrait d'agrément, demander à un autre bailleur social dûment agréé, de reprendre, pour une durée maximale d'un an renouvelable une fois, la gestion du service auquel l'agrément a été retiré.

Art. 38. Mention de l'agrément

La mention de l'agrément figure sur toutes les lettres, factures ou autres pièces destinées aux usagers ou au public.

Art. 39. Secret professionnel

Les responsables du bailleur social ainsi que leur personnel sont liés par le secret professionnel pour tout renseignement dont ils ont eu connaissance dans le cadre de leurs missions.

Section 3 – Compensation pour le bailleur social**Art. 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social**

(1) Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables peut percevoir sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

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

La compensation est destinée à combler l'éventuel déficit entre d'un côté la somme des recettes de loyers perçus de la part des locataires des logements abordables ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et de l'autre côté la somme des dépenses en loyer versée par le bailleur social au promoteur social et en frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes mis en location conformément à l'article 30.

(2) Les frais de gestion des logements abordables et des surfaces annexes sont compensés de façon forfaitaire par logement mis en location.

Le forfait ne peut pas dépasser 150 euros par logement par mois. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Le forfait est fixé au plus tard au 31 décembre de l'année précédant celle pour laquelle la compensation est attribuée par règlement grand-ducal. Le forfait est déterminé en fonction :

- 1° des frais effectivement encourus et établis lors d'un audit d'au moins deux bailleurs sociaux bien gérés ;
- 2° de l'effectif en personnel socio-éducatif qui est affecté par le bailleur social à l'accompagnement des locataires.

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

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

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

Le décompte renseigne :

- 1° la liste de logements abordables gérés par le bailleur ;
- 2° les loyers et les charges des logements gérés ;
- 3° le taux de non-occupation d'un logement en raison d'un changement de propriétaire ;
- 4° le taux de non occupation d'un logement en raison d'une rénovation ;
- 5° le taux de non occupation d'un logement pour autres raisons ;
- 6° l'effectif du personnel socio-éducatif affecté à l'accompagnement des locataires ;
- 7° les surfaces mises en location qui sont annexes à la location des logements abordables.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte.

(4) En vertu de la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », le Fonds du Logement est exclu de la compensation du bailleur social.

Si le Fonds du Logement est bailleur social de logements abordables d'un autre promoteur social ou de logements soumis au bail abordable conformément à l'article 74, il bénéficie d'une compensation de service public au sens de l'article 20, point 2°, de la même loi du 24 avril 2017.

Art. 41. Comptabilité du bailleur social

Le bailleur social tient une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat relevant du service d'intérêt économique général et celui des autres activités.

Section 4 – Procédures et convention

Art. 42. Procédure de demande

(1) Le bailleur social présente une demande de compensation au ministre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État au plus tard le 30 juin de chaque année.

(2) La demande de compensation contient au moins les informations suivantes :

- 1° le nom du bailleur social ;
- 2° le décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3 ;
- 3° un rapport financier annuel établi par un réviseur d'entreprises agréé indiquant avec précision les dépenses relatives à l'activité du bailleur social et couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;
- 4° un rapport d'activité relatif à l'activité de bailleur social couvrant la période pour laquelle la compensation est demandée ;
- 5° le montant de la compensation demandée.

Le bailleur social joint encore tout élément qu'il juge pertinent pour permettre au ministre d'instruire sa demande.

Un modèle du rapport financier annuel mentionné au point 5° peut être défini par règlement grand-ducal.

(2) Le ministre peut demander toutes les pièces jugées utiles afin de pouvoir instruire la demande.

Le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 43. Procédure d'octroi

(1) Le ministre examine la demande de compensation sur base des dispositions de l'article 40.

(2) En cas de dettes en matière de charges fiscales et sociales envers l'Administration des contributions directes, l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, le ministre peut subordonner l'octroi de la compensation au paiement intégral de ces dettes ou à l'acceptation d'un plan d'apurement de ces dettes par les administrations concernées. Le bailleur social peut opter pour un paiement partiel ou total de ces dettes par un versement par le ministre de la somme due en vertu de la compensation accordée aux administrations concernées.

Art. 44. Convention avec le bailleur social

Une convention est conclue entre le bailleur social et l'État dont la durée ne peut excéder la durée de l'agrément du bailleur.

La convention rappelle l'affectation des logements, les conditions d'octroi de la compensation pour les logements gérés, tout comme les droits et les obligations principales du bailleur social ainsi que les droits de contrôle de l'État.

Le bailleur social tient une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités.

Art. 45. Contrôle de la convention

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

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

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

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

Pendant toute la durée de la convention, le bailleur social donne l'accord préalable au ministre afin qu'il puisse vérifier auprès de l'Administration des contributions directes, de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et du Centre commun de la sécurité sociale, que le bailleur social ne s'est pas soustrait aux charges fiscales et sociales.

Art. 46. Versement de la compensation

(1) La compensation est liquidée au plus tard le 30 septembre de chaque année sur base de la demande dûment justifiée introduite conformément à l'article 42.

(2) Des acomptes peuvent être réglés en cours d'année en fonction des résultats de l'exercice écoulé et des prévisions pour celui en cours.

Art. 47. Perte du bénéfice de la compensation

(1) La compensation est perdue avec effet rétroactif à la date des faits entraînant la perte de la compensation lorsqu'elle a été obtenue au moyen de déclaration que le promoteur savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation, à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du bailleur social, n'en décide autrement.

(2) Le bailleur social rembourse à la trésorerie de l'État le montant de la compensation versée, augmenté des intérêts légaux à partir de la date des faits entraînant la perte de la compensation, avant l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la date de la décision ministérielle de remboursement, sauf si celle-ci prévoit à cet effet un autre délai.

Art. 48. Remboursement d'un surplus de recettes

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont :

- 1° déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider ; ou
- 2° versés à la trésorerie l'État.

Art. 49. Suivi des compensations octroyées

La documentation relative aux compensations octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant trente ans à partir de la fin de la convention.

La conservation de ces données peut être réalisée sous format électronique.

Chapitre 4 – Gestion locative sociale**Art. 50. Cadre de la gestion locative sociale**

La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents, ainsi que les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016

portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre. La participation aux frais ne peut pas dépasser 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce plafond est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

Art. 51. Résiliation de la mise à disposition

Le délai de résiliation d'une mise à disposition dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée indéterminée est de trois mois au moins.

Le délai de résiliation d'une mise à disposition dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée déterminée est d'un mois au moins.

En cas de violation des obligations contractuelles, le délai de résiliation d'une mise à disposition dans le cadre de la gestion locative sociale est de quinze jours au moins.

La lettre de résiliation est notifiée par envoi recommandé. Dans le cas visé à l'alinéa 3, la lettre de résiliation est motivée

A l'expiration du délai de résiliation, la mise à disposition est résiliée de plein droit et l'occupant se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 52. Décès de l'occupant

Si en cours de la mise à disposition, l'occupant titulaire du contrat décède, la mise à disposition est transmise à ses ayants droit si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1^{er}, la mise à disposition est résiliée de plein droit et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du décès.

Art. 53. Indemnité d'occupation en cas de résiliation de la mise à disposition

L'occupant qui se maintient dans les lieux après le terme ou la résiliation de la mise à disposition devient redevable pour le logement qu'il omet de quitter d'une indemnité d'occupation ne pouvant pas dépasser le triple de son indemnité d'occupation applicable au moment de la résiliation de la mise à disposition.

Art. 54. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Chapitre 5 – Bail abordable

Section 1^{re} – Critères d'éligibilité

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

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

- 1° le demandeur-locataire est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- 2° aucun des membres de la communauté domestique du demandeur-locataire n'est ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni bénéficiaire d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 3° les membres de la communauté domestique du demandeur-locataire remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 ;
- 4° les membres de la communauté domestique du demandeur-locataire disposent d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

(2) Toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel.

(3) Les conditions pour être locataire au titre d'un bail abordable sont celles du paragraphe 1^{er}, points 2° et 4°.

(4) A défaut par le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. 56. Détermination du revenu

(1) Le revenu mensuel de la communauté domestique du candidat-locataire et du locataire est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.

(2) Le revenu à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la demande de devenir candidat-locataires est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la demande.

(3) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

- 1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
- 2° des rentes alimentaires perçues ;
- 3° des montants nets des rentes accident ;
- 4° des allocations familiales ;
- 5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants dont s'agit sont considérés comme des adultes du ménage.

(4) Lorsque le candidat-locataire est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique du candidat-locataire. Cette disposition est également applicable aux personnes vivant maritalement ensemble lorsque l'une d'elles veut se séparer.

(5) Le bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 2, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire et n'étant pas membre de la famille du locataire au premier degré n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de 12 mois pour le calcul du revenu visé au paragraphe 1^{er}, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé

stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Section 2 – Critères d'attribution

Art. 57. Critères d'attribution socio-économiques

(1) Les critères d'attribution suivants sont évalués par rapport à la situation socio-économique, familiale et de logement pour tout candidat-locataire sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social :

- 1° la nature du titre d'occupation du logement actuel ;
- 2° l'existence d'une résiliation de ce titre d'occupation ;
- 3° l'existence d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel ;
- 4° la correspondance entre les membres de la communauté domestique du candidat-locataire et le nombre de chambres à coucher du logement actuel ;
- 5° la salubrité du logement actuel ;
- 6° le besoin d'un logement répondant aux besoins spéciaux de personnes handicapées ;
- 7° le revenu mensuel actuel de la communauté domestique du candidat-locataire ;
- 8° le loyer ou l'indemnité payés pour le titre d'occupation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'évaluation de ces critères d'évaluation.

(2) Lorsque le demandeur est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce ou lorsque le demandeur était lié par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, ou lorsque le demandeur est une personne vivant maritalement ensemble avec une autre personne et souhaitant se séparer, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

(3) Les critères d'attribution visés au paragraphe 1^{er} sont révisés au moins annuellement pour chaque candidat-locataire.

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

En vue d'une vacance d'un logement géré par le bailleur social, les critères évalués pour l'attribution d'un logement abordable sont les suivants :

- 1° la correspondance 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 correspondance des préférences indiquées par le candidat-locataire relatives au lieu de situation du logement à attribuer ;
- 3° la correspondance du lieu de travail des membres de la communauté domestique du locataire et du lieu de situation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'évaluation de la correspondance visée à l'alinéa 1^{er}.

Art. 59. Critères d'attribution évalués sur base d'une enquête sociale

Dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale, sont évalués dans le chef du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique des critères d'attribution regroupés dans les catégories suivantes :

- 1° la situation socio-familiale ;

- 2° la situation socio-économique ;
- 3° la situation financière ;
- 4° l'état du logement actuel et la situation de précarité relative au logement ;
- 5° le cas échéant, les besoins spécifiques visés par l'objet social du bailleur social ;
- 6° le cas échéant, d'une situation d'urgence particulière.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1^{er}.

Section 3 – Procédure d'attribution des logements via le registre

Art. 60. Procédure d'attribution des logements via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement abordable effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Le registre génère une liste réduite de candidats-locataires remplissant les conditions d'attribution prévus aux articles 57 et 58 dans un ordre de priorité établi sur base des informations fournis au registre.

Le bailleur social propose le logement vacant à un des candidats-locataires de la liste réduite sur base d'une évaluation par enquête sociale des critères fixés à l'article 59.

Pour le bailleur social gérant plus de 200 logements locatifs abordables, la convention prévue à l'article 44 peut prévoir la possibilité d'attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements de son parc de logements sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste réduite. Ce taux peut aller jusqu'à 20 pour cent pour le bailleur social gérant plus de 500 logements locatifs abordables. Dans ce cas, seules les conditions prévues à l'article 55, paragraphe 1^{er}, et à l'article 56 sont applicables.

Pour le bailleur social dont l'objet social consiste notamment dans l'accueil et l'hébergement de jour et de nuit de personnes qui bénéficient simultanément d'une offre de prestation de soins, d'assistance, de guidance, de formation sociale, d'animation ou d'orientation professionnelle et qui disposent à cet effet d'un agrément prévu par la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, la convention prévue à l'article 44 peut prévoir la possibilité d'attribuer les logements de son parc sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste réduite. Dans ce cas, seules les conditions prévues à l'article 55, paragraphe 1^{er}, et à l'article 56 sont applicables.

La convention prévue à l'article 44 peut prévoir que jusqu'à 20 pour cent des logements locatifs abordables appartenant à un promoteur social établi sous la forme d'une société coopérative reconnue société d'impact sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, peuvent être attribués aux détenteurs de parts de ladite coopérative sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste réduite sous condition que les conditions prévues à l'article 55, paragraphe 1^{er}, et à l'article 56 sont respectées.

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

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités de cette procédure d'attribution via le registre.

Section 4 – Loyer abordable

Art. 61. Composantes du loyer abordable

(1) Le loyer abordable net se compose :

- 1° du loyer abordable brut ;
- 2° d'une minoration ou d'une majoration déterminées en fonction de l'équipement du logement ;
- 3° le cas échéant, d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

(2) Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort se situe entre 10 pour cent et 35 pour cent, conformément à l'annexe III.

Si le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis de la commission prévu par l'article 31, paragraphe 2, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de cette communauté domestique.

(3) Le loyer abordable brut est réduit en tenant compte de l'équipement des logements conformément à l'annexe III.

(4) Le loyer abordable brut est augmenté de 10 pour cent pour les maisons.

(5) Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1^{er} janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément à l'annexe III.

Art. 62. Calcul du loyer abordable

Le loyer abordable est calculé par le bailleur social au moment de l'attribution du logement.

Art. 63. Révision du loyer abordable

(1) Le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social.

Le loyer révisé est applicable dès sa notification au locataire.

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément à l'annexe III.

Après trois mois d'application du loyer forfaitaire, le bailleur social peut résilier le bail avec effet immédiat.

Si pendant la période d'application du loyer forfaitaire, le locataire fournit les informations demandées par le bailleur social, le bailleur social procède à la révision du loyer dans le mois de la réception des informations complètes. Pendant cette période, le bailleur social peut continuer à appliquer le loyer forfaitaire.

(2) A tout moment, le bailleur social est tenu de réviser le loyer dans le mois de la réception par le locataire de l'information :

- 1° d'un changement de la composition de sa communauté domestique ;
- 2° d'une diminution du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminée conformément à l'article 58, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel ;
- 3° d'une augmentation du revenu de la communauté domestique du locataire, déterminée conformément à l'article 58, paragraphe 2, d'au moins 5 pour cent par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

Le loyer ainsi révisé est applicable le premier jour du moi qui suit le délai d'un mois prévu à l'alinéa 7.

(3) A tout moment, le locataire est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son loyer. A défaut de ce faire, le bailleur social peut réclamer les éventuelles augmentations de loyer, avec effet rétroactif au fait déclencheur, lors de la prochaine révision au sens du paragraphe 1^{er}.

Art. 64. Charges locatives

Les charges locatives, correspondant à des charges réellement exposées par le promoteur social ou le bailleur social en faveur des locataires, sont mis en charge à ces derniers. Ces charges ne peuvent pas être considérées pour le calcul de la compensation au sens de l'article 40.

Ces charges comprennent :

- 1° les frais de nettoyage des parties communes ;
- 2° les frais d'électricité, de chauffage et d'eau des parties communes ;

- 3° les frais de contrôle et de maintenance courante des ascenseurs ;
- 4° les frais d'entretien des surfaces vertes ou équivalentes ;
- 5° les taxes communales concernant la canalisation et l'enlèvement des ordures ;
- 6° les menues réparations d'entretien ;
- 7° les travaux d'entretien réguliers qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- 8° les travaux de réparation causés par le comportement inapproprié du locataire ;
- 9° les frais divers exposés en faveur des locataires.

Section 5 – Occupation et relogement

Art. 65. Occupation du logement

Le locataire occupe le logement pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Art. 66. Restrictions liées à la nature du logement

Le locataire ne peut ni sous-louer ou mettre à disposition à titre gracieux ou à titre onéreux le logement, ni céder son bail.

Aucune activité commerciale ou artisanale ne peut être exercée dans le logement.

Art. 67. Sous-occupation du logement

Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire.

Art. 68. Relogement

(1) Le bailleur social propose un relogement :

- 1° au locataire occupant un logement sous-occupé au sens de l'article 67 ;
- 2° au locataire occupant un logement non conforme à des obligations légales ;
- 3° au locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

La typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1^{er}, point 1° :

- 1° si des enfants membres de la communauté domestique du locataire fréquentent une école fondamentale, le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans la même commune que le logement que le locataire est appelé à quitter, sinon dans une commune permettant l'accès aux lieux de scolarité des enfants au moment du relogement ;
- 2° le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans une localité depuis laquelle l'accès aux lieux de travail des membres de la communauté domestique du locataire est assuré.

Le locataire ayant refusé deux propositions de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la deuxième proposition de relogement, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

En cas de relogement visé à l'alinéa 1^{er}, point 1°, l'alinéa 4 n'est applicable ni aux locataires âgés de plus soixante-dix ans, ni aux locataires dont un membre de la communauté domestique est en situation de handicap. Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement :

- 1° au locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, alinéa 1^{er}, point 1° ;

2° au locataire en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

(3) En cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements et ensuite à l'attribution de logements aux locataires nouveaux.

Art. 69. Regroupement familial

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale, a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3 de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, il peut lui attribuer un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique.

Section 6 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Art. 70. Résiliation d'office du bail abordable

Si en cours de bail, un membre de la communauté domestique du locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, le locataire en informe le bailleur social dans les meilleurs délais. A l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification au bailleur social, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Si le non-respect des critères d'éligibilité prévus par l'article 55 est constaté par le bailleur social, à défaut d'information du locataire, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du constat de non-respect par le bailleur social au locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du locataire pour défaut de paiement de loyer et de charges, le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le bailleur social et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 71. Décès du locataire

Si en cours de bail, le locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55 et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1^{er}, le bail abordable est résilié et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès.

Art. 72. Indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail abordable

Le locataire qui se maintient dans les lieux après la résiliation du bail abordable devient redevable pour le logement qu'il omet de quitter d'une indemnité d'occupation ne pouvant pas dépasser de 1,5 le plafond du loyer abordable qui lui est applicable, conformément à l'annexe III.

Art. 73. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Section 7 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

Art. 74. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

Les promoteurs sociaux propriétaires de logements, n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi, ainsi que les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain, propriétaires de logements, peuvent demander de soumettre ces logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de 9 années.

Le ministre statue sur avis de la commission. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain sont arrêtées dans une convention conformément aux principes de la présente loi.

Art. 75. Bail à usage d'habitation

Les logements soumis au bail abordable sont régis par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à l'exception des articles 1^{er} à 15.

Chapitre 6 – Registre national des logements abordables

Section 1^{re} – Collecte et saisie

Art. 76. Objet du registre national des logements abordables

(1) Le ministre tient un registre national pouvant répertorier les logements abordables, les acquéreurs et les occupants de ces logements, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique, ainsi que des bailleurs sociaux, nommé « le registre national des logements abordables ». Ce système de collecte et de saisie est établi à partir des informations transmises par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux.

(2) Les logements des promoteurs publics ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et les logements abordables des promoteurs publics sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

Les logements abordables des promoteurs sans but de lucre sont inscrits au registre pendant la durée de la convention prévue à l'article 21.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Les logements soumis aux dispositions du bail abordable conformément à l'article 74 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre.

(3) Le ministre et le bailleur social sont les responsables conjoints du traitement des données à caractère personnel dans le cadre du registre.

Le ministre peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent. Le Centre des technologies de l'information de l'État a la qualité de sous-traitant en matière de services informatiques et de sécurité informatique.

Le bailleur social peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente loi à un de ses agents en fonction des attributions de cet agent.

Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires, selon les modalités de la loi du 1^{er} août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à des fins de statistiques.

Art. 77. Données à caractère personnel traitées

Les catégories de données traitées des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives à :

- 1° leur identification ;
- 2° la nationalité ;

- 3° une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des majeurs ;
- 4° leur situation socio-économique ;
- 5° leur lieu de travail et leur employeur ;
- 6° leur logement actuel ;
- 7° au logement abordable attribué.

Les données relatives à la nationalité peuvent être traitées à des fins statistiques seulement.

Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1^{er} lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires rend ce traitement nécessaire.

Art. 78. Communication de renseignements d'autres autorités

(1) En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire d'inscription, le demandeur-locataire et toute personne majeure et capable de sa communauté domestique donnent leur consentement explicite à ce que le ministre a accès, pour chaque membre de la communauté domestique, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'État, et à ce qu'il obtient la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande de location d'un logement abordable et au réexamen de cette demande.

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'attribution d'un logement abordable sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires, demander, pour chaque membre de leur communauté domestique:

- 1° à l'Administration des contributions directes la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :
 - a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;
 - b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;
 - c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
- 2° à l'Administration du cadastre et de la topographie la transmission des données suivantes :
 - a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance ;
 - b) le titre de propriété du logement ;
 - c) les données techniques du logement ;
- 3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA la transmission des données suivantes :
 - a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements ;
 - b) le titre de propriété du logement ;
 - c) les données techniques du logement ;
- 4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale la transmission des données suivantes :
 - a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;
 - b) la date et la durée de l'affiliation ;
 - c) la durée de travail hebdomadaire ;
 - d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;
 - e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;
- 5° au Fonds national de solidarité la transmission des données suivantes :
 - a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

- b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale, et leur montant ;
 - c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant ;
 - d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale, et leur montant ;
 - e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant ;
 - f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire, et leur montant ;
 - g) les bénéficiaires du forfait d'éducation, et leur montant ;
- 6° à la Caisse pour l'avenir des enfants la transmission des données suivantes: l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide, et leur montant ;
- 7° à l'Agence pour le développement de l'emploi la transmission des données suivantes : les bénéficiaires des indemnités de chômage et leur montant ;
- 8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions la transmission des données suivantes : l'indication si la personne concernée est demandeur d'un regroupement familial sur base de l'article 69, paragraphe 3 de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

(2) Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur-locataire, un candidat-locataire et un locataire ou tout autre membre de la communauté domestique, les données à caractère personnel suivantes :

- 1° les nom et prénoms ;
- 2° la nationalité ;
- 3° le numéro d'identification national ;
- 4° le sexe ;
- 5° les date et lieu de naissance ;
- 6° la date de décès ;
- 7° l'état civil ;
- 8° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le locataire.

Art. 79. Accès aux renseignements

(1) L'accès aux renseignements énumérés à l'article 78 prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

(2) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 78 dans les limites y prévues aux agents de son ministère, nommément désignés, par lui en fonction de leur attribution.

L'accès des agents d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Le bailleur social a accès aux données des logements qu'il gère et aux données de ses locataires dans le cadre de l'exercice de son activité de bailleur social.

(3) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec le motif de consultation.

(4) Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires ont accès aux données qui les concernent. En se portant demandeur-locataire ou candidat-locataires, de même que par le fait qu'ils

signent un bail pour un logement abordable, les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires marquent leur accord à ce que leurs données soient traitées conformément à ce qui précède, ce dont ils sont informés au moment de leur demande et de la signature d'un bail. L'opposition de leur part à ce que les données les concernant soient collectées ou traitées emporte de plein droit retrait de leur demande ou résiliation du bail, si cette opposition est maintenue après une information spéciale des conséquences d'un maintien de leur opposition.

(5) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

- 1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;
- 2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ; la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracées dans le système informatique mis en place ; les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Les modalités du traitement des données peuvent être précisées par un règlement grand-ducal.

Art. 80. Changement de données

En cas de changement des informations transmises par eux, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux informent le ministre sans délai.

Art. 81. Défaut de transmission

Le défaut fautif de transmission au ministre des informations nécessaires à la tenue du registre ou la transmission d'informations manifestement erronées par le promoteur social ou le bailleur social donne lieu, après mise en demeure restée infructueuse, à l'application d'une amende de 1°000 euros par logement abordable et par mois au profit de la trésorerie de l'État.

Le défaut par le bailleur social d'exercer ses missions ne peut pas être préjudiciable pour le candidat-locataire ou le locataire.

Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution

Art. 82. Contrôles

(1) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles afin de vérifier si les conditions pour l'attribution d'un logement abordable sont remplies.

(2) L'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux peuvent être vérifiées en cas de doute, sans que cette vérification puisse être systématique.

(3) Le ministre peut à tout moment procéder ou faire procéder à des contrôles spécifiques lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

(4) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Art. 83. Visites des logements

En cas de doute quant au respect des conditions d'attribution du logement abordable, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement abordable, au logement des demandeurs-locataires et au logement des candidats-locataires, qu'il s'agisse du domicile des demandeurs-locataires, des candidats-locataires ou des locataires ou du domicile de personnes tierces, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites au logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les habitants du logement sont informés d'une visite par écrit au moins quinze jours avant le jour de la visite.

Lorsque l'entrée au logement est refusée aux agents du ministre, le traitement du dossier d'attribution d'un logement abordable est suspendu jusqu'à ce que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires ou les locataires aient fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de leur dossier.

Art. 84. Instruction des dossiers

En cas de changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son dossier, le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire informent le bailleur social sans délai en joignant, le cas échéant, les pièces justificatives de ce changement.

Le demandeur-locataire, le candidat-locataire et le locataire sont tenus, sur demande du bailleur social, de fournir tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi administratif de leur dossier dans les deux mois.

Chapitre 7 Voies de recours et dispositions financières

Art. 85. Voies de recours

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des participations financières et des compensations de service public prévues par la présente loi, ainsi que les décisions concernant l'octroi, le refus ou le retrait de l'agrément du bailleur social sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Art. 86. Dispositions financières

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics, à l'exception du Fonds du Logement, dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Chapitre 8 Dispositions modificatives

Art. 87. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, les chapitres 1^{er} à 2 *sexies*, et l'article 66 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur aussi longtemps qu'ils n'ont pas été abrogés par une autre loi.

Art. 88. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

L'article 29*bis*, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

« Les logements réservés en vertu du paragraphe 2 du présent article constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du # relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires. ».

Art. 89. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement

1° L'article 2, point 1°, de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement est modifié comme suit :

« 1° la réalisation de logements abordables au sens de la loi du # relative au logement abordable ; ».

2° À l'article 3, point 14°, de la même loi, le point final est remplacé par un point-virgule et il est ajouté un nouveau point 15° qui prend la teneur suivante :

« 15° la réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables. »

Art. 90. Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

L'article 2, point 1°, de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. est modifié comme suit :

« 1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi du # relative au logement abordable; ».

Chapitre 9 – Dispositions transitoires et finales**Art. 91. Régime transitoire du loyer abordable**

Au moment de l'entrée en vigueur de la loi, le loyer à payer par le locataire d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable.

Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 63, le bailleur social calcule :

- 1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 61 ;
- 2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû visé à l'alinéa 1^{er}.

Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû visé à l'alinéa 1^{er}, le loyer abordable net est applicable.

Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû visé à l'alinéa 1^{er}, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :

- 1° au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, sans pouvoir être inférieur au loyer dû visé à l'alinéa 1^{er} ;
- 2° au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2 point 2°, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- 3° à partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable.

Si au cours de la période transitoire, la composition de la communauté domestique du locataire change, le loyer abordable net est applicable, sans minoration.

Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 63.

Art. 92. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social

Au moment de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en cours, bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans. Il perd sa validité par le non-usage pendant une durée de six mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi.

Sont encore inscrits au registre les logements locatifs de tous les promoteurs privés et sans but de lucre ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et pour lesquels une convention d'aides à la construction d'ensembles est en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et ce pendant la durée de cette convention.

Art. 93. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires. Les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi.

Art. 94. Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. A défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Art. 95. Régime transitoire pour l'inscription des logements au registre

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tous les logements visés par l'article 74, paragraphe 2, sont inscrits au registre.

Art. 96. Evaluation

La consultation des bases de données d'administrations, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable peut être autorisée par le ministre sur demande dûment justifiée, lequel fixe les conditions et limites sous lesquelles cette consultation pourra être effectuée.

Art. 97. Terminologie

Dans tous les textes de loi et de règlement, la référence au logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles de logements, au logement bénéficiant d'aides à la pierre, au logement social, au logement à coût modéré, au logement subventionné ou encore à des formulations similaires employant ces termes s'entend comme référence au logement abordable.

Art. 98. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi relative aux logements abordables »

Art. 99. Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le #

*

ANNEXE I :

Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente abordable

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)</i>
1 adulte sans enfant	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants	8 000
Enfant supplémentaire	890

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1^{er} janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

Tableau B : Plafond d'éligibilité pour les logements destinés à la vente à coût modéré

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)</i>
1 adulte sans enfant	4 055
Communauté domestique sans enfant	6 220
Communauté domestique avec 1 enfant	7 345
Communauté domestique avec 2 enfants	8 310
Communauté domestique avec 3 enfants	9 025
Enfant supplémentaire	1 005

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1^{er} janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

ANNEXE II :

Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)</i>
1 adulte	3 185
2 adultes – 0 enfant	4 890
1 ou 2 adultes – 1 enfant	5 770
1 ou 2 adultes – 2 enfants	6 525
1 ou 2 adultes – 3 enfants	7 090
Enfant supplémentaire	790
Adulte supplémentaire	1 050

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1^{er} janvier de l'année en cours est considérée comme enfant.

*

ANNEXE III :

Détermination du loyer abordable**1. Loyer abordable brut***a. Détermination du loyer abordable brut*

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort en tenant compte du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique du locataire selon la formule suivante :

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

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article 61

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

Seuil de faibles revenus = Le seuil déterminant le niveau du revenu à partir duquel le taux d'effort est adapté au RND de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Pour les RND se situant en dessous de ce seuil, le taux d'effort est fixé à 10%, conformément à l'article 61, paragraphe 2.

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

a. Plafond du Loyer abordable brut

Le loyer abordable brut est plafonné en fonction du revenu disponible net et de la composition de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous. Le plafond du loyer abordable brut correspond à 35% du seuil du plafond du loyer applicable à la communauté domestique.

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	<i>Seuil de faible revenu</i>	<i>Seuil du Taux d'effort maximal</i>	<i>Seuil du Plafond de Loyer</i>
<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Revenu mensuel (euros)</i>	<i>Revenu mensuel (euros)</i>	<i>Revenu mensuel (euros)</i>
1 adulte	1 435	3 595	4 055
1 adulte – 1 enfant	2 155	4 935	5 570
1 adulte – 2 enfants	2 725	5 720	6 455
1 adulte – 3 enfants	3 300	6 925	7 815
enfant supplémentaire	430	905	1 020
2 adultes – 0 enfant	2 155	5 510	6 220
2 adultes – 1 enfant	2 725	6 505	7 345
2 adultes – 2 enfants	3 300	7 360	8 310
2 adultes – 3 enfants	3 875	8 000	9 025
enfant supplémentaire	430	890	1 005
Adulte supplémentaire	575	1 185	1 335

Les valeurs du tableau A s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

b. Application des paramètres pour la détermination du Loyer abordable brut

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et âgée de moins de 14 ans au 1^{er} janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme enfant.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et ayant accompli les 14 ans au 1^{er} janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

2. Loyer abordable net

Pour la détermination du loyer abordable net, le loyer abordable brut est adapté à la situation du logement occupé selon les modalités suivantes :

a. Le loyer abordable brut est réduit de :

- 2,5 pour cent lorsque le logement ne dispose pas de cuisine équipée ;
- 2,5 pour cent lorsque l'appartement ne dispose ni d'un balcon, ni d'une terrasse, ni d'un jardin privatif.

b. Le loyer abordable brut est augmenté de :

- 10 pour cent pour les maisons.

c. Le forfait compensatoire pour performance énergétique

Le loyer abordable brut d'un logement, dont la première occupation remonte avant le 1^{er} janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au Tableau B ci-dessous.

Sont à considérer comme rénovation énergétique tous les travaux de rénovation, d'assainissement et de transformation d'un bâtiment qui affectent le comportement énergétique du bâtiment et qui nécessitent l'établissement d'un certificat de performance énergétique résultant en une classe d'efficacité énergétique D ou mieux.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

<i>Surface utile d'habitation (SUH) du logement</i>	<i>Forfait mensuel en euros</i>
50m ² ou moins	15
51 à 70m ²	20
71 à 90m ²	25
91 à 110m ²	30
111 à 130m ²	35
131 à 150m ²	40
151m ² et plus	45

Les valeurs du tableau B s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Application du loyer forfaitaire en cas de non-conformité du locataire envers ses obligations

Le locataire est tenu de répondre à une demande d'informations du bailleur social dans un délai de deux mois. A défaut, le bailleur social peut demander un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire, conformément aux dispositions de cette annexe.

Le locataire qui se maintient dans les lieux après la résiliation du bail abordable devient redevable pour le logement qu'il omet de quitter d'une indemnité d'occupation ne pouvant pas dépasser de 1,5 fois le plafond du loyer abordable qui lui est applicable, conformément aux dispositions de cette annexe.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Chapitre 1^{er} Généralités

Article 1^{er} Objectifs

Cet article se comprend comme l'introduction à la loi et énonce ses objectifs. Il s'agit en premier lieu de la réalisation du droit au logement tel qu'il est prévu de l'insérer dans la Constitution en projet de révision. L'article énumère à cet égard les axes prioritaires de l'action publique dans le domaine de la réalisation de logements rendus abordables grâce à une participation financière. Il s'agit en l'occurrence du développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ainsi que de la rénovation et de l'assainissement de logements existants. A chaque fois, l'action publique est appelée à veiller tout particulièrement à la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle. Le résultat attendu de ces efforts est l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste et ainsi le renforcement de la cohésion sociale via une inclusion sociale par le logement.

Comme le logement abordable se comprend comme une mesure d'aide pour les communautés domestiques qui éprouvent du mal à se loger sur le marché privé, il est réservé prioritairement aux personnes à revenu modeste. Dans cet ordre d'idées et pour correctement cibler les participations financières, un plafond de revenus est introduit pour être éligible au logement abordable.

Les termes utilisés sont à lire et à interpréter de sorte à pouvoir tenir compte de la constante et inévitable évolution des besoins en matière de logement abordable au fil de l'application de la loi.

En effet, dans une résolution adoptée par la Chambre des Députés en date du 1^{er} février 2007, la Commission des Institutions et de la Révision constitutionnelle a été chargée « *d'étudier l'inscription du droit au logement dans la Constitution luxembourgeoise* ». La proposition de révision constitutionnelle actuelle prévoit ainsi l'introduction d'un droit au logement parmi les objectifs à valeur constitutionnelle libellé de la façon suivante : « L'État veille à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié ».⁶

Or, déjà la Déclaration Universelle des droits de l'Homme du 10 décembre 1948 prévoit dans son article 25.1. que « *toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires* ». Le droit au logement est également ancré dans la Charte sociale européenne révisée du 3 mai 1996, notamment l'article 31 de la Partie I qui précise que « *toute personne a droit au logement* », et le même article de la Partie II : « *En vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les Parties s'engagent à prendre des mesures destinées: 1) à favoriser l'accès au logement d'un niveau suffisant; 2) à prévenir et à réduire l'état de sans-abri en vue de son élimination progressive; 3) à rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes.* »

Même si cet objectif de valeur constitutionnelle ne crée pas un droit individuel au logement, susceptible d'être invoqué en justice, il impose au législateur de prendre les initiatives nécessaires pour permettre à toute personne de disposer d'un logement décent. Le présent projet de loi constitue dès lors une des pierres angulaires de l'action étatique en faveur de la réalisation de ce droit, ceci plus particulièrement en encourageant l'augmentation de l'offre de logements abordables.

Face à l'impératif de la sécurité juridique, le projet de loi propose une définition des termes de « logement abordable », « logement durable » et de « qualité résidentielle ».

L'expression « logement abordable » regroupe d'une façon générale tous les logements visés par la présente loi. En quelque sorte, les termes « logement abordable » viennent remplacer ceux de « loge-

⁶ Voir texte coordonné proposé le 23 juillet 2021 par la Commission des Institutions et de la Révision constitutionnelle : Chapitre II. – Des droits et libertés / Section 4. – Des objectifs à valeur constitutionnelle / Article 31ter.

ments subventionnés » ou de « logements subsidiés » couramment utilisés dans le contexte de l'exécution de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ci-après la « loi du 25 février 1979 », tout en couvrant un éventail plus large de logements.

Le logement abordable comporte plusieurs sous-catégories de logements qui se présentent comme suit :

1. Logements en location abordable

- 50% des communautés domestiques sont éligibles pour l'attribution de ce type de logement à raison de 75% pour les aides à la pierre.
- Le loyer sera calculé selon le concept du bail abordable, tenant compte du niveau de revenu de la communauté domestique locataire.
- Les participations financières à la réalisation de ce type de logements sont versées en contrepartie à une affectation des logements à cette catégorie pendant 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre et de façon non limitative, c'est-à-dire pendant la durée d'existence des logements, pour les promoteurs publics.

2. Logements en gestion locative sociale

- Il s'agit des logements tombant sous le régime de la gestion locative sociale et n'ayant pas bénéficié d'aides à la pierre. Seule la gestion des logements peut être éligible à une participation financière à condition que l'organisme en charge de la gestion ait conclu au préalable une convention avec le ministre ayant le Logement dans ses attributions.
- Ces logements ne sont pas soumis aux règles du loyer abordable.

3. Logements en vente abordable

- Ce régime sera comparable au régime actuel de la « vente subventionnée » avec emphytéose. Il est prévu que 60% des communautés domestiques deviennent éligibles.

4. Logements en vente à coût modéré

- Ce régime sera comparable au régime actuel de la « vente non-subventionnée ». Actuellement cette pratique, parfaitement licite, n'est pas légalement encadrée.
Le plafond sera conçu de façon à rendre 70% des communautés domestiques éligibles pour l'acquisition de ce type de logements.
- Les logements en vente abordable et en vente à coût modéré seront soumis aux mêmes conditions de la concession du terrain par voie d'emphytéose contre paiement d'une redevance annuelle et d'un droit de rachat du logement pour le promoteur public.

Il convient encore de préciser que selon la terminologie utilisée par les dispositions afférentes de l'Union européenne, les participations financières pour le « logement abordable » prévues au titre de la présente loi s'entendent comme des participations financières pour le « logement social », même si les termes « logement social » ne sont pas utilisés tels quels par la présente loi. Toutes les conditions prévues et détaillées ci-après permettent de considérer qu'il s'agit de « logements sociaux ». L'abordabilité s'entend au sens strict par une relation directe entre les capacités financières des bénéficiaires et le coût du logement – tel que c'est le cas pour le loyer abordable – et au sens large par une abordabilité rendue possible grâce à une participation financière de l'État que ce soit dans la réalisation ou dans la gestion des logements en question. Par ailleurs, ces logements génèrent une plus-value sociale réelle par le fait qu'ils sont attribués prioritairement aux personnes à revenu plus modeste, d'où leur caractère de « logement social ». Or, au vu de la large accessibilité des logements, rendue possible grâce notamment à des projets de très grande envergure en train d'être réalisés à plusieurs endroits du pays, il a paru utile de mettre l'accent sur le caractère abordable des logements.

Le logement durable est celui répondant aux critères de durabilité exigés par le certificat de durabilité d'un logement (LENOZ) prévu par l'article 14*octies* de la loi du 25 février 1979.

En ce qui concerne la qualité résidentielle, celle-ci se compose de la qualité résidentielle des logements et de la qualité résidentielle de l'habitat. La qualité résidentielle des logements est déterminée par des critères d'habitabilité et de salubrité tels qu'ils sont fixés dans la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. La qualité résidentielle de l'habitat est déterminée par la fonctionnalité et l'attractivité des espaces publics et privés à proximité des logements. Les dimensions constitutives sont :

- la dimension environnementale et écologique, c'est-à-dire le calme, la qualité de l'air, le microclimat ou encore l'absence de nuisances ;
- la dimension sociale et culturelle, c'est-à-dire les interactions sociales, la sécurité, la qualité urbanistique du quartier ;
- la dimension infrastructurelle, c'est-à-dire la qualité et la proximité des équipements publics et de sports et de loisirs ainsi que de services et de commerces.

Le projet de loi renvoie ainsi aux mêmes concepts que ceux retenus lors de l'élaboration de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

Article 2 Mesures

Cet article énumère les grands instruments que le législateur se donne pour mettre en œuvre la politique du logement et plus particulièrement la politique du logement abordable. Ces instruments sont au nombre de quatre. Il s'agit (1) de participations financières à la réalisation de logements destinés à la location abordable, à la vente abordable et à la vente à coût modéré versées aux promoteurs sociaux, (2) de participations financières à la réalisation de logements innovateurs et de logements résilients au changement climatique destinés à la location abordable, (3) de participations financières à l'activité du bailleur social, nouvellement introduit par la présente loi, et enfin (4) la mise en place d'un registre national des logements abordables.

Les participations financières, à caractère incitatif, visent à encourager la création de logements abordables et l'offre de services de bailleur social. Les bénéficiaires des participations se trouvent ainsi portés à entreprendre des projets et à exercer des activités qu'ils n'exerceraient pas en l'absence des participations ou seulement de façon plus limitée. Ils contribuent de la sorte à l'augmentation du nombre de logements abordables et à l'amélioration de l'habitat en accord avec la politique de logement de l'État.

Les participations financières à destination des promoteurs sociaux prennent la forme d'une subvention en capital et d'une bonification d'intérêts. Dans le contexte de la communication avec le public, elles sont dénommées « Aides à la pierre ».

Les participations financières à destination des bailleurs sociaux prennent la forme de participations financières aux frais de gestion.

Le projet de loi part de la prémisse que les bénéficiaires des participations financières exécutent un service d'intérêt économique général, non ou insuffisamment fourni par le marché, ce qui justifie l'octroi de participations financières. Les activités susceptibles de bénéficier de participations financières au titre de la présente loi sont à qualifier de services d'intérêt économique général au sens de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, ci-après la « Décision 2012/21/UE ».

Dans ce contexte, la Direction Générale de la Concurrence de la Commission européenne vient à la conclusion que dans l'arrêt du 24 juillet 2003, Altmark (C-280/00, EU:C:2003:415), la Cour de justice de l'Union européenne a fixé quatre conditions permettant de faire échapper des participations étatiques à l'interdiction des aides d'État au sens de l'article 107 TFUE :

1. L'entreprise bénéficiaire doit effectivement être chargée de l'exécution d'obligations de service public, et ces obligations doivent être clairement définies.

Ces obligations sont précisées parmi les conditionnalités auxquelles sont soumis les aides à la pierre et notamment l'obligation de destiner les logements créés soit à la location ou à la vente abordable. Ces conditions sont encore reprises et précisées le cas échéant dans les conventions entre l'État et les promoteurs ou bailleurs sociaux.

2. Les paramètres sur base desquels la compensation est calculée doivent être préalablement établis d'une façon objective et transparente.

Ces paramètres sont arrêtés dans le cas de la présente loi autant pour le promoteur que pour le bailleur dans les articles traitant de la compensation de service public de façon à éviter toute surcompensation tout en assurant un traitement équivalent des promoteurs dans le temps.

3. La compensation ne doit pas dépasser ce qui est nécessaire pour couvrir tout ou partie des coûts occasionnés par l'exécution des obligations de service public, en tenant compte des recettes y relatives ainsi que d'un bénéfice raisonnable.

Cette obligation est respectée par la réalisation systématique et régulière d'audits comptables parmi les promoteurs ou bailleurs sociaux.

4. Lorsque le choix de l'entreprise à charger de l'exécution d'obligations de service public n'est pas effectué dans le cadre d'une procédure de marché public permettant de sélectionner le candidat capable de fournir ces services au moindre coût pour la collectivité, le niveau de la compensation nécessaire doit être déterminé sur la base d'une analyse des coûts qu'une entreprise moyenne, bien gérée et adéquatement équipée aurait encourus.

Etant donné qu'un grand nombre d'acteurs peuvent introduire des demandes pour bénéficier des participations étatiques dans le contexte du logement abordable, il est d'autant plus important de réaliser systématiquement et régulièrement des audits comptables parmi les promoteurs ou bailleurs sociaux afin de déterminer un niveau de compensation adéquat.

Les participations financières au titre de la présente loi et toutes autres participations financières publiques éventuellement perçues au titre d'un même projet sont cumulables sans que leur somme puisse dépasser le seuil de financement total le plus élevé applicable à ces participations financières. Le seuil de financement le plus élevé constitue donc le plafond pour la totalité des participations financières à un même projet. A titre d'exemple, si pour un projet le seuil de financement total le plus élevé est celui prévu pour les logements destinés à la location abordable, à savoir 75%, la somme de toutes les participations financières publiques à ce projet ne peut pas dépasser 75% des dépenses pour ce projet.

En ce qui concerne plus particulièrement les participations financières prévues par la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0., celles-ci sont entièrement cumulables avec les participations prévues par le présent projet de loi. Actuellement, les participations financières au titre du Pacte logement 2.0. sont déjà entièrement cumulables avec les aides à la construction prévues par la loi de 1979. En adoptant le Pacte logement 2.0., le but du législateur était justement de créer un instrument incitant les communes à s'impliquer le plus possible dans la réalisation de logements abordables.

Le Registre national des logements abordables (RENLA) est une plateforme informatique mise à disposition par le ministère du Logement et qui a pour missions :

- a. Au niveau de la gestion des demandes de logement :
 - a. la collecte et l'instruction des dossiers des demandeurs-locataires ;
 - b. la détermination de l'éligibilité d'une demande ;
 - c. le classement des candidatures selon les critères de priorité, objectifs et mesurables ;
- b. Au niveau de la gestion des logements abordables :
 - a. la collecte des données relatives aux logements abordables pour lesquels les éventuels déficits d'exploitation sont pris en charge sur base d'une convention avec le bailleur social ;
- c. Au niveau du suivi des locataires :
 - a. la mise à disposition d'une plateforme de calcul du loyer pour les bailleurs sociaux à travers laquelle les bailleurs sociaux vont gérer les adaptations de loyer en fonction de l'évolution de la situation des communautés domestiques locataires.

Article 3 – Définitions

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Ses missions sont énumérées à l'article 30.

Le candidat-locataire est la ou les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité pour se voir attribuer un logement locatif abordable. Il est inscrit sur la liste d'attente du registre.

La commission est la commission consultative qui donne son avis au ministre en amont de la prise de ses décisions.

La définition de la communauté domestique est calquée sur celle applicable en matière de REVIS, ce concept étant déjà connu par les acteurs professionnels impliqués.

Le demandeur-locataire est la ou les personnes physiques qui a introduit, ou fait introduire notamment par un bailleur social, une demande de location d'un logement abordable auprès du registre. Après instruction de son dossier et s'il remplit les conditions d'éligibilité, il devient candidat-locataire.

Le locataire est la ou les personnes physiques qui louent et habitent un logement locatif abordable.

Le logement abordable est le terme générique qui regroupe toutes les catégories de logements abordables, à savoir ceux destinés à la vente abordable, à la vente à coût modéré, à la location abordable,

à la location abordable pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire (qui bénéficient d'une participation financière à un taux plus élevé), aux étudiants et à la gestion locative sociale.

Le ministre est le ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Le terme « promoteur public » regroupe les promoteurs désignés comme tels déjà par la loi de 1979, à savoir les communes, les syndicats de communes, les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes (i.e. en pratique la Société Nationale des Habitations à Bon Marché) et le Fonds du Logement.

Le promoteur public exerce les activités d'architecte et de promoteur immobilier sans être titulaire d'une autorisation d'établissement et sans que ces activités puissent être qualifiées de libérale ou de commerciale dans son chef. Il peut bien évidemment recourir à des prestataires externes pour ces activités. Conformément au principe du caractère dynamique des références, la référence aux promoteurs publics au sens de l'article 16 de la loi de 1979 doit s'entendre comme visant les promoteurs publics au sens de la présente loi.

La disposition relative à la vente en état futur d'achèvement est reprise de la loi de 1979.

A cet égard, il est encore précisé que l'État ne figure pas parmi les promoteurs publics (ni d'ailleurs parmi les bailleurs sociaux). Ceci est conforme à la politique constante selon laquelle l'État ne construit et ne gère pas lui-même des logements abordables.

Le terme « promoteur sans but de lucre » regroupe les promoteurs privés sans but de lucre ou promoteurs « associatifs » qui déjà actuellement sous le régime de la loi modifiée du 25 février 1979, ci-après désignée par la « loi de 1979 », sont des partenaires très actifs dans la création de logements locatifs bénéficiant d'aides à la constructions d'ensemble. Les termes « aides à la construction d'ensembles » ne sont plus utilisés par la présente loi, mais ceux de « participations financières ». A des fins de communication, les termes « aides à la pierre » sont encore souvent utilisés. Conformément au principe du caractère dynamique des références, la référence aux promoteurs privés au sens de l'article 16 de la loi de 1979 doit s'entendre comme visant les promoteurs sans but de lucre au sens de la présente loi.

Les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État sont actuellement celles visées par les lois du 23 juillet 2016 réglant le montant et les modalités d'octroi du soutien financier annuel. Il s'agit de l'Eglise catholique, de l'Eglise orthodoxe au Luxembourg, de la communauté israélite du Luxembourg, de la communauté musulmane du Grand-Duché de Luxembourg, de l'Eglise anglicane du Luxembourg, de l'Eglise protestante du Luxembourg et de l'Eglise protestante réformée du Luxembourg.

Une « coopérative de logements » peut devenir promoteur sans but de lucre si elle est reconnue société d'impact sociétal. Tel était déjà le cas sous le régime de la loi de 1979.

L'exercice de l'activité de promoteur social est réservé à des promoteurs sans but de lucre. Cette restriction se justifie par l'objectif de préserver la nature abordable des logements en cause tout au long de leur existence.

Le terme « promoteur social » est introduit par la présente loi. Il constitue le terme générique regroupant l'ensemble des promoteurs qui réalisent des logements pouvant bénéficier des participations financières étatiques (aides à la pierre).

La définition de la qualité résidentielle correspond à celle déjà fournie pour la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

Le registre est le registre national des logements abordables nouvellement introduit, en abrégé le « RENLA ».

Chapitre 2 Promoteur social

Section 1^{re} – Vente abordable

Article 4 Réalisation de logements destinés à la vente abordable

Paragraphe 1^{er}

Seuls les promoteurs publics sont éligibles à une participation financière pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable.

Tout comme sous le régime de la loi de 1979, la participation financière est ventilée entre tous les logements réalisés destinés à la vente abordable en pouvant distinguer entre les maisons et les appartements. Elle est au final destinée aux acquéreurs des logements, afin qu'ils puissent bénéficier d'un prix plus avantageux. Le promoteur public la bonifie aux acquéreurs éligibles, à l'exception de la part de la participation financière liée à l'acquisition du terrain et de la participation financière pour le préfinancement de l'acquisition du terrain. Cette exception s'explique par le fait que le promoteur public reste propriétaire du terrain (ou en est lui-même emphytéote) et que les acquéreurs des logements deviennent emphytéotes du terrain accueillant leur logement. Dans la mesure où les frais de viabilisation particulière et ordinaire sont intégrés dans le calcul du prix de vente aux acquéreurs éligibles, les participations financières y relatives devront leur être bonifiées. En cas de participation financière pour l'acquisition d'un terrain déjà viabilisé, il y aura lieu de déterminer la part du prix se rapportant à la viabilisation, à moins que cette partie du prix ne rentre pas dans le calcul du prix de la vente à l'acquéreur éligible. Les frais d'études sont intégrés dans les frais de viabilisation.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit le taux maximal de la participation financière.

A cet endroit, il est précisé que l'exigence prévue par l'article 24 de 1979 n'est plus reprise. Les communes n'ont donc plus besoin de supporter elles-mêmes une charge équivalente au tiers de la participation financière relative aux frais d'étude et à l'aménagement de terrains, de sorte que la réalisation de logements destinés à la vente abordable pèse encore moins sur leur budget dans le nouveau régime.

Paragraphe 3

Les montants maximaux éligibles de tous les coûts éligibles à une participation financière sont plus élevés pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable et résilients au changement climatique. Ceci se situe notamment dans le contexte de la Stratégie nationale à long terme en matière d'action climat « Vers la neutralité climatique en 2050 » adoptée par le Conseil de Gouvernement le 30 juillet 2021. La nécessité d'encourager la réalisation de logements résilients au changement climatique s'est manifestée une fois de plus lors des intempéries et inondations catastrophiques survenues au Luxembourg en été 2021. L'appréciation du caractère résilient au changement climatique suit par la force des choses l'évolution des nouveautés scientifiques et des standards dans la construction de logement. En raison de la technicité inhérente à cette matière, le ministre prend ses décisions sur avis de la commission.

Paragraphe 4

Les logements destinés à la vente abordable et bénéficiant à ce titre de participations financières doivent rester abordables pendant toute leur durée de vie. Ils doivent dès lors être revendus à des acquéreurs éligibles après l'exercice son droit de rachat par le promoteur. Ceci correspond à la logique que l'effet positif de ces deniers publics investis dans la création de logements abordables doit rester acquis à la société au-delà du premier acquéreur d'un logement. Afin de garantir ce maintien dans l'abordabilité des logements destinés à la vente, les terrains accueillant ces logements ne peuvent être cédés aux acquéreurs des logements en pleine propriété, mais doivent l'être exclusivement sous la forme d'un droit d'emphytéose. Une vente en pleine propriété du terrain n'est pas permise. A cela s'ajoute que le promoteur doit disposer d'un droit de rachat des logements pendant toute leur durée de vie au fil des ventes successives.

Partant, au vue des contraintes spécifiques liées à l'emphytéose et au droit de rachat, notamment des capacités financières à long terme que cela implique dans le chef du promoteur, il a été choisi de limiter l'octroi de participations financières pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable aux seuls promoteurs publics.

La participation financière est intégralement employée pour réduire le prix de vente. Il s'agit de la participation financière pour la viabilisation y inclus les frais d'études, le terrain n'étant pas vendu (mais cédé sous forme d'emphytéose).

Dans l'idée de concentrer les efforts des promoteurs publics sur la réalisation de logements abordables, au moins 60 % des unités de logement d'un projet de vente doivent être vendus à des acquéreurs éligibles pour une vente abordable et au maximum 40% peuvent être affectés à la vente à coût modérée. Ces pourcentages s'appliquent seulement à la partie vente d'un projet d'un promoteur public et n'affecte donc pas la partie location d'un projet. Il est rappelé dans ce contexte que la réalisation de logements

destinés à la location abordable est à privilégier de façon générale par les promoteurs publics, conformément à la politique du logement du Gouvernement.

Article 5 Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré

Afin de garantir la complémentarité et la diversité sociale dans les projets de logements qu'il réalise ou dans les quartiers où ils se situent, le promoteur public peut réaliser des logements destinés à la vente à coût modéré.

La participation financière est limitée à l'acquisition du terrain, ce qui s'explique par le fait que le promoteur public reste propriétaire du terrain et le concède « seulement » en emphytéose à l'acquéreur du logement. L'acquéreur doit supporter les frais de viabilisation y inclus les frais d'études qui sont ventilés sur les logements par le promoteur public.

La vente à coût modéré se distingue de la vente abordable au niveau des plafonds de revenu des acquéreurs éligibles qui sont plus élevés. Les plafonds de revenu ont néanmoins toute leur importance dans la mesure où ils permettent d'assurer que les logements réalisés par les promoteurs publics soient vendus aux acquéreurs qui en ont le plus besoin pour ne pas avoir, ou seulement difficilement, accès aux logements du marché privé. Le prix du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé par le promoteur public en tenant compte du coût de revient.

A cet endroit, il est encore rappelé qu'au moins 60 % des logements d'un projet de vente doivent être vendus à des acquéreurs éligibles pour une vente abordable et au maximum 40% peuvent être affectés à la vente à coût modéré.

Le concept de la vente à coût modéré n'est pas entièrement nouveau dans la mesure où déjà sous l'égide de la loi de 1979, les promoteurs publics pratiquaient différentes variantes de « vente non subventionnée ». Il est rappelé que la vente à coût modéré doit se faire avec emphytéose sur le terrain et droit de rachat pour le promoteur public.

Article 6 Prix du logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Le promoteur public, ne devant pas faire de bénéfice dépassant un bénéfice raisonnable lors de la réalisation de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré, le prix de vente du logement est fixé en fonction du coût de revient. Ceci vaut aussi bien lors de la vente au premier acquéreur que lors de la revente aux acquéreurs successifs suite à l'exercice du droit de rachat.

Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour avis préalablement à sa mise en vente. Ceci permet au ministre d'apprécier pour chaque projet individuellement l'établissement par le promoteur public du coût de revient et de tout autre élément du prix de vente.

A titre d'illustration, les auteurs de la loi souhaitent indiquer que 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.

A cet égard, il convient encore de mentionner que les promoteurs publics sont fortement engagés à respecter les montants maximaux des coûts éligibles. Par ce biais, le coût de revient des logements est indirectement encadré.

Dans un souci de transparence et de prise de conscience de deniers publics investis par tous les impliqués, la participation financière doit clairement ressortir de l'acte de vente.

Les promoteurs publics choisissent les acquéreurs en conformité aux critères d'éligibilité prévu par la loi et ceci de façon à permettre l'acquisition des logements abordables à des communautés domestiques issues de toutes les catégories de revenus éligibles.

Article 7 Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles

Paragraphe 1^{er}

Les logements destinés à la vente abordable et à la vente à la coût modéré devant de par leur nature être réservés aux acquéreurs qui en ont le plus besoin, leurs acquéreurs doivent répondre aux conditions socio-économiques énumérées dans le présent article.

Il s'agit essentiellement des mêmes catégories de conditions que celles applicables aux bénéficiaires d'aides individuelles au logement.

Les conditions de revenu applicables pour l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable sont celles fixées de telle façon à rendre ces logements accessibles aux premiers 6 déciles de la population résidente.

Les conditions de revenu applicables pour l'acquisition d'un logement destiné à la vente à coût modéré sont celles fixées de telle façon à rendre ces logements accessibles aux premiers 7 déciles de la population résidente.

Les acquéreurs éligibles sont cependant exclus du bénéfice des primes prévues par le régime des aides individuelles, réservées désormais aux acquéreurs de logements sur le marché privé, étant donné qu'ils bénéficient déjà des conditions beaucoup plus avantageuses liées à l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré réalisé par un promoteur public. Ils peuvent néanmoins bénéficier, le cas échéant, d'une garantie étatique et/ou d'une subvention d'intérêt.

Dans un souci de cohérence, il est renvoyé à la définition de la communauté domestique fournies par la loi relative aux aides individuelles au logement qui elle est calquée sur celle applicable en matière de REVIS.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2. Si au moment de la signature de l'acte authentique avec le promoteur, la composition de la communauté domestique aura changé, l'acquéreur éligible devra de facto demander un nouveau certificat d'éligibilité.

Si après la remise des clés du logement abordable, il s'avère que les conditions prévues au point 2 de l'alinéa 1^{er} ne sont pas respectées, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. Ceci signifie que si neuf mois après la remise des clés, l'acquéreur du logement est encore propriétaire d'un autre logement, le promoteur public peut agir en résolution de la vente. Le délai de 9 mois est prévu pour donner suffisamment de temps à l'acquéreur de vendre son ancien logement après avoir reçu les clés de son nouveau logement. En effet, pendant une phase transitoire, il doit pouvoir être propriétaire de 2 logements par la force des choses. Le délai de 9 mois est calculé à partir de la remise des clés et non de l'acte authentique pour tenir compte du fait qu'en matière de vente en état futur d'achèvement, la remise des clés est bien postérieure à l'acte authentique.

L'acquisition de droits indiqués au point 2 de l'alinéa 1^{er} après la remise des clés du logement abordable n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement abordable. Donc si après la remise des clés, l'acquéreur du logement devient propriétaire d'un autre logement, par exemple par voie de succession, l'acte de vente n'en est pas affecté.

Paragraphe 2

La personne intéressée doit présenter au promoteur public un certificat d'éligibilité lui délivré par le ministre sur demande.

Le certificat d'éligibilité aura une période de validité de 6 mois à partir de la date de son émission. La validité du certificat d'éligibilité est considérée au moment de la signature du compromis de vente ou du contrat de réservation.

Après l'écoulement de ce délai, pour pouvoir obtenir un nouveau certificat, la personne intéressée devra introduire une nouvelle demande (déclenchant une nouvelle instruction), qui se fera principalement moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Section 2 – Emphytéose et droit de rachat

Article 8 Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose

Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, les acquéreurs acquièrent la pleine propriété des logements et deviennent emphytéotes du terrain, respectivement de la quote-part terrain, sur lequel le logement se trouve. Le promoteur public vendeur du logement bénéficie de par la loi d'un droit de rachat du logement pendant toute la durée de l'emphytéose. Ces règles sont spécialement prévues afin d'assurer que des logements ayant bénéficié de participations financières étatiques restent, pendant toute leur durée de vie, des logements abordables, voire des logements à coût modéré. En d'autres termes, il s'agit d'éviter que ces logements ne soient en quelque sorte « absorbés » par le marché privé au bout d'une certaine période et que l'effort initialement déployé par le promoteur public dans l'intérêt général et conformément à la politique du logement ne soit ainsi perdu. Il n'en reste pas moins que les terrains sont cédés sous forme d'emphytéose et que les règles de droit civil prévues pour ce droit réel continuent à s'appliquer par ailleurs. Les acquéreurs successifs des logements et preneurs de terrain bénéficient d'un droit d'emphytéose d'une durée minimale de 50 ans correspond à la durée minimale en matière de logement. Les promoteurs publics sont toutefois encouragés à prévoir des emphytéoses d'une durée de 99 ans.

S'il est vrai qu'à la fin de la durée de l'emphytéose, le promoteur public récupère les constructions, celles-ci devront être rénovées et présenteront normalement une valeur négligeable. Dans le cas contraire, le promoteur public aura tendance à prolonger la durée de l'emphytéose. Ceci devrait notamment être implicitement le cas si, en cas de rachat par le promoteur public, un logement sera revendu « en deuxième génération ». En effet, dans ce cas, la durée minimale de l'emphytéose sera de nouveau de 50 ans, ce qui devrait évidemment inciter l'acquéreur de maintenir son bien acquis en bon état.

En cas de décès des acquéreurs de logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit. Les conditions de revenus prévues à l'article 7 ne leur sont pas applicables. Les dispositions générales du droit des successions sont donc applicables.

Au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement doit être l'habitation principale et permanente à au moins un de leurs ayants-droit. A défaut, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9. Cette restriction est introduite dans le but d'assurer que le logement réalisé par le promoteur public conserve les caractéristiques essentielles de sa destination. Si les ayants droit reprenant le logement ne doivent pas répondre à des conditions de revenu, ils doivent néanmoins habiter personnellement le logement.

Un règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements. Dans les grandes lignes, le système de calcul actuel de la redevance est maintenu.

A des fins de sécurité juridique et de détermination de la compensation de service public notamment, la redevance d'emphytéose est fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.

Article 9 Droit de rachat du promoteur public

Cet article prévoit le droit de rachat du logement pour le promoteur public qui vaut pendant toute la durée de l'emphytéose.

La méthode de détermination du prix de rachat permet de garantir le prix abordable ou le prix à coût modéré des logements pendant toute la durée de la prédite emphytéose.

La méthode de détermination du prix de rachat est insérée dans les actes authentiques de vente notamment pour garantir que les acquéreurs successifs soient conscients des conditions spécifiques de la vente abordable et de la vente à coût modéré et pour éviter des difficultés ultérieures liées à la détermination du prix de rachat.

Le prix de rachat doit être égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public ou à l'État à l'acquéreur. Ainsi, il est évité que l'acquéreur en bénéficie deux fois. Au-delà des prescriptions prévues par cet article, chaque promoteur public peut affiner la méthode de détermination du prix de rachat selon ses besoins.

Le propriétaire ayant l'intention de vendre son logement doit en informer le promoteur ayant réalisé le logement. Comme le propriétaire du logement ne peut ni le vendre sur le marché privé ni le donner

en location, il bénéficie par contre de la possibilité de le revendre à tout moment aux conditions prédéterminées au promoteur. Le promoteur qui fait le rachat prend en charge les frais d'acte. Il se peut que ce ne soit pas le promoteur ayant réalisé le logement qui a été le vendeur lors de l'aliénation la plus récente en date. Dans la pratique, il ne peut pas être totalement exclu qu'un propriétaire omette de procéder à cette information. Le promoteur public sera informé de la vente en cours au plus tard par le notaire. Cependant, le propriétaire met en cause sa responsabilité civile bien évidemment.

Le promoteur public peut se faire substituer par un autre promoteur public. Le droit de rachat doit toujours s'exercer via un promoteur public, ceci plus particulièrement afin de garantir le respect des dispositions relatives à la détermination du prix de revente. A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le droit de rachat est exercé par le Fonds du Logement. Il s'agit d'une obligation légale pour le Fonds du Logement. Ainsi, il est garanti que le logement en cause reste affecté à sa destination.

Il convient de remarquer que si le promoteur public exerce son droit de rachat, le droit d'emphytéose de l'ancien propriétaire du logement cesse également, ceci du fait de la confusion des qualités de propriétaire et d'emphytéote, ainsi que le veut le droit commun de l'emphytéose.

Article 10 Obligation d'occupation des acquéreurs

Afin de préserver au fil de leur existence la destination des logements de la vente abordable et de la vente à coût modéré, les acquéreurs et propriétaires successifs de ces logements (notamment les ayant-droits et les héritiers des acquéreurs) doivent les habiter à titre principal et permanent. Partant, ils ne peuvent pas donner en location le logement sans y habiter eux-mêmes.

Ainsi, notamment l'adresse des acquéreurs indiquée au registre national des personnes physiques doit correspondre à celle du logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré aussi longtemps qu'ils sont propriétaires.

En cas de violation de cette obligation, le promoteur public bénéficie d'un droit de résolution de l'intégralité de l'acte ayant comporté la vente du logement. Afin que cette possibilité de sanction soit efficace, le promoteur doit non seulement pouvoir demander au tribunal la résolution de la vente du logement, mais également de tous les autres éléments contenus dans l'acte ayant comporté la vente du logement, comme par exemple la concession d'un droit d'emphytéose.

A cet endroit, il est mentionné que le travail à domicile et l'exercice d'une activité professionnelle depuis le domicile compatible avec les dispositions applicables par ailleurs sont permis.

Les dispositions relatives à la dispense d'occupation sont inspirées de celles du crédit d'impôt dit « *bëllegen Akt* » prévu par la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation.

Section 3 – Location abordable

Article 11 Réalisation de logements destinés à la location abordable

Paragraphe 1^{er}

Comme indiqué au commentaire de l'article 4, les participations financières aux logements destinés à la vente abordable sont réservées aux promoteurs publics. Les participations financières aux logements destinés à la location abordable visent tous les promoteurs sociaux. Le besoin en logements destinés à la location abordable étant le plus élevé, il a été choisi d'impliquer un maximum de promoteurs sociaux.

Il est rappelé à cet endroit que les participations financières couvrent l'intégralité d'un projet de logements, comme par exemple les emplacements de stationnement de voiture. Elles ne sont pas limitées au logement au sens strict. L'article 14 énumère les coûts éligibles.

Paragraphe 2

Le taux maximal ordinaire de la participation financière pour les logements destinés à la location abordable est de 75% des coûts. Ce taux devient d'application identique pour tous les promoteurs sociaux.

Il n'est pas prévu d'augmenter ce taux afin de préserver une certaine responsabilisation de promoteur social pour le développement efficace et économe des logements.

Paragraphe 3

Le projet de loi prévoit la possibilité d'une augmentation du montant maximal des coûts éligibles pour logements innovateurs. Rien ne s'oppose à ce que les logements innovateurs soient des logements abordables au sens de la loi, de sorte que la réglementation prévue pour les logements locatifs abordables est applicable aux logements innovateurs, ceci permettant d'encourager le progrès dans le domaine du logement abordable.

Le caractère innovateur des logements est constaté par le ministre sur avis de la commission. Dans la mesure où de par leur caractère innovateur justement, les logements innovateurs sont susceptibles de ne pas rentrer dans les limites des coûts éligibles, les dérogations que le ministre peut accorder en vertu de l'article 14 sont susceptibles d'être plus fréquentes que pour ce type de logements que pour les logements ordinaires.

La participation financière pour logements innovateurs est limitée à la location abordable que ce soit lors de la première réalisation de logements ou lors de la rénovation lourde de logements. Elle ne peut donc pas être accordée pour des logements destinés à la vente.

Paragraphe 4

Dans un esprit similaire aux logements innovateurs, les montants maximaux éligibles sont plus élevés pour la réalisation de logements destinés à la location abordable et résilients au changement climatique que ce soit lors de la première réalisation de logements ou lors de la rénovation lourde de logements. Ceci se situe notamment dans le contexte de la Stratégie nationale à long terme en matière d'action climat « Vers la neutralité climatique en 2050 » adoptée par le Conseil de Gouvernement le 30 juillet 2021.

Paragraphe 5

Le logement destiné à la location abordable devant être géré par un bailleur social, il appartient au promoteur social de choisir le ou les bailleurs sociaux auxquels il entend confier la gestion des logements locatifs abordables de son parc immobilier. Le contrat de bail entre le promoteur social et le bailleur social relève de la liberté contractuelle, sans qu'ils puissent par ce biais se concéder des avantages contractuels susceptibles d'entraîner une surcompensation.

L'entité du promoteur social peut également exercer le rôle de bailleur social à condition de disposer de l'agrément.

A défaut par le promoteur social de trouver un bailleur social pour la gestion de ses logements, après avoir déployé de réels efforts de recherche le Fonds du Logement peut assumer cette fonction. Comme le Fonds du Logement est le plus grand acteur dans le domaine ce rôle lui incombe logiquement.

Article 12 Réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, et aux étudiants

Paragraphe 1^{er}

La participation financière aux logements pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire peut se faire à un taux encore plus favorable, à savoir au taux de 100 %.

Ces logements ne sont pas soumis aux dispositions du bail abordable, comme celles-ci ne répondent pas aux spécificités des demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. Dans ce contexte, il est rappelé que ces logements ne sont par ailleurs ni soumis aux dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, ni à celles de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Les promoteurs publics sont des fois amenés à réaliser ces logements dans le cadre de projets de grande envergure. La gestion de ces logements est en général assurée par l'Office national de l'accueil ou ses partenaires. Il sera également envisageable – comme par le passé – que les promoteurs publics réalisent de telles structures dont la gestion sera assurée par des bailleurs sociaux relevant de l'associatif.

Paragraphe 2

La participation financière aux logements locatifs destinés aux étudiants peut se faire au taux ordinaire de 75%. Les dispositions du bail abordable ne sont pas adaptées aux étudiants qui peuvent être

considérés comme des locataires d'une catégorie spécifique. Parant, elles ne leur sont pas applicables. En pratique, le gestionnaire de ces logements, notamment l'Université du Luxembourg ou un autre établissement d'enseignement supérieur agréé, veillera à mettre en place des règles adaptées.

Article 13 Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

Paragraphe 1^{er}

Outre la participation financière accordée lors de la réalisation des logements destinés à la location abordable, le promoteur social mettant en location ces logements peut encore bénéficier d'une compensation de service public pour le service d'intérêt économique général qu'il assure.

La compensation de service public est composée d'une part d'une couverture des frais d'exploitation et d'autre part d'une rémunération du capital propre investi par le promoteur social. La rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans un projet de logements comprend tant le capital propre investi dans la réalisation de logements que celui dans le terrain viabilisé. Les deux composantes de la compensation de service public sont déterminées par unité de logement. Le capital propre investi par le promoteur social comprend tant ses « vrais » capitaux propres que le fonds empruntés (auprès d'une banque) pour la réalisation du projet de logements.

La compensation de service public, de par sa nature, doit être demandée au ministre. Le paiement de la compensation de service public se fait sous la forme du loyer perçu mensuellement du bailleur social. Le bailleur social bénéficie à son tour d'une compensation de service public prévue par l'article 40. Il est précisé que si le promoteur et le bailleur social sont une seule et même personne morale, ce paiement peut se faire sous la forme d'un simple jeu d'écritures comptables, une comptabilité analytique adaptée devant exister pour les activités de promoteur social et de bailleur social.

L'hypothèse du défaut de paiement par le bailleur social est encore prévue dans l'intérêt du promoteur social. Dans ce cas, il peut demander le paiement de sa compensation de service public au ministre. Le ministre pourra évidemment se retourner contre le bailleur social et procéder le cas échéant à une compensation de dettes.

La compensation de service public prévue à cet article est une compensation maximale qui ne pourra pas être dépassée. Un décompte indiquant la compensation effective est établi pour chaque projet.

Conformément à la Décision 2021/21/UE, la compensation de service public ne peut en aucun cas servir au financement d'activités autres que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements destinés à la location abordable.

Paragraphe 2

La couverture des frais de gestion est plafonnée. Elle vise à couvrir les frais directs et indirects encourus par le promoteur social pour le suivi, en qualité de propriétaire, des logements donnés en location. Il s'agit d'une couverture forfaitaire fixée par unité de logement et applicable à tous les logements existants de tous les promoteurs sociaux. La différence entre cette couverture et les frais réels du promoteur social sera à son bénéfice ou à sa perte.

La compensation de service public du Fonds du Logement étant prévu par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », cet établissement public est exclu de la couverture des frais d'exploitation prévue par la présente loi. La compensation de service public du Fonds de Logement continuera à être établie conformément aux dispositions de sa loi organique.

Paragraphe 3

En ce qui concerne la rémunération du capital propre investi, il est distingué entre capital propre investi par le promoteur social (1) dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé et (2) dans la construction de logements abordables.

Au terme de la convention conclue entre le promoteur et l'État, la rémunération du capital propre investi aura permis de couvrir le capital propre investi par le promoteur ainsi que de lui assurer un bénéfice raisonnable sur ce capital propre investi.

Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital propre investi en raison de leur qualité d'acteur public tenu à l'objectif constitutionnel de veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié.

Cette exclusion est d'ailleurs à situer dans la continuité des modalités de calcul des loyers prévues par le règlement grand-ducal du 16 novembre 1998. Le montant des loyers en résultant se situait à un niveau tellement bas qu'il ne saurait avoir couvert une rémunération du capital propre investi.

Paragraphe 4

Le taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base. Le capital propre investi est pris en considération et non la valeur vénale du terrain.

Le taux de la rémunération du capital propre investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatif à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

La rémunération du capital propre investi est mise en place pour la part d'un projet de logements abordables non couvertes par les participations financières. Le promoteur social perçoit cette rémunération moyennant les loyers indexés qui lui sont versés par le bailleur social.

Le but est de préserver l'attractivité et l'équité du système pendant la durée de 40 ans. Pendant une période aussi longue, les évolutions du marché risquent en effet d'être diverses et aléatoires, de sorte qu'une éventuelle adaptation en moitié de parcours semble opportune, mais seulement si elle s'avère effectivement nécessaire. Il se peut qu'elle ne soit pas nécessaire car l'inflation est prise en compte via la rémunération par le loyer, laquelle est fixée de la même façon même après 20 ans ce qui contribue à la prévisibilité.

Les taux de rémunération du capital propre sont fixés par règlement grand-ducal pour donner la prévisibilité nécessaire aux promoteurs sociaux.

Paragraphe 5

Le montant de la compensation de service public est déterminé pour chaque logement en fonction du montant de la couverture des frais d'exploitation et des taux de rémunération du capital propre investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Par première mise en location du logement, on entend la location du logement par le promoteur social au bailleur social.

Exemple :

Un logement de 100 m² est réalisé par un promoteur social et donné en location à un bailleur social. La réalisation de ce logement coûte 500.000 euros, dont 200.000 euros pour le terrain viabilisé et 300.000 euros pour la construction.

Le promoteur a en outre obtenu une participation financière de 375.000 euros sur base d'une convention conclue pour une durée de 40 ans, soit 150.000 euros pour le terrain viabilisé et 225.000 euros pour la construction.

Le taux à court terme de la Banque centrale européenne est de 0 points de base.

En ce qui concerne la compensation pour frais d'exploitation, celle-ci peut ne peut pas dépasser 130 euros par mois, soit 1.560 euros par année.

En ce qui concerne la rémunération pour capital investi pour la première année, celle-ci se calcule comme suit :

Pour la partie terrain :

Capital investi : $200.000 - 150.000 = 50.000$ euros

Taux appliqué : + 1.5%

Rémunération du capital investi : $1.5\% * 50.000 = 750$ euros

Pour le terrain viabilisé, la rémunération annuelle sera donc de 750 euros.

Pour la partie construction :

Capital investi : $300.000 - 225.000 = 75.000$ euros

Taux appliqué : + 2.5%

Rémunération du capital investi : $2.5\% * 75.000 = 1.875$ euros

Pour la construction, la rémunération annuelle ne peut donc pas dépasser 1.875 euros.

Pour ce logement, la rémunération annuelle totale pour capital investi ne peut donc pas dépasser $750 + 1875 = 2.675$ euros. Cette rémunération est adaptée annuellement à l'évolution de l'indice du coût de la vie.

Ainsi le taux de rémunération annuel du capital investi est de 2,14%.

A cela s'ajoute cependant la prise en charge des frais d'exploitation du promoteur social.

Paragraphe 6

En cas d'un versement supérieur au plafond établi conformément aux paragraphes 1^{er} à 5 et pour éviter une surcompensation, tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie l'État.

Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques

Article 14 Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables

Paragraphe 1^{er}

Cet article énumère les coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables. Ces coûts sont regroupés en 5 catégories établies en fonction des grandes étapes d'un projet de réalisation de logements.

La loi prévoit, premièrement, un pourcentage maximal des participations financières à la réalisation de logements abordables. Ce pourcentage se situe à 75% pour la réalisation de logement destinés à la location abordable et aux étudiants. Il est encore rappelé que pour la vente abordable, le pourcentage se situe à 50% des frais en relation avec l'acquisition et de la viabilisation du terrain, les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances ainsi que des frais d'a frais d'études et d'honoraires, et que pour la vente à coût modéré, le même pourcentage de 50 % s'applique uniquement aux frais en relation avec l'acquisition du terrain. Deuxièmement, cet article introduit des montants maximaux éligibles par mètre carré de la surface brute ou de la surface non aménageable destinées au logement pour les différents types de coûts éligibles. Il s'agit en effet de limiter l'investissement de deniers publics aux coûts raisonnables et de décourager par ce biais des dépenses « somptueuses » de la part des promoteurs sociaux. Ainsi, indépendamment de la somme des coûts exposés par le promoteur social, la participation financière est plafonnée par les montants maximaux éligibles.

La participation financière à un projet peut être non seulement plafonnée, mais être totalement refusée, notamment si les coûts de ce projet dépassent les plafonds prévus à cet article de façon significative. Dans la mesure où les deniers publics doivent être gérés en bon père de famille, il s'agit de les réserver aux projets les plus efficaces et de ne pas les gaspiller pour des projets substantiellement trop chers.

Au vu de la complexité inhérente à cette matière, il est précisé que des expertises peuvent être demandées par le ministre lors de l'instruction des dossiers de demande.

Les caractéristiques de construction et d'équipement des logements résultent de ces pourcentages et montants maximaux. Au vu de la technicité de la matière, ils peuvent encore être précisés par un règlement grand-ducal tel que prévu au paragraphe 7. A cet endroit, il est relevé qu'il n'existe plus de disposition expresse prévoyant des limitations de surface des logements abordables, celles-ci étant réglées à travers un cahier des charges précisant des fourchettes de taille raisonnable par type de logement et en fonction du nombre de chambres à coucher. Ceci facilitera notamment la réalisation de logements « en grappe », c'est-à-dire des logements consistant en plusieurs petits studios équipés d'une salle de bains, parfois d'un coin cuisine, reliés entre eux par de grandes pièces communes (séjour et cuisine). Ce type de logement permet plus particulièrement de réaliser des logements intergénérationnels et des colocations de jeunes (ou de moins jeunes).

Les concepts de la surface construite brute et de la surface non aménageable correspondent à ceux que les professionnels connaissent du domaine du plan général d'aménagement d'une commune (règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

Déjà à l'heure actuelle, le cahier des charges pour le développement de logements abordables mis à disposition des promoteurs sociaux par le ministère du Logement précise :

« On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment (hauteur sous plafond > 1.80m) et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux.

Est considéré comme aménageable (hauteur sous plafond > 1.80 m) tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salle de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

Est à considérer une surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, y compris l'isolation thermique et le parachèvement.

[...]

Pour la rénovation : Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, y compris l'isolation thermique et le parachèvement. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

[...]

Les surfaces des emplacements, des garages souterrains etc. figurent dans la SNA.

[...]

Ne sont pas à considérer parmi les surfaces [SCB] ni [SNA] : les balcons, les loggias et les terrasses. »

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain non viabilisé et à la viabilisation particulière.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain non viabilisé et à la viabilisation ordinaire.

Paragraphe 4

Ce paragraphe prévoit le régime applicable au terrain viabilisé.

Il convient de préciser si le prix au sens strict d'un terrain viabilisé reste en dessous du plafond du montant maximale éligible, les coûts de travaux de viabilisation de moindre envergure de ce terrain peuvent être imputés sur ce poste à concurrence du plafond prévu.

Paragraphe 5

Ce paragraphe prévoit le régime applicable à la construction.

Quant aux aménagements de l'espace extérieur privé, il peut s'agir en pratique de l'espace commun d'un immeuble collectif ou de l'espace privé d'une maison.

En raison des aléas de toutes natures inhérents à la rénovation, le ministre peut accorder une dérogation aux plafonds pour les coûts de rénovation de bâtiments anciens. Cette possibilité est limitée à la rénovation. Il s'agit en effet d'inciter les promoteurs sociaux à respecter les plafonds bien connus lors de la construction de nouveaux projets, étant donné qu'ils sont à l'origine de ces projets dès le début et ont dès lors la possibilité de les diriger dans leur intégralité.

Paragraphe 6

Ce paragraphe prévoit le régime applicable à la rénovation et des remises en état de logements existants. Les intervalles des rénovations éligibles peuvent dépendre des spécificités d'un projet et de la nature des travaux de rénovation.

Paragraphe 7

Les montants en euros indiqués dans cet article sont des montants plafonds nets. Il s'agit donc de montants sans TVA, droits d'enregistrement ou honoraires notamment. Ils sont indexés.

Ce paragraphe constitue la base légale d'un règlement grand-ducal à prendre dans une matière à haute technicité.

Ce règlement grand-ducal prévoit les modalités secondaires, les mesures d'exécution, relatifs aux projets de logement qui sont par nature des éléments plus techniques.

En fixant les catégories et les plafonds des coûts éligibles, la loi prévoit les éléments essentiels et un cadrage suffisant. Il est à souligner que la loi prévoit des montants plafonds que le règlement grand-ducal peut encore préciser et limiter à des niveaux inférieurs aux montants plafonds prévus dans la loi. En effet, les plafonds plutôt généreux fixés par la loi nécessitent d'être précisés par règlement grand-ducal afin de les rapprocher à la réalité du terrain tout en préservant la gestion en bon père de famille de deniers publics et une certaine flexibilité afin de réagir à des évolutions non prévisibles des coûts de construction.

De façon générale pour tous les paragraphes concernés de cet article, en prévoyant qu'une dérogation ne peut être accordé que « si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur », le pouvoir du ministre n'est pas à considérer comme un pouvoir discrétionnaire absolu, mais comme étant assorti de critères, à savoir de la complexité particulière des travaux et du fait que cette complexité doit être indépendante de la volonté du promoteur. Il s'agit d'une matière éminemment technique, réservant toujours des surprises. Avant l'accord de la dérogation, le ministre recueillera encore l'avis de la commission consultative (prévue à l'article 20) composée *d'hommes et de femmes de l'art*.

La possibilité de dérogation est donc entourée de critères de nature à cerner la situation exceptionnelle et de guider le ministre dans sa décision. Le risque d'arbitraire est ainsi exclu.

Il convient encore de relever qu'en pratique, cette possibilité de dérogation servira pour pouvoir tenir compte de coûts liés à des contraintes ou prescriptions techniques, urbanistiques, culturelles ou environnementales devant être exposées pour obtenir la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires. Cela peut concerner la conservation du patrimoine culturel, la réalisation de la qualité résidentielle ou des exigences environnementales particulières par exemple.

Article 15 Emplacements de stationnement de voiture

Les promoteurs sociaux sont contraints par les réglementations communales de réaliser des emplacements de stationnement de voiture dans le cadre des projets de logements de location abordable. Il peut s'agir aussi bien d'emplacements liés à des logements, donc à utiliser théoriquement par les habitants de ces logements, que d'emplacements destinés au public. La réalisation de ces emplacements, ainsi que des infrastructures annexes, représente des coûts souvent conséquents mais non évitables pour les promoteurs sociaux. Il a donc été choisi de les rendre éligibles à une participation financière de 75% (article 11) dans le but d'éviter que ces coûts constituent un frein à la réalisation par les promoteurs sociaux de logements locatifs abordables qui rencontrent des difficultés à les couvrir d'une autre façon. Cela est d'autant plus vrai que les promoteurs sociaux sont souvent contraints de réaliser un nombre d'emplacements par unité de logement qui est largement supérieur au besoin des habitants, mais qui représentent des coûts de réalisation comparables aux coûts d'une chambre à coucher.

Dans l'idée omniprésente de la bonne affectation des deniers publics, le promoteur social doit rester propriétaire de ces emplacements. Il ne peut donc pas les vendre.

Article 16 Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable

Cette disposition vise à adapter le paiement des participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable aux besoins de liquidités du promoteur social qui peut selon la volonté du propriétaire du terrain être amené à devoir payer une redevance unique ou des tranches de redevances annuelles.

Article 17 Participations financières pour le préfinancement

Au cours de la phase de planification et de réalisation des logements destinés à la vente abordable, précédant la réception de l'acte de vente du logement, le promoteur public doit disposer de moyens de préfinancement. Cette disposition prévoit une participation financière limitée à 24 mois.

Le préfinancement se fait la plupart du temps sous la forme d'une ligne de crédit accordée par un établissement de crédit. L'appel à cette ligne de crédit ne se fait pas forcément en continu mais en fonction des dépenses liées au projet suivant son évolution.

Dès lors, il se peut que les appels successifs à cette ligne de crédit s'étirent sur plusieurs mois jusqu'à épuisement total du montant du crédit.

C'est pourquoi, la période pendant laquelle un promoteur peut faire appel à la participation financière pour le préfinancement peut s'étaler sur une période maximale de 24 mois en total et non pas forcément deux ans en continu.

Le taux de 75 % étant un taux maximal, il n'est pas nécessaire de prévoir en plus un taux maximal du taux d'intérêt à supporter par le promoteur public.

Une participation financière pour le préfinancement des logements destinés à la location abordable n'est pas prévue, étant donné que pour ces logements, les promoteurs sociaux reçoivent le paiement des participations financières au fur et à mesure de l'introduction de leurs décomptes auprès du ministre.

Article 18 Collaboration entre promoteurs sociaux

Lors de la réalisation d'un projet de logements, plusieurs promoteurs sociaux peuvent être amenés à collaborer que ce soit en raison de la situation des immeubles en leur propriété, de leurs respectives compétences spécifiques liées à leur objet social ou autres. La politique du logement souhaitant encourager ces collaborations, il est expressément prévu que chaque promoteur social impliqué dans un projet commun peut bénéficier pleinement des participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Section 5 – Procédures et convention

Article 19 Procédure de demande

Paragraphe 1^{er}

Conformément aux objectifs de la politique de digitalisation, les promoteurs doivent introduire leur demande de participation financière moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État. Outre les avantages bien connus de la digitalisation, cet outil informatique permettra d'effectuer un meilleur suivi des projets de logements abordables et d'extraire plus facilement des informations et statistiques nécessaires pour la prise de décisions à court, moyen et long termes dans tous les domaines de la politique du logement que ce soient les domaines du social, de la construction, du financement ou autres.

Un délai de deux années à compter du premier décaissement de la dépense pour laquelle la participation financière est sollicitée est prévu pour inciter les promoteurs sociaux à une certaine rigueur en ce qui concerne l'introduction de leurs demandes de participation financière et par ce biais assurer une meilleure prévisibilité des dépenses publiques. Dans l'intérêt de la lutte contre la pénurie de logements abordables et donc de permettre la réalisation d'un nombre maximal de logements abordables, le ministre peut proroger ce délai dans des cas exceptionnels dûment motivés.

Toutefois les promoteurs sociaux sont vivement incités à approcher l'État dans le stade le plus précoce possible de leur projet. Idéalement, le développement du projet est accompagné dès le tout début par le ministre ce qui facilitera et accélèrera le traitement de la demande de participation financière.

Le délai de deux années court à partir de l'introduction d'une demande en bonne et due forme pour une participation financière, et non seulement à partir de la date de la convention qui est forcément postérieure à la demande.

Il est encore précisé que le délai de deux années est compté par convention (prévue par l'article 21). Ceci est important pour les grands projets qui se déroulent en plusieurs phases.

L'article 25, paragraphe 3, prévoit le délai pour les demandes de paiement de tranches de la participation financière après signature de la convention.

Il est encore relevé que les conventions relatives aux participations financières ne sauraient être considérées comme des marchés publics de travaux ou des marchés publics d'une autre nature. Le ministre ne procède pas à un appel de projets, mais les promoteurs sociaux approchent le ministre en vue de l'octroi d'une participation financière pour leur projet. Les services du ministre accompagnent ce projet pour le rendre éligible aux participations financières prévues. Les participations financières constituent non seulement la rémunération de travaux, mais elles sont soumises au respect d'un certain nombre de conditions visant le maintien dans l'abordabilité des logements.

Paragraphe 2

Dès l'introduction de sa demande de participation financière, le promoteur doit fournir une description de son projet la plus avancée disponible et les besoins de financement déjà connus, donc un maximum d'informations permettant au ministre d'évaluer l'éligibilité aux participations financières du projet ou d'accompagner le promoteur dans l'évolution de son projet en vue de le rendre éligible.

Le promoteur doit plus particulièrement déclarer les autres participations financières ou aides publiques demandées ou reçues au titre du projet pour éviter qu'un surplus de participations financières ou aides publiques soit accordé au titre d'un même projet.

Les participations financières au titre de la présente loi ne sauraient être accordées ou liquidées si le promoteur s'est soustrait à ses charges fiscales ou sociales. Dès lors, le ministre peut, avec l'accord préalable du promoteur, le vérifier auprès des administrations respectives.

Article 20 Procédure d'octroi

Paragraphe 1^{er}

Lors de l'examen des demandes de participations financières, le ministre instruit le dossier en fonction des conditions d'achèvement et d'affectation prévues à l'article 14. En pratique, cette analyse des conditions d'achèvement et d'affectation est menée sur l'appui d'un cahier des charges du logement abordable régulièrement tenu à jour en concertation avec les promoteurs en vue d'assurer sa praticabilité.

Les conditions d'achèvement et d'affectation résultent des seuils fixés par cet article. En raison de leur niveau élevé de technicité, les modalités de leur mise en œuvre et les méthodes d'évaluation seront précisées par le règlement grand-ducal prévu au paragraphe 7.

Le ministre considère en outre les orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement. Ces orientations tiennent compte notamment des évolutions socio-économiques du pays et des ressources budgétaires mises à disposition.

L'octroi d'une participation financière relève par conséquent d'un pouvoir discrétionnaire, mais non arbitraire, du ministre, de sorte qu'un promoteur ne saurait prétendre à un droit à une participation financière.

Paragraphe 2

Le ministre prend sa décision sur base de l'avis d'une commission composée de collaborateurs en charge des dossiers d'aides à la pierre.

La commission se tient à la disposition des promoteurs dès les premières phases de leur projet, afin de les conseiller et guider dans le développement de leurs projets de logements conformément aux lignes du cahier des charges.

Paragraphe 3

Les règles de fonctionnement de la commission seront approuvées par le ministre. Elles seront publiques et facilement accessibles aux promoteurs. Le cas échéant, elles seront adaptées aux besoins pratiques de l'instruction.

Paragraphe 4

La gestion responsable des deniers publics exige que le ministre ne saurait accorder des participations financières au titre de la présente loi, si le promoteur en cause a par ailleurs des dettes vis-à-vis de l'État.

Article 21 Convention avec le promoteur social

Aucune participation financière ne peut être liquidée avant la signature d'une convention entre le promoteur et l'État.

Le promoteur doit tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités, de sorte à pouvoir contrôler qu'il n'y ait pas de surcompensation du projet en cause.

Article 22 Durée de la convention avec le promoteur social

Les logements locatifs des promoteurs publics ayant bénéficié d'une participation financière doivent rester affectés à la location abordable pendant toute leur durée d'existence. Cette obligation est due au

statut public de ces promoteurs et du rôle des pouvoirs publics d'assurer l'objectif constitutionnel qui est de veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié. Les efforts qu'ils investissent dans le logement abordable et qui sont encore encouragés par les participations financières de l'État doivent dès lors rester définitivement acquis au logement abordable. Pour pouvoir tenir compte d'éventuelles imprévisibilités et d'autres contraintes relevant de l'intérêt général, une dispense ministérielle à cette règle générale reste possible sur demande dûment motivée.

Les logements locatifs des promoteurs sans but de lucre ayant bénéficié d'une participation financière doivent rester affectés à la location abordable pendant une durée d'au moins 40 ans. Cette obligation d'affectation des logements pendant une durée relativement longue se justifie – notamment d'un point de vue économique et financier, mais également pour des raisons sociales – par le pourcentage conséquent de la participation financière. En effet, le fait que l'État contribue à raison de trois quarts du coût d'investissement justifie en quelque sorte un « amortissement » de cette participation financière sur un terme qui reste comparable à celui généralement applicable aux amortissements des immeubles d'habitation. Les logements sont ainsi en quelque sorte « immobilisés » pendant quatre décennies et le loyer perçu est relativement bas comparé au loyer du marché. Ainsi, même si au bout de 40 ans, le promoteur sans but de lucre peut librement disposer de ces logements, le risque d'une surcompensation est quasiment exclu en raison des contraintes antérieures.

Dix ans après la signature de la convention, les promoteurs publics peuvent changer l'affectation d'un logement destiné à la vente abordable vers la location abordable et *vice versa*. Ceci permet aux promoteurs publics de mieux tenir compte de l'évolution des besoins de logements destinés à location abordable et de logements destinés à la vente abordable, ainsi que de pouvoir promouvoir le cas-échéant des concepts tels que la location-vente. Pour éviter une éventuelle sous-compensation ou surcompensation, le montant de la participation financière pour ce logement est réévalué si besoin. En vertu de l'article 13, le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital propre investi, de sorte que le risque d'une éventuelle surcompensation ne se présente pratiquement pas si un de ces promoteurs affecte à la vente des logements initialement destinés à la location.

Article 23 Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.

Le promoteur doit donc notifier à l'État toute cession envisagée des projets visés en indiquant le prix. Les projets ayant bénéficié de généreuses participations financières, il revient à l'État de suivre, pendant la durée de la convention ou de l'emphytéose, les éventuels transferts de propriété et d'assurer ainsi que les logements concernés restent affectés à l'abordabilité.

L'État dispose idéalement d'un délai d'au moins deux mois à compter de la réception de la notification du projet de cession pour notifier au promoteur qu'il entend exercer son droit de préemption. Une aliénation ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai.

En cas d'accord, le prix à payer par l'État correspond au prix convenu, déduction faite de la valeur de la part résiduelle relative de la participation financière.

En cas de désaccord, le prix pourrait être fixé par un expert qui est désigné soit d'un commun accord entre l'État et le bénéficiaire, soit, à défaut d'accord entre l'État et le bénéficiaire, par le Président du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg sur demande de la partie la plus diligente. Les frais de l'expert seraient supportés à parts égales par l'État et le bénéficiaire.

L'expert fixe le prix en tenant compte de la valeur vénale de l'objet.

Du prix fixé par l'expert est déduite la valeur résiduelle de la participation financière.

L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir l'affectation des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose.

Cela implique nécessairement qu'une convention avec le promoteur public venu en substitution définissant les obligations à charge de ce promoteur tiers est signée.

Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession doit être réalisée dans les 12 mois de l'accord donné par l'État à la cession. Il est considéré qu'une période de 12 mois dépassée, les éléments à la base de la décision de l'État de renoncer à son droit de préemption sont susceptibles d'avoir changé dans une mesure telle que l'État ne prendrait plus la même décision, de sorte que le dossier doit être examiné à nouveau.

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession, qu'il 'agisse d'un acte authentique ou d'un acte sous seings privés.

Article 24 Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le promoteur de ses obligations légales et conventionnelles, afin d'assurer la bonne affectation des participations financières qui sont des deniers publics.

En général, le contrôle s'exerce sur pièces, mais il peut également s'exercer sur place.

Article 25 Versement des participations financières

Paragraphes 1^{er} et 2

Les participations financières sont liquidées sur base des pièces nécessaires. Les demandes de paiement (de tranches) de participations financières sont à introduire exclusivement par le biais de l'outil informatique mis à disposition par l'État. Le recours à l'outil informatique vise à faciliter et accélérer les processus de liquidation des participations financières aussi bien pour les promoteurs sociaux que pour le ministère.

Il est rappelé que les participations financières ne peuvent couvrir que les coûts éligibles qui sont directement associés à l'achèvement du projet.

Paragraphe 3

La demande de paiement de la dernière tranche d'une participation financière est présentée au ministre, sous peine de forclusion, dans un délai de deux années à compter de la première occupation effective du logement pour lequel la tranche de la participation financière est demandée. Ce délai peut être prorogé par le ministre sur demande écrite du promoteur. Bien évidemment, le paiement d'une tranche d'une participation financière ne peut avoir lieu qu'après la signature d'une convention. Ce délai de deux années n'est pas à confondre avec celui prévu à l'article 19, paragraphe 1^{er}, et qui vaut pour l'introduction d'une demande de participation financière pour un projet de logements menant seulement à la signature d'une convention.

Paragraphe 4

La participation financière pour les logements destinés à la vente abordable est liquidée lors des premières tranches sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs éligibles visés à l'article 7, puis sur la proportion réelle. Cette pratique existait déjà sous la loi de 1979. Elle permet, d'un côté, de soulager la trésorerie des promoteurs publics par le paiement d'un acompte, et de l'autre côté, à l'État de payer le solde des participations financières à leur proportion correcte, une fois le décompte final établi.

Article 26 Perte du bénéfice des participations financières et remboursement

Paragraphe 1^{er}

Les promoteurs qui, avant l'expiration d'un délai de 40 ans à partir de l'octroi d'une participation financière, aliènent un immeuble ou les immeubles pour lequel ou pour lesquels la participation financière a été accordée ou qui ne respectent pas ou plus leurs obligations légales et conventionnelles doivent rembourser la participation financière.

Paragraphe 2

L'obligation de remboursement prévue au paragraphe 1^{er} peut paraître sévère. Elle a pour objectif de souligner l'importance de la bonne affectation des aides à la pierre. Il est prévu que dans des cas exceptionnels de force majeure ou de circonstances indépendantes de la volonté du promoteur, le

ministre peut accorder une dispense de remboursement. Ceci permet au ministre de tenir compte de situations d'une dureté exceptionnelle auxquelles serait confronté le promoteur.

Paragraphe 3

Sans commentaire.

Paragraphe 4

Les participations financières visant le développement du logement abordable, ce but doit être atteint le plus tôt possible après le déboursement des deniers publics. Un délai de quinze ans suivant la signature de la convention est prévu pour la mise en valeur des immeubles (terrains ou terrains avec construction) bénéficiant de participations financières à ce titre. Le délai de quinze ans est considéré comme étant assez généreux, si néanmoins, en raison de complexités ou d'imprévus, ce délai ne peut pas être respecté, le ministre peut encore accorder une dispense. Afin d'inciter le promoteur de déployer un maximum d'efforts la dispense ne peut être accordée que pour un délai de cinq ans, renouvelable. L'hypothèse principale visée par ce paragraphe sont des terrains qui ne sont pas construits.

Paragraphe 5

Au vu de la complexité que les cas de remboursement sont susceptibles de présenter, le ministre rend les décisions quant au principe et au montant du remboursement sur avis de la commission consultative.

Paragraphe 6

Sans commentaire

Article 27 Remboursement d'un surplus de recettes

Si les participations financières permettent au promoteur de réaliser un surplus de recettes par rapport à la compensation de service public qui lui est due conformément à la loi, la réglementation en matière d'aides d'État et la politique du logement exigent qu'il doit ou bien le réinvestir dans des logements destinés à la location abordable ou bien le verser à la trésorerie.

Il va sans dire que la vente comprend la revente.

Article 28 Suivi des participations octroyées

La documentation relative aux participations financières octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant 30 ans à partir de la fin de la convention. A défaut, une demande de remboursement de participations financières en cas de violation de obligations légales ou conventionnelles risquerait d'être impossible.

Article 29 Inscription hypothécaire

Cette hypothèque légale sert de sûreté à la bonne affectation des participations financières. Par ce biais, le ministre est informé ultimement d'un transfert de propriété des immeubles ayant bénéficié de participations financières, si les promoteurs sociaux, malgré leurs obligations légales et conventionnelles, omettent de ce faire.

L'adjudicataire recueille le logement avec les charges et obligations du régime des logements abordables, comme le droit de rachat du promoteur public. Il est également tenu des obligations résultant du droit d'emphytéose suivant les modalités initialement convenues entre le promoteur social et l'acquéreur éligible.

Si une banque déclenche une procédure de vente publique, le ou les logements quittent pour partie le régime du logement abordable. Avant de déclencher la procédure de vente publique, les banques sont invitées à entrer en contact avec les promoteurs sociaux en vue d'un rachat du logement par ces derniers. Les promoteurs publics sont vivement incités à faire toutes les diligences possibles pour racheter les logements.

Chapitre 3 Bailleur social

Section 1^{re} – Missions du bailleur social

Article 30 Missions du bailleur social

Le bailleur social assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Il assure ainsi un service d'intérêt économique général aussi bien pour le propriétaire des logements, i.e. dans la majorité des cas un promoteur social, que pour les locataires qui habitent ces logements.

Cet article énumère les missions du bailleur social qui concernent essentiellement le suivi des locataires et l'entretien des logements. Plus particulièrement, il s'agit des missions suivantes :

a. Dans le domaine de l'attribution des logements

En premier lieu, le bailleur social doit assurer un service d'information et de conseil aux personnes à la recherche d'un logement abordable. Ceci comprend également le suivi des candidats-locataires et la révision régulière des dossiers de candidature. Ensuite, lors de la vacance d'un logement de son parc, il doit en outre recourir aux informations gérées et mises à dispositions par le registre afin d'attribuer le logement aux candidats-locataires répondant aux critères d'attributions prévus aux articles 57 à 59.

b. Dans le domaine de l'accompagnement des locataires et de l'entretien des logements

La location des logements se fera conformément aux dispositions du bail abordable. Le bailleur social est également en charge de l'accompagnement des locataires et responsable que la cohabitation dans les résidences évolue de façon harmonieuse. A cet égard le texte proposé s'inspire des missions qui sont celles du Fonds du Logement (voir article 2, paragraphe (2) de loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »). Dans ce contexte le bailleur social veille à l'entretien des logements et rend le promoteur social attentif aux besoins de remise en état et de rénovation éventuelle des immeubles.

Le bailleur social exerce encore une fonction de « concierge ». Il refacture les frais des réparations locatives aux locataires dans la logique de l'article 64. Ceci n'exclut pas que les locataires puissent procéder eux-mêmes à certaines menues réparations. Le bailleur social refacture les frais des réparations à charge du propriétaire au promoteur social. Les détails sont à prévoir dans les contrats de bail entre le promoteur social et le bailleur social, et entre le bailleur social et le locataire bénéficiant d'un bail abordable.

Le bailleur social exerce ses missions conformément aux dispositions de la loi. La lecture des articles 31 à 33 notamment permet encore de cerner davantage ses missions.

Le bailleur social peut fournir, dans le cadre d'une convention avec l'État, tous autres services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché.

En complémentarité de ses missions, le bailleur social peut exercer l'activité de syndic.

Au vu de la complexité des missions et de l'importance d'assurer la qualité du service offert aux locataires, l'activité du bailleur est soumise à agrément.

L'accompagnement des locataires et des membres de leur communauté domestique assuré par le bailleur social et axé exclusivement sur le savoir-vivre dans le logement n'est pas à confondre avec les tâches de suivi d'un office social ou d'un service de suivi social dont l'objet est plutôt une amélioration de l'intégration sociale et de l'autonomie d'action des familles ou personnes seules qui sont confrontées à des détresses multiples que ce soit au niveau social, médical ou autre. Dans le contexte des logements abordables, les deux sont complémentaires.

Le bailleur social peut également gérer des logements du marché privé. Cette activité doit faire l'objet d'une comptabilité analytique adaptée et ne bénéficie pas d'une participation financière.

Article 31 Attribution des logements

Paragraphe 1^{er}

Le bailleur social effectue l'attribution des logements locatifs abordables conformément aux critères et étapes prévus par la présente loi. A la suite de ce classement, le bailleur doit encore faire une enquête sociale. L'enquête sociale est menée par un(e) assistant(e) social(e). De par la nature des critères à évaluer, l'enquête sociale a toute son importance au stade de l'attribution des logements. Le bailleur

social peut déroger aux critères d'attribution de la présente loi, si d'autres obligations légales l'obligent à appliquer d'autres critères de priorité. A titre d'exemple, on peut citer l'obligation revenant aux communes en vertu de l'article 26 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitations (logements dits d'urgence) ou encore les obligations liées aux compétences territoriales des offices sociaux.

Il est évident que le déroulement pratique de l'organisation d'un bailleur social ne permet pas de refaire le classement tous les jours, mais que le bailleur social doit faire son travail sur base d'un classement effectué à un instant « t » qui ne peut pas remonter à plus de trois mois. Il peut s'appuyer sur le classement des candidats-locataires établi automatiquement par l'outil informatique du registre qui fournit une liste de classement à un instant « t ».

Il est prévu qu'à moyen terme, l'outil informatique du RENLA devienne de plus en plus performant, de sorte à faciliter au fur et à mesure les tâches du bailleur social et à optimiser les processus dans l'intérêt candidats-locataires. La liste d'attente nationale commune créée par le RENLA constitue déjà un énorme progrès pour les candidats-locataires. Leur chance de se voir attribuer rapidement un logement augmente par la mise en place de cet instrument. Les auteurs de la présente loi gardent à l'esprit l'élaboration d'un instrument d'attribution commun répondant plus particulièrement aux contraintes de la protection des données.

Paragraphe 2

Compte tenu de la complexité inhérente aux décisions d'attribution de logements, s'expliquant notamment par l'envergure importante du facteur humain, le bailleur social doit se doter d'une commission consultative. Les compétences professionnelles réunies dans les commissions consultatives sont encore particulièrement utiles, s'il s'agit d'évaluer d'éventuels besoins spécifiques des locataires. Cela est d'autant plus vrai que si d'après son objet social et son agrément, un bailleur social œuvre pour des locataires à besoins spécifiques.

En pratique, dans un but d'efficacité et d'homogénéité, les bailleurs sociaux peuvent opter pour des « commissions communes », en procédant à la nomination des mêmes personnes, dispositions des compétences professionnelles requises, dans leurs commissions respectives. De facto, ces commissions pourront alors siéger ensemble dans le respect des dispositions relatives au secret professionnel et à la protection des données.

Un règlement grand-ducal déterminera un cadre général pour la composition et le fonctionnement de la commission. Bien évidemment, les bailleurs sociaux procèdent eux-mêmes à la nomination des membres de de leur propre commission et à l'établissement d'un règlement d'ordre intérieur précisant le fonctionnement de leur commission en se basant sur le règlement grand-ducal.

Paragraphe 3

(3) Le Fonds du Logement peut faire des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social.

En prévoyant la possibilité que le Fonds du Logement peut mener pour le compte d'un autre bailleur social des enquêtes sociales, il est évité que pour la même communauté domestique une enquête sociale soit quasiment systématiquement menée par plusieurs grands acteurs, ce qui conduirait à un gaspillage de ressources sans plus-value pour les candidats-locataires. En vertu de sa loi organique, la mission principale du Fonds du Logement est la mise en location de logement locatifs abordables. Le savoir-faire des enquêtes sociales lors de l'attribution des logements est donc particulièrement développé au sein de cet établissement public.

L'introduction de cette possibilité tient compte notamment d'une demande en ce sens formulée par le Fonds du Logement et la SNHBM, qui sont les deux promoteurs publics (et futurs bailleurs sociaux) ayant le plus grand parc de logements locatifs abordables. Il s'agit de les encourager à créer des synergies et d'employer de façon efficiente leur personnel socio-éducatif.

Il va de soi que les bailleurs sociaux, pour le compte desquels le Fonds du Logement fait des enquêtes sociales, devront lui rembourser les frais afférents.

Article 32 Gestion et accompagnement des locataires

Cet article énumère les tâches que le bailleur social doit assumer dans la cadre de la gestion des dossiers des locataires. Elles sont couvertes par la compensation de service public du bailleur social.

Le bailleur social étant en contact régulier avec les locataires et disposant d'agents formés dans le domaine social, il bénéficie des aptitudes et compétences requises pour assumer ces tâches.

Article 33 Gestion et entretien des logements

Cet article énumère les tâches à assurer par le bailleur social dans le cadre de la gestion et de l'entretien des logements. Ces tâches sont également couvertes par la compensation de service public du bailleur social.

Selon la nature des travaux d'entretien, les frais des travaux proprement dits sont refacturés aux locataires ou aux propriétaires, c'est-à-dire aux promoteurs sociaux. Si le promoteur social propriétaire d'un logement change, le bailleur social peut organiser des travaux de remise en état d'un logement pour celui-ci.

Le bailleur social peut sous-traiter ces tâches dans la limite des exigences de son agrément.

Il peut prester d'autres services pour le propriétaire des logements, comme par l'exemple le travail de syndic. Ces services ne sont cependant pas couverts par la compensation de service public. Ils peuvent bien évidemment faire l'objet de conventions librement consenties entre les acteurs concernés.

Section 2 – Agrément du bailleur social

Article 34 Conditions d'agrément

Cet article prévoit les conditions d'agrément à remplir par le bailleur social.

L'idée principale consiste à assurer la qualité du service offert aux locataires des logements abordables.

Ainsi, les collaborateurs du bailleur social doivent remplir les exigences professionnelles prévues et être nombre suffisant pour faire face à leurs tâches. Le personnel du domaine socio-éducatif relève de formations différentes, et notamment de celles de l'assistant social et de l'éducateur. Si le bailleur social mène lui-même des enquêtes sociales, il est évident que parmi ses collaborateurs doit se trouver au moins un(e) assistant(e) social(e).

Les exigences quant à la qualification professionnelle d'au moins un des responsables du bailleur social et à la durée hebdomadaire minimale de l'exercice de sa tâche par celui-ci, prévues au paragraphe 2, points 1 et 2, sont applicables à tous les bailleurs sociaux indépendamment du nombre de logements abordables qu'ils gèrent.

Conformément au paragraphe 2, points 3 et 4, les bailleurs sociaux, gérant au moins 30 logements abordables, doivent disposer d'au moins deux membres de leur personnel (les responsables faisant partie du personnel), ayant les qualifications suivantes :

- 1) une personne disposant (a) soit d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine des finances, du droit ou de l'immobilier, (b) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement d'une pratique professionnelle effective et licite de cinq années dans le domaine de la gestion d'immeubles, (c) soit d'un titre de fin d'études secondaires et de l'accomplissement avec succès d'une formation donnant accès professions de l'immobilier organisée par la Chambre de Commerce ou d'une personne disposant d'un diplôme d'enseignement supérieur d'au moins trois années accomplies dans le domaine socio-éducatif, ceci en fonction de la qualification retenue pour un des responsables, ces qualifications devant être complémentaires ; et
- 2) une personne titulaire d'un diplôme d'aptitude professionnelle au sens de la loi du 19 décembre 2008 portant réforme de la formation professionnelle ou de tout autre titre de formation reconnu au moins comme équivalent dans le domaine de la construction ou de la gestion d'immeubles qui exerce sa tâche pendant une durée ne pouvant être inférieure à 20 heures par semaine.

En outre, le bailleur social doit disposer des moyens administratifs, techniques, informatiques et d'infrastructures appropriés. Dans ce contexte, il est par exemple fortement recommandé que le bailleur social se dote de procédures internes écrites.

Afin de garantir la continuité des services offerts par le bailleur social et la correcte affectation des derniers publics, il doit soumettre au ministre sa situation financière et un budget prévisionnel.

Le bailleur social peut recourir à des prestataires externes pour accomplir certaines de ses tâches.

Les auteurs du projet de loi sont conscients que ces conditions d'agrément impliquent qu'un bailleur social gère un certain nombre de logements afin de pouvoir rentrer ces coûts structurels. Cependant,

il est évident que ces conditions d'agrément ne sont pas exagérées par rapport à la tâche et aux responsabilités du bailleur social et que la gestion d'un certain nombre de logement est indispensable afin de pouvoir offrir un service de qualité aussi bien au promoteur social qu'aux locataires. Finalement la mise en place d'économies d'échelles s'impose également par rapport à une gestion responsable des deniers publics. L'ampleur de la tâche et des responsabilités du bailleur social exige que le bailleur social doit être une personne morale. Il est estimé qu'une personne physique ne saurait que difficilement y répondre, or, il s'agit au final de « protéger » les locataires des logements abordables.

Article 35 Honorabilité professionnelle

Les conditions d'honorabilité professionnelles sont celles qui sont usuelles dans le domaine des gestionnaires de services sociaux.

Article 36 Demande d'agrément

Paragraphe 1^{er}

La demande d'agrément est adressée au ministre.

Paragraphe 2

Ce paragraphe distingue entre les demandeurs de droit privé et les demandeurs de droit public

Paragraphe 3

Compte tenu de la variété des bailleurs sociaux et des besoins spécifiques de leurs locataires cibles, il est impossible de dresser une liste exhaustive des renseignements et documents à fournir.

Paragraphe 4

Sans commentaire

Paragraphes 5 et 6

La durée de l'agrément est limitée à cinq ans pour encourager le dynamisme des bailleurs sociaux. Néanmoins, le renouvellement de l'agrément est souhaitable dans la mesure où il permet notamment aux locataires de garder leurs personnes de confiance en charge de leur dossier.

Paragraphe 7

Le Fonds du Logement et les offices sociaux, revêtant la forme de l'établissement public et œuvrant dans le domaine social en vertu de leur loi organique, sont des bailleurs sociaux au sens de la présente loi. Ils sont ainsi dispensés des conditions d'agrément et de la demande (y compris la demande de renouvellement) d'agrément de bailleur social.

Article 37 Retrait de l'agrément

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit les dispositions usuelles en matière de retrait d'agrément.

Paragraphe 2

Cette possibilité est prévue dans l'intérêt des locataires qui doivent en toutes hypothèses bénéficier des services d'un bailleur social sans interruption et ne porte pas entrave au principe qu'il revient au promoteur social de désigner un bailleur social pour la gestion de ses logements abordables.

Article 38 Mention de l'agrément

L'obligation de la mention de l'agrément est prévue dans un souci de transparence et de protection des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires, tout comme des promoteurs sociaux.

Article 39 Secret professionnel

Le secret professionnel est particulièrement important dans le domaine d'activités du bailleur social. Il traite notamment des données à caractère personnel des locataires. Même si cette disposition peut

être perçue comme superfétatoire dans le cadre de cette loi, les auteurs ont choisi de l'insérer pour souligner l'importance du secret professionnel dans le chef du bailleur social. En cas de violation, le droit pénal trouve application.

Section 3 – Compensations pour le bailleur social

Article 40 Compensation pour les frais directes et indirects du bailleur social

Paragraphe 1^{er}

Pour l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables peut percevoir sur demande adressée au ministre une compensation de service public.

Paragraphe 2

A l'heure actuelle, les acteurs du logement abordable poursuivent des activités diversifiées qui rassemblent souvent, dans la même entité, les rôles de promoteur social, de bailleur social, voire même de suivi social, ou du moins certains éléments de ces rôles.

De ce fait, la majorité des acteurs du logement abordable ne sont, à ce stade, pas en mesure de délimiter précisément les coûts qu'ils supportent en relation avec leur mission de bailleur social. C'est pour cette raison que, sur base des informations disponibles, un forfait, qui permet de couvrir les frais engendrés en lien avec l'activité du bailleur social, est déterminé. Ce forfait sera affiné, au fil du temps, en fonction du constat des coûts réellement engendrés par l'activité du bailleur social.

Ce forfait est un maximum déterminé par unité de logement géré. Le forfait est fixé annuellement par règlement grand-ducal sur base d'audits de deux bailleurs sociaux bien gérés. Cette approche consiste à effectuer une analyse statistique (e.g. moyenne, médiane, quartiles) des différents types de coûts engagés sur une période donnée par un échantillon d'acteurs opérant dans le secteur du logement abordable. Une fois ces indicateurs mesurés, il est alors possible de déterminer les forfaits et plafonds applicables aux bailleurs sociaux

Le forfait maximum qui est le résultat des audits est composé de différents facteurs, notamment :

- 1- les dépenses directes en relation avec les logements mises à disposition (frais directs en relation avec un logement géré) ;
- 2- le nombre des logements gérés ;
- 3- le personnel en charge de la gestion des logements, aussi bien sur le plan social que sur le plan technique ;
- 4- les frais généraux et de fonctionnement du bailleur social (*overhead costs*) ;
- 5- le taux de non occupation des logements détaillé selon les raisons qui ont mené à la non-occupation.

Sur cette base, un montant forfaitaire applicable à tous les bailleurs sociaux est fixé.

Pour fixer le montant de 150 euros, les coûts afférents du Fonds du Logement, le plus grand acteur de la location abordable, ont été considérés. Des clés de répartition ont été appliquées par département (service location, accompagnement social, gestion du patrimoine, comptabilité, support et direction) pour permettre d'identifier les fonctions assumées par ces départements en lien avec la mission de bailleur social.

Ces forfaits sont donc élaborés sur base d'hypothèses et d'indicateurs relatifs à l'organisation interne du bailleur social, notamment le nombre du personnel socio-éducatif par logement.

Paragraphe 3

Le montant total de la compensation est établi pour chaque bailleur social sur base d'un décompte à établir par le bailleur social. Le bailleur social doit indiquer sa situation face aux indicateurs.

En cas d'écarts, par exemple si un bailleur a moins de personnel socio-éducatif, le forfait peut être révisé à la baisse puisque la dépense encourue est moindre. Il restera néanmoins un forfait identique pour tous les bailleurs sociaux se trouvant dans la même situation et remplissant les critères d'établissement de la compensation de la même façon.

La détermination de la compensation de service public tient compte d'un taux raisonnable de logements inoccupés. Il peut s'agir par exemple de logements en cours de rénovation.

Paragraphe 4

La compensation de service public du Fonds du Logement étant prévu par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement », cet établissement public est exclu de la compensation de service public pour le bailleur social prévue par la présente loi. La compensation de service public du Fonds de Logement continuera à être établie conformément aux dispositions de sa loi organique.

Si le Fonds du Logement gère des logements abordables d'un autre promoteur social (par exemple des logements abordables d'une commune qui souhaite confier cette tâche au Fonds du Logement) et s'il gère des logements soumis à titre facultatif aux dispositions du bail abordable, conformément à l'article 74, il bénéficie à ce titre de la même compensation de service public que pour les logements destinés à la location abordable qu'il a réalisés lui-même. Ceci permet de soumettre à un régime unique de compensation de service public tous les logements abordables gérés par le bailleur social Fonds du Logement.

Il est précisé à cet endroit, qu'en vertu de l'article 74, les promoteurs sociaux peuvent demander de soumettre aux dispositions du bail abordable des logements de leur parc qui ne sont pas des logements abordables au sens de la présente loi. Les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain bénéficient également de cette faculté.

Article 41 Comptabilité du bailleur social

Toujours dans l'idée de pouvoir assurer la bonne affectation des deniers publics, le bailleur social doit tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat relevant du service d'intérêt économique général et celui des autres activités.

Section 4 – Procédures et convention

Article 42 Procédure de demande

Paragraphe 1^{er}

Conformément aux objectifs de la politique de digitalisation, et à l'instar des demandes de participation financière des promoteurs sociaux, les bailleurs sociaux doivent introduire leur demande de compensation moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État. Les avantages de l'outil informatique sont déjà énumérés au commentaire de l'article 19. Il permet encore de mieux comparer les bailleurs sociaux sur certains points clés. Dans cette idée, l'introduction d'un modèle de rapport financier est prévu. Les bailleurs sociaux ne sont bien évidemment pas comparables sur tous les éléments en raison de leur taille différente, de leur objet social spécifique, etc.

Quant au rapport d'activités prévu au point 6, le bailleur social peut verser son rapport d'activités annuel. Il n'a pas besoin de faire établir un document à part, si son rapport d'activités annuel contient toutes les informations nécessaires.

La demande de compensation doit être introduite annuellement, afin de pouvoir assurer un suivi à court terme et de pouvoir constater rapidement si des ajustements de nature financière, sociale ou autre s'imposent ou s'avèrent utiles.

Paragraphe 2

La compensation au titre de la présente loi ne saurait être accordée ou liquidée si le promoteur s'est soustrait à ses charges fiscales ou sociales. Dès lors, le ministre peut, avec l'accord préalable du bailleur social, le vérifier auprès des administrations respectives.

Article 43 Procédure d'octroi

Paragraphe 1^{er}

Le ministre instruit le dossier en vérifiant le respect des conditions prévues par la loi.

Paragraphe 2

La gestion responsable des deniers publics exige que le ministre ne saurait accorder une participation au titre de la présente loi, si le bailleur social en cause a par ailleurs des dettes vis-à-vis de l'État.

Article 44 Convention avec le bailleur social

Aucune compensation ne peut être liquidée avant la signature d'une convention entre le bailleur social et l'État. La durée de la convention ne peut pas excéder la durée de l'agrément du bailleur social.

Le promoteur doit tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat au titre de la convention et celui des autres activités, de sorte à pouvoir contrôler qu'il n'y ait pas de surcompensation.

Article 45 Contrôle de la convention

Le ministre contrôle le respect par le bailleur social de ses obligations légales et conventionnelles, afin d'assurer la bonne affectation des participations financières qui sont des deniers publics.

En général, le contrôle s'exerce sur pièces, mais il peut également s'exercer sur place.

Article 46 Versement de la compensation

Les compensations sont liquidées sur base des pièces nécessaires.

Des acomptes de la compensation de service public peuvent être payés en cours d'année dans l'intérêt de la trésorerie du bailleur social.

*Article 47 Perte du bénéfice de la compensation**Paragraphe 1^{er}*

Les bailleurs sociaux qui ne respectent pas ou plus leurs obligations légales et conventionnelles doivent rembourser la compensation avec effet rétroactif au début de la dernière convention en cours.

Cette obligation de remboursement prévue au paragraphe 1^{er} peut paraître sévère. Elle a pour objectif de souligner l'importance de la bonne affectation de cette compensation de service public. Le ministre peut accorder une dispense de remboursement, ce qui lui permet de tenir compte de situations d'une dureté exceptionnelle auxquelles serait confronté le bailleur social.

Paragraphe 2

Sans commentaire.

Article 48 Remboursement d'un surplus de recettes

Tout éventuel surplus réalisé dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable, notamment par le biais de la compensation de service public, sont à déduire de la prochaine tranche de la compensation à liquider ou verser à la trésorerie de l'État (si une déduction de la prochaine tranche n'est plus possible).

Article 49 Suivi des compensations octroyées

La documentation relative aux compensations octroyées au titre de la présente loi est conservée par le ministre pendant 30 ans à partir de la fin de la convention, par analogie au délai prévu pour la matière des participations financières et pour ainsi garder une vue d'ensemble du logement abordable sur le long terme.

Chapitre 4 Gestion locative sociale*Article 50 Cadre de la gestion locative sociale*

L'instrument de la gestion locative sociale était introduit dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement par la loi du 23 décembre 2016 portant mise en œuvre de la réforme fiscale 2017, après une phase de projet pilote. Cet instrument permet d'accroître l'offre de logements locatifs appartenant tant à des propriétaires privés, personnes physiques ou personnes morales qu'à des propriétaires publics, dont notamment les promoteurs publics, et de constituer ainsi un complément à l'offre de logements locatifs abordables.

La gestion locative sociale consiste en la location d'un logement appartenant à un propriétaire tiers et ensuite à la mise à disposition de ce logement à une communauté domestique. Si l'organisme exerçant la gestion locative est lui-même propriétaire du logement en cause, il n'a par la force des choses pas

besoin de louer ce logement. Dans ce cas, la gestion locative sociale se limite à la mise à disposition de ce logement.

Les logements locatifs appartenant aux promoteurs publics et n'ayant pas bénéficié d'une participation financière peuvent dès lors également être mis à disposition par le biais de la gestion locative sociale, ce qui contribue à la diversification de leurs ensembles de logements.

En ce qui concerne les propriétaires publics de logements, autres que les promoteurs publics, ceux-ci peuvent recourir aux services d'un organisme exerçant la gestion locative sociale pour, premièrement, contribuer à l'augmentation de l'offre de logements locatifs et, deuxièmement, confier la gestion de leur parc locatif à des professionnels du secteur en cause.

Toujours au vu des nombreux besoins actuellement non couverts par le marché immobilier privé, la possibilité d'exercer la gestion locative sociale est également prévue pour les sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement.

La participation aux frais de gestion couvre tous les logements gérés, qu'ils appartiennent à des propriétaires privés ou à des propriétaires publics.

Il s'agit encore d'encourager les nouvelles formes d'habitation. La colocation par exemple permet d'utiliser l'espace du logement de manière optimale et de partager le montant du loyer entre plusieurs communautés domestiques pour améliorer leur situation financière. Dans la mesure où la participation financière forfaitaire de 120 euros par mois par logement dans le cas de la colocation ne suffit pas à couvrir les frais de gestion de l'organisme conventionné, il est prévu de la majorer de 20 euros pour chaque contrat de mise à disposition à partir du deuxième contrat de mise à disposition relatif à un logement lorsque ledit logement fait l'objet de plusieurs contrats de mise à disposition conclus avec des communautés domestiques-locataires différentes.

Toutes les questions non prévues par la présente loi sont bien évidemment soumises aux règles générales du droit civil.

Par un arrêt du 9 juillet 2020, la Cour de cassation s'est prononcée favorablement par rapport à la gestion locative sociale de 1979.

Article 51 Résiliation de la mise à disposition

Déjà par le passé, l'article 1^{er}, paragraphe (3), point g) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil prévoyait expressément que cette loi ne s'applique pas aux logements mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale, donc au titre de la gestion locative sociale. Cette exception s'expliquait par le fait que les règles de la législation sur le bail à usage d'habitation n'étaient pas adaptées à la mise à disposition pratiquée par les organismes conventionnés en matière de gestion locative sociale. Cette mise à disposition, conçue comme une aide sociale et ne représentant qu'un des éléments de la gestion locative sociale, nécessite de par sa nature une grande flexibilité.

Néanmoins, les occupants de ces logements, pouvant être perçus en termes de politique du logement comme une partie particulièrement vulnérable de la population, ont particulièrement besoin de règles claires et transparentes gouvernant la mise à disposition et plus particulièrement la résiliation de celle-ci.

Si les circonstances particulières le justifient, l'organisme exerçant la gestion locative sociale est toujours libre de faire bénéficier l'occupant du logement d'un régime plus favorable que le régime légal.

Article 52 Décès de l'occupant

Cet article prévoit les droits des ayants droits du titulaire du contrat de mise à disposition en cas de décès. Il s'agit de concilier la protection de ces ayants droits et la bonne affectation des logements soumis au régime de la gestion locative sociale.

Article 53 Indemnité d'occupation en cas de résiliation de la mise à disposition

Cette règle est prévue à des fins dissuasives, la bonne affectation des logements aux communautés domestiques qui en ont le plus besoin doit rester garantie.

Article 54 Déguerpissement

Cet article vise à donner la sécurité juridique nécessaire au déguerpissement en matière de mise à disposition.

Chapitre 5 Bail abordable

Section 1^{re} – Critères d'éligibilité

Article 55 Critères d'éligibilité du candidat-locataire et du locataire

Paragraphe 1^{er}

L'accès aux logements abordables est réservé aux communautés domestiques qui en ont le plus besoin et pour lesquelles se loger sur le marché privé nécessiterait une grande, voire trop grande, part de leurs moyens financiers. Afin d'éviter que la liste d'attente pour les logements locatifs abordables soit artificiellement gonflée par l'inscription de communautés domestiques non prioritaires, compte tenu du niveau (élevé) de leurs revenus, il est proposé d'introduire un seuil de revenus au-dessus duquel une inscription sur la liste d'attente n'est plus possible.

A l'instar de la réglementation en matière d'aides individuelles, les candidats-locataires et les membres de leur communauté domestique ne peuvent être ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger.

Le demandeur-locataire doit encore être majeur au jour de l'introduction de sa demande pour devenir candidat-locataire.

Pour prévenir une sorte de *forum shopping* et par la même une liste d'attente gonflée artificiellement, le demandeur et les membres de sa communauté domestique doivent disposer d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande.

Paragraphe 2

Tout personne ne peut être prise en compte que dans le chef de la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Une hypothèse visée est celle de l'enfant majeur d'un candidat-locataire qui ne peut pas devenir candidat-locataire à titre personnel aussi longtemps qu'il fait partie de la communauté domestique de son ascendant et donc de la demande de location de cette communauté domestique. Le candidat-locataire doit modifier sa demande si un membre veut sortir à l'avenir de la communauté domestique du candidat-locataire par exemple pour formuler une demande à titre personnel. En effet, autrement l'attribution de logements via la liste d'attente deviendrait ingérable.

Un membre de la communauté domestique d'un locataire peut devenir candidat-locataire à titre personnel. Ainsi un membre majeur d'une communauté domestique peut postuler à titre personnel pour un autre logement que celui de ses parents.

Paragraphe 3

Les conditions pour devenir candidat-locataire et pour rester locataires sont les mêmes, à l'exception de celle liée au seuil de revenu. Le locataire ne devra en effet pas quitter le logement dès que son revenu aura dépassé le seuil prévu pour le candidat-locataire. Il va encore de soi que si une personne était majeure au moment de devenir candidat-locataire, elle l'est au moment de devenir locataire.

Au moment où un administré introduit sa demande auprès d'un bailleur social, il est un demandeur-locataire. Dès qu'il a pu être constaté que le demandeur-locataire satisfait à l'ensemble des critères d'éligibilité, il devient candidat-locataire.

Dans la pratique, l'outil informatique du registre permettra d'évaluer ces critères d'éligibilité et permettra ainsi de faciliter la tâche d'instruction du dossier incombant au bailleur social, s'il souhaite y recourir.

Paragraphe 4

Tout demandeur-locataire peut choisir le bailleur social en charge de son dossier. Si le demandeur-locataire omet d'exprimer ce choix, le Fonds du Logement est d'office en charge de son dossier. Ceci s'explique par le rôle principal que le Fonds du Logement assume dans ce domaine au niveau national.

A cet endroit, il est mentionné qu'en cours d'attente, les candidats-locataires peuvent bien évidemment modifier leur choix du bailleur social. Si le bailleur social constate un besoin spécifique d'un demandeur-locataire, d'un candidat-locataire ou d'un locataire, il peut lui proposer le transfert vers un autre bailleur social à tout moment. La proposition doit être acceptée pour rendre le changement effectif.

Article 56 Détermination du revenu

Paragraphes 1^{er} à 3

Ces dispositions prévoient les règles de détermination du revenu des candidats-locataires et des locataires. Elles sont calquées sur celles de la subvention de loyer, sauf que les allocations familiales sont également prises en compte. Il est précisé que l'allocation de vie chère n'est pas prise en considération pour la détermination du revenu.

Paragraphe 4

Une exception est prévue pour les couples en séparation. Les seuls revenus de la communauté domestique du demandeur sont pris en compte dans la détermination du revenu net.

Paragraphe 5

Ce paragraphe est inspiré de l'article 4, paragraphe 3, de la loi modifiée du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale concernant les personnes recueillies par solidarité. Cette occupation par solidarité ne peut pas donner lieu à un relogement de la communauté domestique du locataire.

Section 2 – Critères d'attribution

Article 57 Critères d'attribution socio-économiques

Paragraphe 1^{er}

Dès qu'un demandeur-locataire est devenu candidat-locataire, une première série de critères d'attribution sociaux-économiques sont évalués.

Il s'agit de critères quantifiables ou de critères pouvant être établis à l'aide d'une pièce officielle, en quelque sorte des critères binaires, ne nécessitant en tant que tels pas d'une appréciation par un être humain. Par conséquent, ces critères peuvent être évalués par l'outil informatique du registre (RENLA) et ici encore faciliter la tâche d'instruction du dossier bailleur social, s'il souhaite profiter de cet instrument.

En ce qui concerne plus particulièrement le critère de salubrité du logement actuel, un logement est à considérer comme salubre au sens de cette disposition, s'il n'en émane pas de danger pour la santé de ses occupants.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'évaluation de ces critères afin d'atteindre un maximum d'homogénéité dans la façon de faire des différents bailleurs sociaux.

Paragraphe 2

Ici encore, une exception est prévue pour les couples en séparation. La circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple n'est pas à considérer dans son chef.

Article 58 Critères d'attribution relatifs au logement vacant

Au-delà s'ajoutent des critères d'attribution évalués par rapport à un logement concret et ceci par rapport à sa typologie et sa situation géographique. A l'instar des critères socio-économiques, il s'agit de critères quantifiables. En outre, même si ces critères ne peuvent être évalués que par rapport à un logement concret, il est loisible au bailleur social de simuler dans le registre une vacance de logement d'un certain type dans une certaine région afin de parvenir à un classement de priorité – certes hypothétique – de tous les candidats-locataires.

La correspondance de la communauté domestique à la typologie de logement doit notamment être vérifiée au moment de l'attribution du logement. Si en cours d'occupation, le nombre de membres de la communauté domestique augmente, le locataire a un droit au relogement. Il doit expressément formuler une demande de relogement. Cependant, le bailleur social n'est tenu de donner suite à cette

demande que dans la mesure du possible, c'est-à-dire dans la mesure où il dispose d'un logement vacant correspondant. Ces cas sont encadrés de façon plus détaillée à l'article relatif au relogement.

Les préférences géographiques indiquées par un candidat locataire ne font que réduire l'éventail des logements susceptibles d'être proposés au candidat-locataire.

Article 59 Critères d'attribution évalués sur base d'une enquête sociale

Finale­ment, sont évalués des critères à une échelle plus « humaine ». L'enquête sociale effectuée dans cette phase permet d'évaluer des éléments qui peuvent être décisifs pour l'attribution d'un logement et qui ne peuvent pas être évalués lors des deux premières phases qui se limitent à une analyse plutôt « arithmétique », voire à une évaluation sommaire prenant par exemple la forme de brefs entretiens téléphoniques. Dans cette phase, le pouvoir d'appréciation du bailleur social est le plus large et donc sa responsabilité la plus élevée.

Les agents compétents du bailleur social, ou le cas échéant un prestataire externe, procèdent à une analyse globale de la situation des candidats-locataires, à la suite d'une anamnèse circonstanciée, d'une visite à domicile, ainsi que, le cas échéant, de l'avis d'autres professionnels. Ils basent leur analyse sur des critères regroupés dans quatre catégories principales, à savoir (1) la situation socio-familiale, (2) l'éducation et l'occupation professionnelle, (3) la situation financière, (4) l'état du logement actuel et la situation de précarité relative au logement. La durée pendant laquelle un candidat-locataire attend déjà l'attribution d'un logement n'entre en ligne de compte que si, par ailleurs, il se trouve en situation ex aequo avec un autre candidat-locataire.

Si le bailleur social, conformément à son objet social, offre par ailleurs des prestations ciblées à ses locataires, il évalue encore les besoins spécifiques du candidat-locataire. Les besoins spécifiques peuvent être de diverses natures et être adaptés en fonction de l'évolution de la société, de sorte qu'il est impossible de les énumérer limitativement dans la loi.

Les bailleurs sociaux qui accueillent les locataires confrontés à une situation d'urgence particulière, comme par exemple une situation d'urgence provoquée par une mesure de déguerpissement, évaluent aussi ces situations.

Cette analyse globale se fait sur la base d'une enquête sociale. Ceci présente l'avantage que cette analyse se fait dans le cadre d'un concept défini et bien connu par les acteurs concernés, de sorte à éviter des insécurités et d'assurer un professionnalisme confirmé. L'enquête sociale visée par cet article se fait selon les besoins de l'espèce. Elle n'implique pas nécessairement une visite au logement actuel.

Dans la mesure où les bailleurs sociaux sont amenés à traiter dans ce contexte des données sensibles, ils doivent être particulièrement vigilants au respect des dispositions relatives à la protection des données à caractère personnel.

Un règlement grand-ducal peut préciser les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères afin d'atteindre dans la mesure du possible un maximum d'homogénéité dans la façon de faire des différents bailleurs sociaux.

Section 3. – Procédure d'attribution des logements via le registre

Article 60 Procédure d'attribution des logements via le registre

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement abordable effectue une requête dans le registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État.

Le registre génère une liste réduite de candidats-locataires remplissant les conditions d'attribution prévus aux articles 57 et 58.

Cet article traduit un des intérêts du registre en ce qu'il constitue une « liste d'attente nationale et unique » pour l'attribution d'un logement abordable.

Le bailleur social attribue ensuite un logement à un des candidats-locataires de la liste réduite après avoir déterminé par une ou plusieurs enquêtes sociales le bien-fondé de son choix.

Afin de permettre une attribution à une certaine mixité de locataires, la convention du bailleur social peut prévoir la possibilité de pouvoir attribuer un certain pourcentage de logements sans passer par la liste réduite en fonction de la taille du bailleur social. Dans ce cas les locataires doivent néanmoins avoir été inscrits valablement en tant que candidats-locataires au registre et les critères de revenu et de correspondance typologique du logement doivent avoir été respectés.

La même approche est adoptée pour des bailleurs sociaux qui font bénéficier leurs locataires d'un suivi social tenant compte spécifiquement de leur situation de santé ou de handicap. Cette possibilité doit cependant avoir été réglée également dans la convention reliant le bailleur social au ministère du Logement.

Finalement les logements appartenant à des promoteurs sociaux établis sous forme de société coopérative peuvent être attribués – en partie – aux détenteurs de parts de ces sociétés pour autant qu'ils remplissent les critères d'éligibilité.

Ces possibilités n'ont pas d'impact sur les aides à la pierre pour ces logements dont bénéficient les promoteurs sociaux.

Il est mis en exergue que cette possibilité doit être prévue dans la convention conclue entre le bailleur social et l'État.

Afin que le registre ait toute son utilité pour le suivi des logements abordables et comme instrument de guidance de la politique du logement, le bailleur y transmet également les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires. L'outil informatique est un instrument de travail mis en place dans la finalité d'assurer une attribution efficiente des logements abordables.

Les modalités techniques de la procédure d'attribution peuvent être précisés par un règlement grand-ducal.

Section 4 – Loyer abordable

Article 61 Composantes du loyer abordable

En guise d'aperçu sommaire, la liste des logements visés par la nouvelle méthode de calcul du loyer abordable est la suivante :

- tous les logements locatifs abordables futurs qui bénéficieront d'une participation financière (« aide à la pierre ») au titre de la présente loi, quel que soit le type de promoteur social concerné ;
- tous les logements locatifs existants appartenant aux promoteurs publics et ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles au sens de 1979 à un moment quelconque ;
- tous les logements locatifs existants ou en voie de réalisation visés par l'article 30^{ter} de la loi 1979, c'est-à-dire les logements appartenant aux promoteurs dits « associatifs » sous la loi de 1979, désignés promoteurs sans but de lucre par la présente loi, pendant la durée de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles.

Le 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, ci-après le « règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 », était applicable aux seuls logements locatifs appartenant aux promoteurs publics.

Les textes proposés modifient ce principe de façon à ce qu'une méthode unique de calcul des loyers soit applicable à l'ensemble des logements locatifs abordables, indépendamment de la nature du promoteur social. Ceci se justifie de par le fait que le taux de la participation financière a été sensiblement le même pour tous les promoteurs par le passé et sera identique pour tous à l'avenir.

Pour éviter tous doutes, il est précisé que cette méthode de calcul des loyers n'est pas applicable aux logements de la gestion locative sociale et aux logements locatifs abordables destinés à une affectation spécifique, comme les chambres pour étudiants ou les logements pour demandeurs de protection internationale, réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

Le loyer net abordable se compose de trois éléments :

- du loyer abordable brut, calculé en fonction des revenus de la communauté domestique et de sa composition ;
- d'une minoration ou d'une majoration déterminées en fonction de l'équipement ou de la qualité des logements ;
- d'un éventuel forfait compensatoire pour surcoûts énergétiques, s'il s'agit d'un logement à faible performance énergétique.

1. Le loyer abordable brut

Le calcul du loyer abordable brut dépend de deux variables, à savoir :

- la composition de la communauté domestique ;
- le revenu des locataires.

Ensemble, ces deux variables déterminent le taux d'effort du locataire.

Il est précisé que le loyer abordable brut ne comprend ni des taxes, ni des frais de consommation ou des frais imputables aux locataires pour des services dont ils bénéficient ou pour l'utilisation d'équipements.

Les logements abordables sont attribués aux locataires en fonction de la composition de leur communauté domestique.

De ce fait, la taille du logement est implicitement prise en compte pour la détermination du loyer à travers la considération de la composition de la communauté domestique.

Le loyer abordable brut est calculé en appliquant le taux d'effort aux revenus de la communauté domestique des locataires.

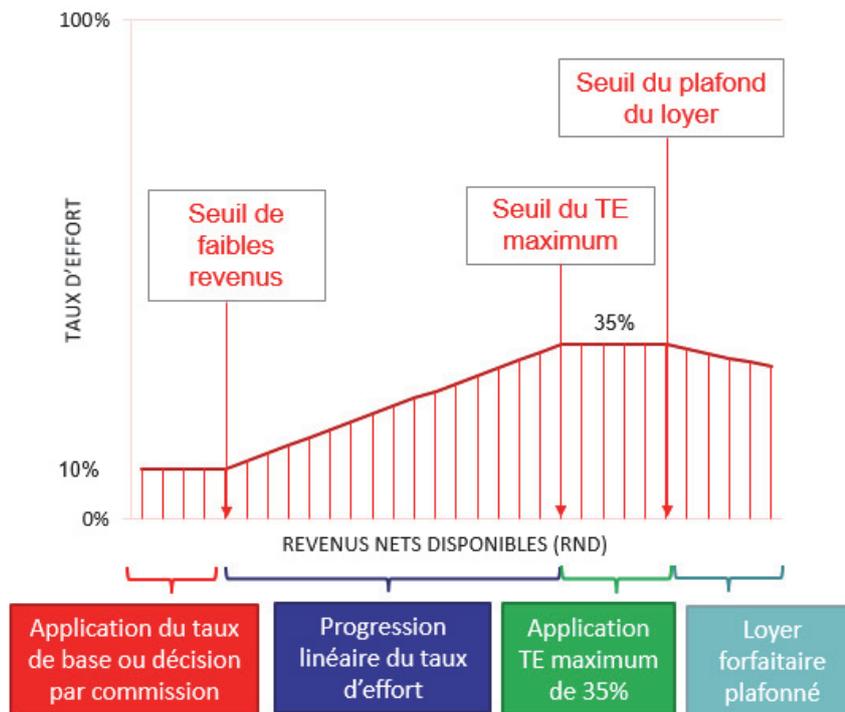
$$\text{Loyer abordable brut} = \text{Taux d'effort} * \text{RND mensuel}$$

Le loyer abordable brut est déterminé de telle façon à préserver les ressources nécessaires pour que la communauté domestique concernée puisse mener une vie décente. Une communauté domestique avec des revenus plus élevés a une plus grande capacité de financement et peut supporter un loyer plus élevé sans que cela mette en péril sa capacité de mener une vie décente.

L'effort financier d'une communauté domestique pour régler son loyer abordable est plafonné à trois niveaux :

- le loyer abordable brut est déterminé de façon à ce que le solde restant rend possible une vie décente ;
- le taux d'effort se situe entre 10 et 35% du RND en fonction du niveau du RND ;
- le loyer est plafonné à un montant forfaitaire en fonction du type de communauté domestique, cela par l'introduction d'un seuil du plafond de loyer.

Le taux d'effort est déterminé en fonction des revenus de la communauté domestique et de sa composition. Quatre cas de figure peuvent se présenter :



Cas 1

Pour les communautés domestiques avec des revenus en-dessous du seuil de faibles revenus, le taux d'effort minimum de 10% est appliqué d'office. Le bailleur social peut, sur demande dûment justifiée du locataire, fixer un taux adapté à la situation socio-économique spécifique de la communauté domestique en vue de libérer un reste à vivre approprié.

Exemple : Un couple avec deux enfants avec des revenus mensuels de 2.000 euros, le loyer brut est de $10\% * 2.000 \text{ euros} = 200 \text{ euros}$. Ce loyer brut pourra, sur demande justifiée du locataire, accorder un loyer forfaitaire en-dessous de 200 euros.

Cas 2

Pour des revenus au-dessus du seuil de faibles revenus mais en-dessous du seuil du taux d'effort maximum, le taux d'effort évolue linéairement en application de cette formule :

$$\text{Taux d'effort} = 10\% + \frac{\text{RND} - \text{Seuil de faibles revenus}}{\text{Seuil éligibilité} - \text{Seuil de faibles revenus}} * (35\% - 10\%)$$

Exemple : Un couple avec deux enfants avec des revenus mensuels de 5.000 euros, le taux d'effort est de $10\% + (5.000 - 3.300) / (8.310 - 3.300) * (35\% - 10\%) = 20,47\%$. Le loyer est de $20,47\% * 5.000 \text{ euros} = 1.023 \text{ euros}$.

Cas 3

Pour des revenus excédent le seuil du taux d'effort maximum (mais en-dessous du seuil du plafond de loyer), le taux d'effort maximal de 35% est appliqué. Le loyer abordable varie donc uniquement en fonction des RND de la communauté domestique et non en fonction d'une progression du taux d'effort.

Exemple : Un couple avec deux enfants avec des revenus mensuels de 7.800 euros, le taux d'effort est de $35\% * 7.800 \text{ euros} = 2.730 \text{ euros}$.

Cas 4

Les communautés domestiques avec des RND au-dessus du seuil d'éligibilité ne sont pas éligibles pour un logement abordable. Cependant, si des communautés domestiques vivent dans un logement abordable et que leurs revenus progressent au-dessus de ce seuil, le loyer appliqué est plafonné au taux d'effort maximum appliqué au seuil d'éligibilité.

Exemple : Un couple avec deux enfants avec des revenus mensuels de 8.500 euros, le taux d'effort est de $35\% * 8.310 \text{ euros (seuil de revenus éligibles)} = 2.909 \text{ euros}$.

Paramètres de détermination du taux d'effort

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Seuil de faible revenu</i>	<i>Seuil du Taux d'effort maximal</i>	<i>Seuil du Plafond de Loyer</i>
	<i>Revenu mensuel</i>	<i>Revenu mensuel</i>	<i>Revenu mensuel</i>
1 adulte	1.435	3.595	4.055
1 adulte – 1 enfant	2.155	4.935	5.570
1 adulte – 2 enfants	2.725	5.720	6.455
1 adulte – 3 enfants	3.300	6.925	7.815
enfant supplémentaire	430	905	1.020
2 adultes – 0 enfant	2.155	5.510	6.220
2 adultes – 1 enfant	2.725	6.505	7.345
2 adultes – 2 enfants	3.300	7.360	8.310

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Seuil de faible revenu</i>	<i>Seuil du Taux d'effort maximal</i>	<i>Seuil du Plafond de Loyer</i>
	<i>Revenu mensuel</i>	<i>Revenu mensuel</i>	<i>Revenu mensuel</i>
2 adultes – 3 enfants	3.875	8.000	9.025
enfant supplémentaire	430	890	1.005
Adulte supplémentaire	575	1.185	1.335

Les valeurs de ce tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

2. La minoration ou majoration en fonction de l'équipement ou de la qualité des logements

L'équipement et la qualité des logements se trouvant dans le parc actuel des logements locatifs abordables sont hétérogènes.

Pour cette raison, quelques critères simples pour tenir compte de ces différences ont été définis.

Le logement ne dispose pas d'une cuisine équipée	-2,5%
L'appartement ne dispose pas d'un lieu extérieur privatif (jardin, terrasse, balcon)	-2,5%
Le logement est une maison	+ 10,0%

Exemple : Le loyer abordable brut d'un logement est de 1.000 euros. Si ce logement est dépourvu d'une cuisine équipée, une minoration est accordée de $2,5\% \times 1.000 \text{ euros} = 25 \text{ euros}$. Si le logement est une maison, une majoration du loyer de $10\% \times 1.000 \text{ euros} = 100 \text{ euros}$ est appliquée.

3. Le forfait compensatoire de performance énergétique

Le but de cette mesure est de neutraliser l'effet des charges plus élevées pour un logement de plus faible performance énergétique. En effet, le parc actuel des logements locatifs abordables se compose de logements plus ou moins anciens et présentant donc des performances énergétiques disparates. Or, le locataire ne doit pas être soumis à un surcoût s'il se voit attribuer un logement plus ancien ceci afin d'éviter le risque de pauvreté énergétique.

La performance énergétique réelle d'un logement dépend de son année de construction et si le logement en question a bénéficié d'une rénovation énergétique.

Par conséquent, un forfait est à accorder au locataire d'un logement abordable dont la première occupation remonte à avant 1990 et pour lequel il n'y a pas eu de rénovation énergétique (amélioration du standard énergétique pour atteindre une classe énergétique D ou mieux) entretemps.

Les forfaits suivants à accorder aux locataires concernés ont été retenus :

<i>Surface utile d'habitation (SUH) du logement</i>	<i>Forfait mensuel en euros</i>
50m2 ou moins	15
51 à 70m2	20
71 à 90m2	25
91 à 110m2	30
111 à 130m2	35
131 à 150m2	40
151m2 et plus	45

Les valeurs de ce tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Article 62 Calcul du loyer abordable

Le calcul du loyer social relève de la responsabilité du bailleur social. Il peut cependant s'appuyer sur les facilités offertes par l'outil informatique du registre.

Article 63 Révision du loyer abordable

Paragraphe 1^{er}

Le bailleur social doit réviser les loyers des logements abordables une fois par an.

Le locataire d'un logement abordable est tenu d'informer le bailleur social de tout changement susceptible d'avoir une influence sur le calcul de son loyer, dès la survenance de ce changement, ceci même en dehors de la période annuelle de révision. Ceci explique que le loyer révisé, suite à la révision annuelle, est applicable dès sa notification au locataire. Si le bailleur social l'estime opportun, il peut bien entendu accorder un préavis au locataire.

Le locataire doit répondre aux demandes d'informations du bailleur social. A titre dissuasif, un loyer forfaitaire ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au locataire est prévu. Il s'agit du plafond applicable au locataire d'après le barème en fonction de la composition de sa communauté domestique.

Les locataires doivent fournir les informations demandées à l'appui de pièces lisibles.

Il est précisé que le loyer forfaitaire payé par le locataire ne doit pas lui être remboursé après une révision faite dans le délai prévu d'un mois à compter de la réception des informations complètes.

Paragraphe 2

Ce paragraphe énumère les cas dans lesquels le bailleur social doit procéder à une révision du loyer au cours de l'année.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit l'obligation d'information spontanée du locataire.

Article 64 Charges locatives

Les charges réellement exposées en faveur des locataires sont mis à leur charge. Il s'agit des catégories de charges énumérées dans cet article. Cette énumération s'inspire largement des principes du droit civil.

La périodicité des charges dépend de leur nature et du comportement du locataire.

A titre d'illustration, on peut citer les menus travaux d'entretien qui sont à charge du locataire. Elles sont engendrées par l'utilisation du bien et de ses équipements par le locataire et comprennent notamment :

- le remplacement des consommables (ampoules, fusibles, filtres...) ;
 - le remplacement des joints des sanitaires (douche, robinetterie...) ;
 - le débouchage des réseaux d'évacuation ;
 - la mise en peinture ;
 - l'entretien régulier du système de chauffage, des installations de ventilation et des installations sanitaires (chaudières, cheminés, ascenseurs...) ;
 - l'entretien régulier des alentours (jardin, cours, trottoir, déneigement...) ;
 - l'entretien régulier des parties communes (nettoyage des circulations)
- Il peut encore s'agir de travaux de réparation causés par un usage inapproprié du locataire, comme :
- le remplacement d'éléments endommagés par une utilisation non appropriée (portes, fenêtres, cloisons...) ;
 - la réparation d'éléments endommagés par un manque d'entretien (installations techniques, installations sanitaires...).

Section 5 – Occupation et relogement

Article 65 Occupation du logement

Afin d'assurer la bonne affectation de la participation financière aux logements locatifs abordables, le locataire doit l'occuper pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

Article 66 Restrictions liées à la nature du logement

Toujours dans l'idée de préserver la bonne affectation des logements locatifs abordables, les locataires ne peuvent ni les sous-louer ni les mettre à disposition à titre gracieux ou à titre onéreux, ni céder leur bail, ni y exercer une activité commerciale ou artisanale.

Il va de soi que les locataires peuvent effectuer du télétravail depuis leur domicile.

Article 67 Sous-occupation du logement

La notion de logement sous-occupé se définit comme un logement avec une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire (non comptés : cuisine, WC, salle de bains).

Les critères de la sous-occupation sont ainsi moins « sévères » que les critères de l'attribution. Pour éviter de « déraciner » les habitants. Il s'agit de faire déménager la communauté domestique du locataire seulement si c'est absolument nécessaire.

Article 68 Relogement

Cet article distingue entre les cas où le bailleur social doit proposer un relogement et ceux où le relogement peut avoir lieu sur demande du locataire. Il est recommandé au bailleur social de se doter d'un manuel des bonnes pratiques pour les relogements de sorte à éviter de procéder à des relogements inopportuns.

Paragraphe 1^{er}

Ce paragraphe prévoit les hypothèses dans lesquelles le bailleur social doit proposer un relogement.

Premièrement, il doit le faire en cas de sous-occupation du logement actuel. Dans ce cas, il doit également veiller au lieu de scolarité des enfants et aux lieux de travail des membres de la communauté domestique. Il s'agit en effet de ne pas « déraciner » les enfants de leur milieu scolaire bien connu et d'assurer l'accès aux lieux de travail. Ceci se fait dans la mesure du possible en fonction de la répartition géographique du parc des logements locatifs abordables.

Deuxièmement, le bailleur social doit proposer un relogement, si le logement actuel n'est pas conforme à des obligations légales, comme par exemple aux dispositions en matière de salubrité.

La suroccupation n'est pas réglée spécifiquement par la présente loi, étant donné que les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation sont d'application.

Troisièmement, un relogement doit être proposé, si le logement actuel doit faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

Tout comme pour la première attribution d'un logement, en cas de relogement, la typologie du logement proposé doit correspondre à la composition de la communauté domestique du locataire.

Dans ces hypothèses où le bailleur social est obligé de proposer un relogement, il ne saurait dépendre à l'infini du bon vouloir des locataires pour l'acceptation du relogement. Un comportement non responsable de ces locataires a en effet des conséquences néfastes pour des candidats-locataires attendant l'attribution d'un logement. Partant, il est prévu que le locataire ayant refusé deux propositions de relogement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Les locataires « vulnérables » en raison de leur âge élevé et d'un handicap (certificat médical à l'appui) sont exclus de cette disposition.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les hypothèses dans lesquelles la demande de relogement émane du locataire. Le bailleur social a alors la faculté de proposer un relogement. Le bailleur social n'est pas obligé de

ce faire, car il s'agit d'éviter des demandes de relogement multiples et abusives engendrant une charge administrative élevée, et ce au détriment des autres locataires.

Paragraphe 3

En cas de vacance d'un logement de son parc, le bailleur social doit traiter d'abord les éventuelles demandes de relogement et ensuite seulement les attributions à de nouveaux locataires.

En traitant dans la mesure du possible les relogements de façon prioritaire, le bailleur social aura, dans l'hypothèse envisagée, au final logé deux communautés domestiques dans des logements adaptés.

Le locataire n'a pas besoin de se réinscrire au registre pour pouvoir bénéficier d'un relogement.

En concertation avec ses homologues, le bailleur social peut proposer un relogement dans un logement géré par un autre bailleur social, s'il ne dispose pas d'un logement approprié dans son propre parc.

Article 69 Regroupement familial

Si le bailleur social a connaissance, en vertu d'une pièce émise par le ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, qu'un candidat-locataire, ayant le statut de bénéficiaire de protection internationale, a introduit une demande de regroupement familial sur base de l'article 70, paragraphe 3 de loi modifiée du 29 août 2008 portant sur la libre circulation des personnes et l'immigration, il peut lui attribuer un logement en considération de la future composition de sa communauté domestique.

Cette règle spéciale donne suite à une demande des bailleurs sociaux qui sont de plus en plus souvent confrontés à des situations problématiques dues à des logements suroccupés suite à des regroupements familiaux.

Section 6 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Article 70 Résiliation d'office du bail abordable

Cet article prévoit la résiliation d'office du bail abordable. Pour l'encourager à ce faire, le locataire qui informe de sa propre initiative le bailleur social qu'il n'est plus éligible à un bail abordable, bénéficie d'un délai de résiliation plus long que le locataire qui omet de le faire et pour lequel le bailleur social a dû le constater. Il est rappelé que conformément à l'article 55, paragraphe 3, le critère du plafond de revenus est applicable seulement pour les candidats-locataires. Il ne constitue pas un motif de résiliation du bail abordable.

Il est précisé que pendant la période de résiliation, les loyers des locataires en résiliation sont révisés selon la procédure ordinaire.

Article 71 Décès du locataire

A l'instar de l'article 52 réglant le cas du décès du titulaire d'un contrat de mise à disposition dans le cadre de la gestion locative sociale, cet article prévoit les droits des ayants droits du titulaire du bail abordable en cas de décès. Il s'agit de concilier la protection de ces ayants droits et la bonne affectation des logements soumis au bail abordable.

Article 72 Indemnité d'occupation en cas de résiliation du bail abordable

Cette règle est prévue à des fins dissuasives, la bonne affectation des logements aux communautés domestiques qui en ont le plus besoin doit rester garantie. Il est néanmoins choisi de plafonner l'indemnité d'occupation en guise de protection du locataire confronté à la résiliation de son bail abordable.

Article 73 Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Section 7. – Location de logements autres que des
logements abordables et bail à usage d’habitation

Article 74 Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

Toujours dans l’esprit de la lutte contre la pénurie de logements locatifs abordables, les promoteurs sociaux, en tant que partenaires fiables du ministre peuvent demander de soumettre aux dispositions du bail abordable des logements de leur parc qui ne sont pas des logements abordables au sens de la présente loi. Il peut s’agir par exemple de logements que les promoteurs ont acquis par voie de succession ou de donation. Dans le même ordre d’idées, les sociétés de développement urbain à participation étatique ou communale et les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain bénéficient également de cette faculté.

Une durée minimale de 9 années est prévue pour assurer la stabilité nécessaire dans le domaine.

Le recours à ce régime facultatif pouvant avoir lieu dans des circonstances très variées, le ministre statue sur avis de la commission. Les modalités de la compensation du service public rendu par le promoteur social sont arrêtées dans une convention conformément aux principes de la présente loi et en tenant compte des spécificités du dossier.

Article 75. Bail à usage d’habitation

Les règles de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation, à l’exception des articles 1^{er} à 15, sont d’application, si le régime du bail abordable au sens de la présente loi ne prévoit pas de règles spécifiques.

Chapitre 6 Registre national des logements abordables

Section 1^{re} – Collecte et saisie

Article 76 Objet du registre national des logements abordables

Paragraphe 1^{er}

Le registre sert à la gestion à la fois (1) des logements abordables, donc d’un volet « pierre », (2) des acquéreurs et occupants, des demandeurs-locataires, des candidats-locataires, des locataires et des membres de leur communauté domestique, donc d’un volet « humain » ou « client non professionnel », et (3) des bailleurs sociaux, donc d’un volet « client professionnel ».

Paragraphe 2

Le grand principe est que tous les logements ayant bénéficié d’une participation financière au sens de la présente loi sont inscrits au registre.

Du côté des promoteurs publics et en raison de leur statut public, les logements suivants sont à inscrire obligatoirement au registre :

- 1° les logements ayant bénéficié d’une participation financière au sens de la présente loi ;
- 2° les logements 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.

Compte tenu de statut public de leur propriétaire et des obligations à la contribution à la politique nationale du logement en découlant, les logements locatifs des promoteurs publics restent inscrits au registre pendant toute la durée d’existence de ces logements.

Du côté des promoteurs sans but de lucre, les logements à inscrire au registre sont :

- 1° les logements ayant bénéficié d’une participation financière au sens de la présente loi pendant la durée de la convention avec l’État ;
- 2° les logements 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 pendant la durée de la convention avec l’État.

Ces logements des promoteurs sans but de lucre peuvent rester inscrits au registre à titre facultatif au-delà de la durée de la convention avec l’État relative à la participation financière ou aux aides à la construction d’ensembles.

Les logements soumis aux dispositions du bail abordable conformément à l'article 74 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre. Comme ces logements sont soumis aux dispositions du bail abordable, l'inscription au registre pendant la durée pendant laquelle ils sont soumis à ces dispositions en est la conséquence logique.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit la répartition des responsabilités en matière de protection des données.

Chaque responsable de traitement met en œuvre des mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être mesure de démontrer que le traitement est effectué conformément à la réglementation.

Le ministre et le bailleur social sont responsables conjoints de traitement. Les deux travaillent ensemble sur la même finalité à savoir l'attribution de logements abordables.

Le registre sert également à générer des informations anonymisées à des fins de statiques et constitue dans cette optique un instrument de la politique du logement.

Article 77 Données à caractère personnel traitées

Cet article énumère les données à caractère personnel traitées au sein du registre dans le strict respect des principes de la protection des données. Les données énumérées sont nécessaires à l'évaluation des conditions d'éligibilité et d'attribution d'un logement abordable, ainsi qu'au calcul du loyer de ces logements.

Bien entendu les données relatives au logement actuel peuvent seulement être traitées, si les administrés habitent actuellement un logement. Ces données comprennent notamment les données relatives au contrat de bail (résiliation, déguerpissement, etc.) et la salubrité (sur la base d'un certificat de l'administration compétente).

Article 78 Communication de renseignements d'autres autorités

Paragraphe 1^{er}

Dans l'intérêt de la simplification administrative et dans le respect de la protection des données à caractère personnel, l'accès aux fichiers de plusieurs administrations est expressément prévu. Cet accès ne peut être exercé que si les toutes les personnes majeures de la communauté domestique du demandeur-locataire y ont expressément donné leur consentement.

A ce paragraphe sont énumérées les données qui peuvent être consultées auprès des administrations respectives.

Article 79 Accès aux renseignements

Cet article prévoit les modalités d'un accès sécurisé en bonne et due forme aux fichiers.

L'accès des agents d'un bailleur social est limité aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires répondant aux besoins spécifiques couverts par son domaine d'intervention et pertinentes pour l'attribution de logements aux personnes parmi lesquelles le choix se fait. Ceci implique que le bailleur social a non seulement accès aux données des demandeurs-locataires, des candidats-locataires et des locataires qui l'ont choisi comme bailleur, mais également à ceux des autres bailleurs sociaux, pour pouvoir travailler utilement.

Article 80 Changements de données

Il est de la responsabilité des promoteurs sociaux et des bailleurs sociaux de garder à jour leurs données auprès du registre. S'ils utilisent l'outil informatique du registre, les promoteurs et bailleurs alimentent le registre et le ministre est averti des saisies.

L'information sur le changement des données relatives aux demandeurs-locataires, aux candidats-locataires et aux locataires est prévue par l'article 84 portant sur l'instruction des dossiers.

Article 81 Défaut de transmission

Le défaut fautif de transmission au ministre des informations nécessaires à la tenue du registre ou la transmission d'informations manifestement erronées par le promoteur social ou par le bailleur social peut être puni d'une amende administrative. Ceci se justifie par le fait qu'il s'agit d'entités profession-

nelles bénéficiant de participations financières ou d'une compensation de service public. Seul le défaut fautif de transmission est visé par cette disposition.

Le défaut par le bailleur social d'exercer ses missions ne peut pas être préjudiciable pour le candidat-locataire ou le locataire, c'est-à-dire que les candidats-locataires et les locataires ne doivent pas subir des conséquences négatives si un bailleur social omet de tenir leurs données à jour ou ne fait pas les diligences nécessaires pour ce faire.

Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution

Article 82 Contrôles

Les logements abordables étant financés dans une large mesure par des deniers publics, il est évident que l'administration peut et doit procéder à des contrôles du respect des obligations légales et réglementaires aussi bien par ses partenaires professionnels, à savoir par les promoteurs sociaux et par les bailleurs sociaux, que par les demandeurs-locataires, candidats-locataires et locataires.

Article 83 Visites des logements

Dans la logique de l'article 82, cette disposition prévoit encore la possibilité d'un contrôle sur place. Le contrôle sur place se limite au strict nécessaire et se fait dans le respect du domicile. Cet article est inspiré de l'article 7 de la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement.

Article 84 Instruction des dossiers

Cet article prévoit le devoir de collaboration du demandeur-locataire, du candidat-locataire et du locataire. Aussi longtemps que le demandeur-locataire, le candidat-locataire ou le locataire ne répondent pas aux demandes du bailleur social, leur dossier n'est pas complet et est donc *de facto* en suspens.

Chapitre 7 Voies de recours et dispositions financières

Article 85 Voies de recours

Les décisions administratives prises dans le cadre de la présente loi sont susceptibles d'un recours en annulation devant les juridictions administratives. Cette disposition vise les décisions énumérées prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Les autres décisions susceptibles d'être prises dans le cadre de la présente loi sont soumises aux voies de recours de droit commun.

La loi modifiée du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif et la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives sont applicables.

Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des participations financières et des compensations de service public prévues par la présente loi, ainsi que les décisions concernant l'octroi, le refus ou le retrait de l'agrément du bailleur social sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Article 86 Dispositions financières

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs publics dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque. Cet article reprend les dispositions de l'article 66-1 de la loi de 1979.

Chapitre 8 Dispositions modificatives

Article 87. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

La réforme de la loi de 1979 se fait pour l'essentiel en deux grandes parties, à savoir celle relative aux aides individuelles et celle relative aux « aides à la pierre ». Ce deuxième volet est couvert par la présente loi. Seul le chapitre relatif à la certification de la durabilité des logements reste en vigueur pour être prévu d'être intégré dans une autre réforme axée sur la durabilité.

Par conséquent, la présente loi abroge la partie « aides à la pierre » de la loi de 1979.

Article 88 Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Cette modification se situe dans le même contexte que celle prévue par l'article 90. Il est renvoyé au commentaire de cet article.

Article 89 Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement

L'article 2 énumère les missions du fonds spécial. A son point 1°, la terminologie est adaptée. Le logement abordable vient remplacer la construction d'ensembles de logements.

L'article 3 prévoit les champs d'intervention du fonds spécial. La réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables y est rajoutée.

Notamment le développement des grands projets d'envergure tels que Wunne mat der Wooltz, Elmen, Neischmelz ont montré la nécessité pour le promoteur social d'impliquer les habitants potentiels et les habitants des quartiers avoisinants à un moment très précoce du développement des sites.

En effet, les futurs habitants des quartiers à développer ne sont pas les seuls à profiter d'une qualité de vie qui pourra être atteinte grâce aux opportunités que présente un nouveau quartier. Souvent ces quartiers fournissent également l'occasion de développer des infrastructures publiques destinées à toute la population des communes concernées, tels des nouveaux services de proximité et des possibilités de loisirs.

L'étude et la formulation des demandes et besoins des riverains étant des informations utiles à la planification, il est indispensable d'intégrer les mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification des programmes de construction parmi les mesures pouvant bénéficier d'une participation financière à charge du fonds spécial.

Article 90 Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

La définition du logement abordable dans la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 est adaptée à la terminologie de la présente loi. Quant au fond, la définition reste la même.

Cette définition vaut donc également pour l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain introduit par ladite loi du 30 juillet 2021.

Chapitre 9 Dispositions transitoires et finales

Article 91 Régime transitoire du loyer abordable

Le régime transitoire de la méthode de calcul du loyer abordable est obligatoire seulement pour les logements ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi de 1979. Il est facultatif pour les autres logements, c'est-à-dire que tout promoteur social peut y soumettre les autres logements de son parc locatif.

Le régime transitoire est conçu de la façon suivante :

Lors de la révision de loyer à faire par les bailleurs au courant de la première année de mise en vigueur de la loi, le bailleur doit procéder au recalcul du loyer pour tous ses locataires. Ceci se fera dans ce cas selon la nouvelle formule du loyer abordable net.

Si la composition de la communauté domestique a changé depuis la dernière détermination du loyer du locataire ou si le nouveau loyer est inférieur au loyer précédent, le nouveau loyer abordable net est d'application immédiate.

Si le nouveau loyer abordable net est supérieur au loyer précédent sans que la composition de la communauté domestique n'ait changé, le bailleur doit calculer la différence entre le loyer nouveau régime et le loyer ancien régime.

Au courant de la première année de transition, cette différence de loyer est intégralement déduite du loyer abordable net. De fait, le locataire continue à payer son ancien loyer.

Au courant de la deuxième année de transition, seulement la moitié de la différence de loyer est déduite du loyer abordable net que le locataire devrait payer. Au courant de la troisième année le loyer abordable net est d'application sans minoration.

Si au cours de la période transitoire le revenu du locataire change, la différence applicable continue à lui être déduite, sans que le loyer à payer puisse tomber par la seule application de la différence en-dessous du loyer selon l'ancien régime. En d'autres termes, si son revenu augmente, son loyer augmentera également, mais la différence sera appliquée de la même façon au niveau de loyer plus élevé. Par contre si la situation de composition de la communauté domestique devrait changer, le loyer sera recalculé selon le nouveau régime sans aucune minoration.

L'avantage de cette approche est que :

- en 2023 seulement un seul loyer doit être calculé : le loyer selon la nouvelle formule ;
- la différence ne doit être calculée qu'une seule fois et s'applique de façon automatique au locataire pendant toute la période de transition ;
- des changements de revenus sont pris en compte sans que le locataire perde les bénéfices de la période transitoire ;
- étant donné qu'un changement de la composition de la communauté domestique rend la comparaison impossible, la période transitoire s'achève pour tout locataire dont la composition de ménage change.

A première vue, il peut paraître surprenant de préciser que la minoration ne peut pas faire en sorte que le loyer dû puisse être inférieur au loyer selon l'ancien régime. Or, ceci pourrait effectivement être le cas, si au cours de la période transitoire, le loyer devait être révisé en fonction des dispositions de l'article 63 et que le revenu du locataire baisse.

Bien entendu ce régime transitoire est applicable uniquement aux locataires déjà bénéficiaires d'un logement abordable au moment de l'entrée en vigueur de la loi. Pour tous les nouveaux locataires et tous les nouveaux contrats de bail abordable, le nouveau système est applicable dès le premier jour.

Exemple 1 :

Un locataire d'un logement abordable au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi a un loyer, calculé selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, de 300 euros par mois.

A la première révision effectuée conformément à l'article 63, le loyer abordable net obtenu est de 250 euros par mois.

La différence étant en faveur du locataire, le loyer abordable net de 250 euros est appliqué à partir de ce moment, l'ancien de loyer de 300 euros n'est plus considéré.

Exemple 2 :

Un locataire d'un logement abordable au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi a un loyer, calculé selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, de 300 euros par mois.

A la première révision effectuée conformément à l'article 63, le loyer abordable net obtenu est de 400 euros par mois.

Le loyer abordable net est donc supérieur au loyer selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le régime transitoire entre en vigueur.

La différence est de : $400 - 300 = 100$ euros.

Au cours de la première année, le loyer abordable net est minoré de la différence. Le loyer appliqué est donc $400 - 100 = 300$ euros.

Au cours de la deuxième année, le loyer abordable net est minoré de la moitié de la différence. Le loyer appliqué est $400 - (100/2) = 350$ euros.

A partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable. Le loyer appliqué est donc de 400 euros.

Exemple 3 :

Un locataire d'un logement abordable au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi a un loyer, calculé selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, de 300 euros par mois.

A la première révision effectuée conformément à l'article 63, le loyer abordable net obtenu est de 400 euros par mois.

Le loyer abordable net est donc supérieur au loyer selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le régime transitoire entre en vigueur.

La différence est de : $400 - 300 = 100$ euros.

Au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence. Le loyer appliqué est donc $400 - 100 = 300$ euros.

Au cours de la deuxième année, des revenus supplémentaires sont constatés. De ce fait, le loyer abordable net après révision est à présent de 450 euros par mois. Il y a changement de loyer abordable net mais la minoration reste cependant d'application.

Le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence. Le loyer appliqué est $450 - (100/2) = 400$ euros.

A partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable. Le loyer appliqué est donc de 450 euros.

Exemple 4 :

Un locataire obtient un logement abordable après l'entrée en vigueur de la présente loi. Puisque le contrat est conclu sous la présente loi, le loyer abordable net de 400 euros est directement appliqué. Il n'y a pas de phase transitoire.

Pour éviter tous doutes, il est précisé que le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 63.

Article 92 – Régime transitoire de l'agrément du bailleur social

Au moment de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de trois ans.

Cette disposition transitoire est prévue afin de permettre à tout acteur intéressé de se conformer aux conditions de l'agrément du bailleur social. Il est estimée qu'une durée de trois ans est suffisamment longue à cet effet.

Ce régime permet encore à tout promoteur social d'honorer ses éventuels contrats en cours et de chercher un bailleur social partenaire, s'il n'entend pas exercer cette activité lui-même.

Article 93 – Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tout promoteur social et tout bailleur social transmet au registre les listes de ses candidats-locataires et de ses locataires.

Il est précisé que les listes comprennent toutes les données à caractère personnel énumérées par la présente loi. Cela paraît évident pour assurer un fonctionnement efficient du registre. Néanmoins, il est estimé prudent de prévoir une base légale.

Dans un premier temps après l'entrée en vigueur de la loi, les promoteurs sociaux bénéficieront de l'agrément de bailleur social au titre de l'article 93. Partant, il a paru prudent de prévoir l'obligation de transmission dans le chef des promoteurs sociaux et des bailleurs sociaux.

Il est estimé qu'une année devrait être suffisante pour permettre à tous les acteurs impliqués de procéder à cette transmission, compte tenu plus particulièrement de leurs contraintes administratives, informatiques et de ressources humaines.

Cette obligation n'a d'ailleurs pas d'effet surprenant pour les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux dans la mesure où les professionnels du logement abordable ont été largement impliqués dans l'élaboration de la présente réforme. Ainsi, ils ont pu anticiper les démarches à déployer pour se mettre conformes aux exigences de la présente loi.

Article 94 – Régime transitoire pour le choix du bailleur social

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire choisit son bailleur social. A défaut de ce faire, son bailleur social est le Fonds du Logement.

Bien évidemment tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire peut librement choisir son bailleur social. A nouveau afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement du registre, qui est conçu de la sorte à ce que tout demandeur-locataire et tout candidat-locataire a un bailleur social « attitré », il est prévu qu'à défaut par ces derniers d'avoir exprimé un choix dans le délai d'une année, le Fonds du Logement deviendra leur bailleur social.

Dans la pratique, dans l'année suivant l'entrée en vigueur, les bailleurs sociaux devront faire les diligences appropriées pour informer leurs demandeur-locataires et candidat-locataires de la nécessité d'exprimer ce choix.

Article 95 – Régime transitoire pour l'inscription des logements au registre

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi, tous les logements visés par l'article 75, paragraphe 2, sont inscrits au registre.

Cet article vient compléter la liste des régimes transitoires prévus par les articles précédents et est formulée dans la même logique.

Il est estimé qu'une année devrait être suffisante pour permettre à tous les acteurs impliqués de procéder à cette inscription, compte tenu plus particulièrement de leurs contraintes administratives, informatiques et de ressources humaines.

Article 96 – Evaluation

Pour pouvoir définir ses priorités et ses champs d'action, la politique du logement dépend étroitement des enseignements tirés d'études et enquêtes scientifiques. Ces études et enquêtes ne font que gagner en utilité si les chercheurs ont accès aux bases de données de tous les acteurs impliqués directement et indirectement, à savoir les diverses administrations, les promoteurs sociaux, les bailleurs sociaux et les organismes exerçant la gestion locative sociale. Il va sans dire que ces données sont traitées à des fins scientifiques et dans le respect de la réglementation relative à la protection des données.

Article 97 – Terminologie

Comme les références dans les textes existants pour désigner le logement abordable sont assez disparates, les auteurs du projet de loi ont estimé nécessaire d'insérer cette disposition pour des raisons de sécurité juridique et de ne pas se fier exclusivement au caractère dynamique des références.

Article 98 – Intitulé de citation

Sans commentaire

Article 99 – Entrée en vigueur

Sans commentaire

Annexe I

1. Logements destinés à la vente abordable

Les logements destinés à la vente abordable sont vendus à des communautés domestiques dont les moyens financiers ne dépassent pas un certain niveau. Il est proposé de fixer le plafond aux communautés domestiques dont les moyens financiers ne dépassent pas le niveau de vie de 60% de la population. Ceci permet l'accès à ces logements à des acquéreurs qui auraient des difficultés à acquérir un logement sur le marché privé tout en s'assurant que les acquéreurs éligibles soient en mesure de financer l'acquisition de ce bien.

Pour un célibataire, le plafond d'éligibilité est atteint avec 3.595 euros de revenus nets mensuels. L'acquéreur éligible peut financer un prêt à hauteur de 300.000 euros sur 25 ans sans devoir consacrer plus d'un tiers de ses revenus nets au remboursement du prêt immobilier. Cette capacité de financement peut être d'ailleurs augmentée par un apport personnel de l'acquéreur, ou encore de l'augmentation de la durée de l'emprunt ou du taux d'effort consacré au logement.

Pour un couple avec 2 enfants, le plafond d'éligibilité est atteint avec 7.360 euros de revenus nets mensuels. L'acquéreur éligible peut financer un prêt à hauteur de 610.000 euros sur 25 ans sans devoir consacrer plus d'un tiers de ses revenus nets au remboursement du prêt immobilier. Cette capacité de financement peut être d'ailleurs augmentée par un apport personnel de l'acquéreur, ou encore de l'augmentation de la durée de l'emprunt ou du taux d'effort consacré au logement.

2. Logements destinés à la vente à coût modéré

Les logements destinés à la vente à coût modéré sont vendus à des communautés domestiques dont les moyens financiers ne dépassent pas un certain niveau, tout en respectant néanmoins un plafond de

revenu supplémentaire comparé aux logements destinés à la vente abordable. Ces logements sont accessibles à la plus grande partie de la population, exclusion faite des 30% de la population dont le niveau de vie est le plus élevé.

Ces logements sont vendus au coût de revient, c'est-à-dire sans que le promoteur social ne réalise de marge bénéficiaire dépassant un bénéfice raisonnable. A la différence des logements destinés à la vente abordable, les frais d'études et les honoraires, les frais relatifs aux autorisations et les frais d'assurances, les frais des infrastructures et de viabilisation ne bénéficient pas d'une participation financière.

Comme le terrain n'est pas cédé à l'acquéreur, ce dernier ne doit pas en supporter le prix, rendant l'acquisition du logement plus accessible.

Pour un célibataire, le plafond d'éligibilité est atteint avec 4.055 euros de revenus nets mensuels. L'acquéreur éligible peut financer un prêt à hauteur de 340.000 euros sur 25 ans sans devoir consacrer plus d'un tiers de ses revenus nets au remboursement du prêt immobilier. Cette capacité de financement peut être d'ailleurs augmentée par un apport personnel de l'acquéreur, ou encore de l'augmentation de la durée de l'emprunt ou du taux d'effort consacré au logement.

Pour un couple avec 2 enfants, le plafond d'éligibilité est atteint avec 8.300 euros de revenus nets mensuels. L'acquéreur éligible peut financer un prêt à hauteur de 690.000 euros sur 25 ans sans devoir consacrer plus d'un tiers de ses revenus nets au remboursement du prêt immobilier. Cette capacité de financement peut être d'ailleurs augmentée par un apport personnel de l'acquéreur, ou encore de l'augmentation de la durée de l'emprunt ou du taux d'effort consacré au logement.

Annexe II et Annexe III

Le mode de calcul du loyer a été établi de sorte à aboutir au traitement le plus égalitaire possible de toutes les compositions de communauté domestique (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses).

Le point de départ des réflexions qui ont mené au mode de calcul choisi est de traiter les différentes communautés domestiques de façon équitable par rapport à leur niveau de vie. Ce niveau de vie a été transformé en niveau de revenus nets disponibles selon les dispositions de l'article 56 en tenant compte de la législation sociale et fiscale qui s'applique aux différents types de communautés domestiques, l'objectif étant toujours de parvenir à traiter de façon équitable les communautés domestiques ayant un même niveau de vie.

Cependant, à certains égards, il a été tenu compte de la situation particulière des familles monoparentales, notamment en appliquant des coefficients d'unités de consommation pour les enfants de ces ménages identiques aux unités de consommation généralement applicables aux adultes.

a. Plafond déterminant l'éligibilité au logement destiné à la location abordable

Il est proposé de fixer le plafond pour l'éligibilité au logement destiné à la location abordable de façon à rendre éligible la population dont le niveau de vie ne dépasse la médiane. Ceci permet de rendre le logement locatif abordable accessible à la moitié de la population du pays, sachant que le dispositif ne prévoit pas un plafond de revenu pour les locataires qui habitent déjà un logement abordable.

Ce niveau de vie doit évidemment être adapté aux différentes compositions des communautés domestiques. Afin de permettre aux ménages monoparentaux – particulièrement touchés par le risque de pauvreté – de pouvoir accéder relativement facilement à un logement abordable, il a été décidé de les traiter comme des communautés domestiques composées de deux adultes avec enfants au niveau du plafond de l'éligibilité.

b. Détermination du loyer abordable

Pour le développement de la formule permettant de fixer le niveau du loyer abordable, les notions de budget de référence et de taux d'effort ont été déterminantes.

En effet, l'idée était de préserver après paiement du loyer, à chaque communauté domestique un revenu résiduel considéré comme suffisant afin de mener une vie décente⁷. Le loyer doit être adapté aux capacités financières de la communauté domestique. Une communauté domestique avec des revenus plus élevés a une plus grande capacité de financement et pourra supporter un loyer plus élevé sans que cela ne mette en péril sa capacité de mener une vie décente. Le taux d'effort est donc

⁷ Voir à cet effet : <https://statistiques.public.lu/fr/methodologie/methodes/conditions-sociales/Cond-vie/budget-reference/index.html>

déterminé en fonction du revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort dépend de la capacité de financement de la communauté domestique et se situe entre 10 % et 35 % de son revenu net disponible. Le taux d'effort représente la proportion de ses revenus qu'une communauté domestique doit mobiliser pour régler son loyer.

Le taux d'effort est fixé à 10% pour un niveau de vie correspondant approximativement au niveau de vie des bénéficiaires du REVIS et monte jusqu'à 35% pour les communautés domestiques disposant d'un revenu correspondant à un niveau de vie du décile 6. Pour les communautés domestiques dont les revenus se situent au-dessus de ce niveau, le loyer continue à représenter 35% de leur revenu disponible. Le loyer reste cependant plafonné en valeur absolue pour les communautés domestiques dont le revenu dépasse un niveau de vie correspondant au décile 7.

Dès lors les loyers abordables sont plafonnés aux montants suivants :

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Seuil du taux d'effort maximal</i>		<i>Seuil du plafond maximal</i>	
	<i>Revenu décile 6 (euros)</i>	<i>Loyer brut (euros)</i>	<i>Revenu décile 7 (euros)</i>	<i>Loyer brut (euros)</i>
1 adulte	3.595	1.258	4.055	1.419
1 adulte – 1 enfant	4.935	1.727	5.570	1.950
1 adulte – 2 enfants	5.720	2.002	6.455	2.259
1 adulte – 3 enfants	6.925	2.424	7.815	2.735
enfant supplémentaire	905	317	1.020	357
2 adultes – 0 enfant	5.510	1.929	6.220	2.177
2 adultes – 1 enfant	6.505	2.277	7.345	2.571
2 adultes – 2 enfants	7.360	2.576	8.310	2.909
2 adultes – 3 enfants	8.000	2.800	9.025	3.159
Enfant supplémentaire	890	312	1.005	352
Adulte supplémentaire	1.185	415	1.335	467

Ces valeurs s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

c. Adaptation du loyer brut aux conditions des logements

Il n'est pas prévu de fixer le loyer en relation directe à la taille du logement. En effet, le projet de loi prévoit que lors de l'attribution des logements, ceux-ci doivent être attribués en adéquation à la composition de la communauté domestique. De la même façon, il est dorénavant prévu que les bailleurs sociaux doivent proposer aux locataires d'un logement en sous-occupation un nouveau logement en adéquation à la taille de leur communauté domestique. Ces relogements sont par ailleurs à réaliser en priorité (ce qui n'est pas le cas pour les relogements demandés par les locataires en cas d'une augmentation du nombre des membres de leur communauté domestique).

Il n'est pas prévu d'adapter les loyers en fonction de la situation géographique des logements, étant donné qu'il est plus déterminant et plus utile que les locataires se rapprochent le plus possible de leur lieu de travail. Il n'y a donc aucune raison de pénaliser les locataires qui ont trouvé un emploi dans une des agglomérations du pays (ni l'inverse d'ailleurs).

Cependant, il a été jugé utile d'adapter les loyers bruts en fonction de la situation d'équipement du logement en question.

Ainsi le loyer abordable brut est réduit par un pourcentage pour les logements ne disposant pas de cuisine équipée, et pour les appartements ne disposant ni de balcon, de terrasse ou d'accès à un jardin privatif. Le loyer est également réduit de façon forfaitaire pour les logements considérés comme énergétiquement peu efficace. Cette déduction est forfaitaire en relation avec la taille d'un logement étant donné que les coûts de chauffage ne devraient pas dépendre du revenu des ménages, mais de la taille de leur habitat.

Finalement le loyer abordable brut est également augmenté pour les logements qui se situent dans des maisons unifamiliales, mitoyennes ou en bande.

FICHE FINANCIERE

1.1. Chapitre relatif au Promoteur social

1.1.1. Participation financière logements destinés à la location abordable

Participation financière pour la réalisation de logements destinés à la location abordable

Le présent projet de loi prévoit d'harmoniser le taux maximal de participation financière pour la réalisation de logements destinés à la location abordable à 75%. En fait, ce changement concerne uniquement les projets de logements destinés à la location abordable du Fonds du Logement et de la Société Nationale à Habitation à Bon Marché (SNHBM), étant donné que le taux maximal de participation financière des autres promoteurs est déjà fixé à 75%.

Pour les projets de logements réalisés par le Fonds du Logement, ce nouveau taux n'a pas d'impact budgétaire, dans la mesure où l'augmentation des participations financières sera couverte par la baisse d'un montant équivalent de la compensation de service public telle que prévue dans la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

La SNHBM réalise majoritairement des projets de logements destinés à la vente abordable. Pour les projets de logements destinés à la location abordable, il faut distinguer 2 catégories :

- 1° les projets qui sont en cours de réalisation et pour lesquels une convention a été conclue entre l'État et la SNHBM ;
- 2° les projets futurs qui figurent dans le budget pluriannuel, mais qui n'ont pas été démarrés et qui n'ont dès lors pas encore fait l'objet d'une convention.

Pour la 1^{ère} catégorie de projets, il y a lieu de considérer uniquement les montants engagés et non encore liquidés au 1^{er} janvier 2022. Ce montant se chiffre à environ 50 millions d'euros. Si l'on applique le nouveau taux de participation financière de 75%, l'on peut estimer l'impact budgétaire à approximativement 3,6 millions d'euros.

En ce qui concerne la 2^{ème} catégorie de projets, l'impact sur le budget pluriannuel 2022-25 se chiffre comme suit :

<i>budget (en mio €)</i>	2022	2023	2024	2025
montant du budget pluriannuel avec taux de participation financière à 70%	7,56	14,98	35,91	54,29
montant du budget pluriannuel calculé avec un taux de participation financière de 75%	8,10	16,05	38,48	58,17
Impact budgétaire estimé	0,54	1,07	2,57	3,88

1.1.2. Participation financière pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et de logements innovateurs

Réalisation de logements résilients au changement climatique

Il n'est pas possible, à ce stade, d'évaluer combien de projets de logements destinés à la location abordable seront planifiés de telle façon que leur résilience au changement climatique induit des coûts extraordinaires de façon à justifier un top-up au coût maximal éligible. En effet, la résilience au changement climatique est un défi du secteur de la construction en général. Aussi, les coûts supplémentaires que celle-ci engendrera ne concerneront pas les seuls projets de logements abordables, mais tous les projets de logements, ce qui aura un impact sur l'indice des prix de la construction.

Le présent dispositif tend dès lors à permettre la réalisation de mesures extraordinaires, voire expérimentales. Il est dès lors difficile, voire impossible d'estimer son impact budgétaire, d'autant plus que son application dépend de l'avis de la commission consultative sur ces projets, ainsi que de la décision finale du ministre.

Néanmoins, si l'on pose l'hypothèse que 3% des participations financières budgétisées concerne un projet de logements résilients au changement climatique, l'impact budgétaire pourrait se chiffrer comme suit :

<i>budget (en mio €)</i>	2023	2024	2025
montant budgétisé (ramené au taux de 75%) pour projets de logements destinés à la location abordable non conventionnés	72,26	112,69	125,02
3% du budget pour projets locatifs résilients au changement climatique	2,17	3,38	3,75
participation financière avec taux de participation de 90% (75%+15%)	2,60	4,06	4,50
impact estimé sur les projets de logements locatifs abordables	0,43	0,68	0,75
montant budgétisé pour projets de logements destinés à la vente abordable non conventionnés	17,71	36,27	45,29
3% du budget pour projets destinés à la vente résilients au changement climatique	0,53	1,09	1,36
participation financière avec taux de participation de 65% (50%+15%)	0,69	1,41	1,77
impact estimé sur les projets de logements destinés à la vente abordable	0,16	0,33	0,41
Total impact budgétaire estimé	0,59	1,00	1,16

Réalisation de logements innovateurs

A l'instar des projets de logements résilients au changement climatique, il est difficile d'estimer le pourcentage de projets de logements qui revêtiront un caractère innovateur, mais l'on s'attend à ce que ce type de projet soit relativement rare : Le projet doit par exemple appliquer une technique de construction inédite ou utiliser des matériaux de construction jamais utilisés jusqu'alors. La commission consultative doit alors constater le caractère innovateur du projet soumis et le ministre peut accorder une participation financière.

Si l'on pose l'hypothèse que 5% des participations financières budgétisées concerne un projet de logements innovateurs, l'impact budgétaire pourrait se chiffrer comme suit :

<i>budget (en mio €)</i>	2023	2024	2025
montant budgétisé (ramené au taux de 75%) pour projets de logements destinés à la location abordable non conventionnés	72,26	112,69	125,02
5% du budget pour projets locatifs innovateurs	3,61	5,63	6,25
participation financière avec taux de participation de 90% (75%+15%)	4,34	6,76	7,50
Impact budgétaire estimé	0,72	1,13	1,25

1.1.3. Participations financières pour le préfinancement

Les participations financières pour le préfinancement d'un projet de logements destinés à la vente abordable sont très difficiles à budgétiser, étant donné qu'elles dépendent du besoin de financement ainsi que des conditions bancaires du promoteur social concerné.

De plus, les participations financières pour les charges d'intérêt d'emprunt n'ont pas été très demandées par les promoteurs sociaux ces dix dernières années. En effet, depuis 2010, les dépenses totales cumulées s'élèvent à près de 882.000 €, ce qui correspond à une dépense moyenne de 80.200 € par an.

L'application d'un taux de participation financière de 75% sur cette dépense moyenne donnerait lieu à un surcoût d'environ 5.800 € par an.

1.1.4. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

La compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable se fait dans deux temps :

Dans un premier temps, la compensation du promoteur social est déterminée selon les dispositions de la loi lors de la signature de la convention reliant le promoteur à l'État et fixant le montant de la participation financière.

Cette compensation est versée au promoteur social à travers du loyer mensuel que le bailleur lui verse. Ce n'est qu'en cas de défaillance du bailleur social que l'État intervient (tout en se retournant par la suite contre le bailleur).

Dans un deuxième temps, la compensation du bailleur social est déterminée en fonction de la différence entre les recettes locatives perçues de la part des locataires occupant les logements abordables et la somme :

- a) du loyer (=compensation du promoteur social) que le bailleur verse au promoteur et
- b) du forfait pour la couverture des frais d'exploitation.

Le cas échéant, l'État doit prendre en charge un déficit du côté du bailleur social.

La rémunération du capital propre investi

Le capital investi est calculé sur un parc de logements constitué au fil des années et dont le capital investi varie d'un projet à l'autre.

En conséquence, il faut tenir compte de l'historicité d'un parc de logements au niveau du capital investi.

Les données financières présentées dans le rapport annuel du Fonds du Logement tiennent précisément compte de cette réalité et reflètent plusieurs décennies de travail. Ce parc semble donc être l'échantillon le plus représentatif.

En date du 31 décembre 2020, le Fonds du Logement comptabilisait des terrains pour une valeur d'acquisition de 103 millions d'euros et des constructions à hauteur de 378 millions d'euros (valeur d'acquisition avant amortissements).

Ces montants comprennent des éléments qui ne tombent pas sous le giron du bailleur social comme les locaux commerciaux ou encore des logements réalisés pour le compte de l'État ou d'autres institutions.

Sur base des informations fournies par le Fonds du Logement, la proportion des immobilisations acquises tombant sous le régime du bailleur social est de 65 millions d'euros pour l'acquisition de terrains et de 307 millions d'euros pour la réalisation de constructions. Le Fonds dispose d'un certain nombre de terrains sur lesquels ont été construits des logements vendus avec emphytéose. Ceci explique que seulement une part des immobilisations relatives au foncier relève des logements abordables locatifs.

Cette valeur a été obtenue au prorata des logements réalisés pour la location aux particuliers, qui s'élève à 2.003 logements au 31 décembre 2020.

Les textes proposés prévoient que la rémunération de capital investi soit adaptée annuellement à l'indice du coût de la vie. Pour tenir compte de cette dimension, la valeur d'acquisition des terrains et constructions a été extrapolée sur une durée de constitution du patrimoine de 30 ans, puis réévaluée en fonction de l'indice du coût de la vie. Il en résulte un prix d'acquisition réévalué de 86 millions d'euros pour les terrains et de 405 millions d'euros pour les constructions.

Ces montants représentent la valeur d'acquisition des immobilisations à 100%, or, des participations financières à hauteur de 70% ont été accordées par l'État dans le cadre des aides à la pierre. Pour la détermination de la rémunération du capital investi, seule la partie prise en charge par le promoteur (soit 30% ou 25% pour les logements locatifs, selon le type de promoteur) doit être considérée.

La rémunération du capital investi relative à la part terrain, avec un taux de rendement de 1,5%, est donc de 390.000 euros par année.

De même, la rémunération du capital investi relative à la part construction, avec un taux de rendement de 2,5%, est de 3.040.000 euros par année.

La couverture des frais d'exploitation

Outre la rémunération du capital investi, le promoteur perçoit un montant pour ses frais d'exploitation en lien avec la gestion des logements en qualité de propriétaire.

Selon le projet de loi, cette rémunération s'élève au maximum à 130 euros par logement par mois. Ce montant sera précisé par des audits successifs portant sur différents promoteurs sociaux bien gérés. Pour les besoins du calcul il est jugé utile de se référer au forfait maximal de 130 euros par logement par mois.

Sur un parc de 2.000 logements, cela revient à un coût annuel de 3.120.000 euros.

La somme de la compensation du promoteur public s'élève dès lors à :

Rémunération du capital propre foncier	390.000 €
Rémunération du capital propre construction	3.040.000 €
Couverture des frais d'exploitation	3.120.000 €
Somme	6.550.000 €

1.2. Chapitre relatif au Bailleur social

1.2.1. Remarque préliminaire – Mécanismes de financement de la création et gestion des logements abordables

Le bailleur social perçoit de ses locataires un loyer abordable.

Les acteurs du terrain doivent supporter des coûts pour pouvoir exercer leur activité. Il s'agit des éléments suivants :

- La couverture des frais d'exploitation dans le chef du promoteur social couvrant les frais de gestion liés à la gestion des logements en qualité de propriétaire (ce montant est payé par le bailleur social au promoteur social) ;
- La rémunération du capital propre investi par le promoteur (ce montant est payé par le bailleur social au promoteur social) ;
- La compensation de service public du bailleur social pour la mise en location des logements et la gestion des dossiers.

Si les revenus perçus sont donc plus importants que la somme des coûts encourus, le bailleur social procède à un remboursement vers la trésorerie de l'État. Dans le cas inverse, c'est l'État qui intervient pour compenser la différence.

Il s'agit donc d'évaluer les différents éléments afin d'estimer les niveaux de coûts et revenus.

1.2.2. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social

La compensation de service public du bailleur social est fixée par les textes proposés à hauteur de 150 euros par logement et par mois. Ce montant sera précisé par des audits successifs portant sur différents bailleurs sociaux bien gérés. Pour les besoins du calcul il est jugé utile de se référer au forfait de 120 euros par logement en fonction de l'expérience de la gestion locative sociale. En effet, l'État rémunère les acteurs de la gestion locative sociale à hauteur de 120 euros par logement par mois et leurs rôle et mission sont essentiellement les mêmes que ceux du bailleur social.

Sur un parc de 2.000 logements, cela revient à un coût annuel de 2.880.000 euros.

Les recettes de loyers perçus

En appliquant le mode de calcul du loyer abordable prévu dans les textes proposés à la population locataire du Fonds du Logement, le loyer abordable moyen obtenu est de 400 euros par mois.

En relation avec les 2.000 logements réalisés par le Fonds du Logement, cela résulte en 9.600.000 euros de loyers perçus par an.

Compensation

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, la mise en place du régime du bailleur social ne devrait pas générer de surcoût au niveau de la trésorerie de l'État.

	<i>Montants annuels en €</i>
1. Couverture des frais d'exploitation dans le chef du promoteur	-3.120.000
2. Rémunération du capital propre investi	-3.430.000
3. Compensation de service public dans le chef du bailleur social	-2.880.000
Total des coûts	-9.430.000
4. Recettes des loyers perçus	9.600.000
Total des recettes	9.600.000
Montant à rembourser par le bailleur (+) / Compensation versée par l'État (-)	170.000

Cette constatation semble en effet plausible car les loyers appliqués avant l'entrée en vigueur des textes proposés ne sont en moyenne pas moindres que ceux selon le nouveau loyer abordable, alors que les promoteurs sociaux parviennent à exercer leur activité sans mesures compensatoires, et ce, tout de moins pour certains promoteurs, malgré une plus grande quote-part financée par les promoteurs (30% contre 25% selon les textes proposés).

1.3. Chapitre relatif à la Gestion locative sociale

La gestion locative sociale figurait déjà dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dont le présent projet de loi reprend l'intégralité du texte. Des précisions sont en outre apportées en ce qui concerne la résiliation de la mise à disposition, le décès de l'occupant ou le déguerpissement.

Ces nouveaux éléments apportés n'ont pas de nouvel impact sur le budget de l'État, étant donné qu'ils ne génèrent pas de nouvelles dépenses à charge du budget de l'État.

Actuellement les acteurs de la gestion locative sociale reconnus sont soutenus à raison de 120 euros par mois et par logement mis en location. Le coût budgétisé à cet égard s'élève à 1.460.000 euros.

1.4. Chapitre relatif au Bail abordable

Ce chapitre du projet de loi n'a pas d'implications directes sur le budget de l'État.

1.5. Autres frais générés par le présent APL**1.5.1. Développement d'outils informatiques***Volet « Promoteur social »*

Le présent projet de loi prévoit un certain nombre de dispositifs qui n'existaient pas dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Parmi ces nouveautés, il y a lieu d'énumérer :

- la définition de coûts éligibles précis et la fixation de montants plafonds ;

- l’instauration d’une commission consultative qui donne un avis au ministre avant l’octroi d’une participation financière ;
- la fixation à 30 ans de la durée des conventions conclues entre l’État et le promoteur social et la nécessité d’effectuer pendant cette période le contrôle desdites conventions.

Un outil informatique, qui est en cours de développement avec le Centre des Technologies d’Information de l’État (ci-après CTIE), permettra une meilleure gestion des demandes de participation financière et un meilleur suivi des conventions.

L’implémentation de cet outil a, dans un premier temps, été estimée à environ 430.000 euros.

Les coûts d’exploitation de l’outil ont, quant à eux, été évalués à près de 50.000 euros par an.

Ces coûts sont d’ores et déjà budgétisés par le Ministère de la Digitalisation.

Volet « Registre national des logements abordables »

De façon générale, l’outil informatique à développer dans le cadre du Registre national des logements abordables (ci-après RENLA) a différents objectifs :

- Répertorier les logements abordables, les acquéreurs et les occupants de ces logements, les candidats-locataires, les demandeurs-locataires, les locataires ainsi que les bailleurs sociaux ;
- Vérifier les critères d’éligibilité du candidat-locataire et du locataire ;
- Vérifier les critères socio-économiques et ceux relatifs au logement vacant ;
- Attribuer un logement vacant à un candidat-locataire ;
- Offrir une assistance au bailleur social dans le calcul du loyer abordable.

L’outil RENLA est en cours de développement avec le soutien du CTIE.

Sa mise en place a été estimée à environ 290.000 euros. Le CTIE a chiffré les coûts d’exploitation et de maintenance à 30.000 euros par an.

Ces coûts sont d’ores et déjà budgétisés par le Ministère de la Digitalisation.

Le développement de fonctionnalités supplémentaires sera évalué au fur et à mesure et intégré le cas échéant au Budget du Ministère de la Digitalisation.

1.5.2. Ressources humaines

Le Ministère du Logement assurera l’alimentation et le bon fonctionnement de l’outil informatique RENLA.

Préalablement à l’entrée en production de l’outil informatique, c’est-à-dire dès 2022, le registre devra être alimenté avec les données des logements et dossiers existant actuellement au niveau des différents bailleurs sociaux. Dans les données à alimenter, il s’agit de 5.000 dossiers de candidats-locataires et 3.000 logements avec leurs locataires respectifs.

Une fois le RENLA entré en vigueur, l’outil contrôlera entre autres au niveau « technique » l’éligibilité de tous les demandeurs-locataires lors de leur entrée dans le registre. De plus, il y a lieu de révéifier annuellement l’éligibilité des candidats-locataires. De même, il faut prévoir une gestion des accès des gestionnaires RENLA auprès des bailleurs sociaux.

Si on compte 15 minutes de traitement pour chaque enregistrement RENLA (estimation prudente), on arrive à un total de 2.000 heures, ce qui correspond, avec un temps de travail de 173 heures par mois, à 11,56 mois-hommes de travail. Sur base des prévisions et estimations des charges de travail, cela implique la présence de 2 gestionnaires dès le début de l’année 2022 pour être prêt quand les textes proposés entreront en vigueur (entrée en vigueur prévue pour janvier 2023).

Le Ministère du Logement prévoit donc l’emploi en CDI de deux ETP de la catégorie d’indemnité B1 pour gérer l’outil informatique.

Les coûts sont estimés à 180.000 euros par année.

TEXTES COORDONNES

A. Texte coordonné de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

SOMMAIRE

Chapitre 1 ^{er}	Objectif (Art. 1 et 2)
Chapitre 2	Aides individuelles (Art. 3 à 14a)
Chapitre 2bis	Bonification d'intérêt généralisée (Art. 14bis)
Chapitre 2ter	(abrogé)
Chapitre 2quater	Aide au financement de garanties locatives (Art. 14quater-1 à quater-6)
Chapitre 2quienquies	Subvention de loyer (Art. 14quinquies à 14septies)
Chapitre 2sexies	Certification de la durabilité des logements (Art. 14octies)
Chapitre 3	Aides à la construction d'ensembles (Art. 15 à 31)
Chapitre 4	Assainissement de logements (Art. 32 à 47)
Chapitre 5	(abrogé)
Chapitre 6	(abrogé)
Chapitre 7	Dispositions spéciales (Art. 66 à 66-2)
Chapitre 7bis	Gestion locative sociale (Art. 66-3)
Chapitre 8	(abrogé)
Chapitre 9	Dispositions transitoires et abrogatoires (Art. 68 à 70)

*

Chapitre 1^{er}: Objectif

Art. 1^{er}. – (modifié par les lois du 21 décembre 1990, 15 juillet 1993 et 8 novembre 2002) La présente loi a pour objet de promouvoir:

- l'accès au logement;
- l'accession à la propriété immobilière notamment des personnes à revenu modeste et des familles ayant des enfants à charge;
- la viabilisation régulière de terrains à bâtir;
- la construction d'ensembles de logements à coût modéré;
- la rénovation et l'assainissement de logements anciens;
- la création de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques et experts en mission temporaire, travailleurs étrangers et demandeurs d'asile;
- la mixité sociale et la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité de vie.

Art. 2. – (modifié par la loi du 8 novembre 2002) Ces objectifs sont poursuivis par la mise en oeuvre des mesures suivantes:

- a) la prise en charge de garanties de bonne fin ainsi que l'octroi d'aides aux particuliers en vue de l'acquisition, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de logements;
- b) la participation financière de l'État à la construction d'ensembles de logements;
- c) l'assainissement de logements anciens par zones;
- d) la création de disponibilités foncières par la constitution de réserves foncières et l'obligation de construire;
- e) la création d'un fonds pour le développement du logement et de l'habitat;

- f) l'introduction d'un carnet de l'habitat destiné principalement à promouvoir la rénovation de logements existants;
- g) la création d'une aide de l'État pour soutenir le financement privé de la garantie locative réclamée aux locataires de logements à usage d'habitation principale.

Chapitre 2: Aides individuelles

1. Garanties de bonne fin et épargne-logement

Art. 3.– Dans les cas où les emprunteurs ne peuvent fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci, l'État est autorisé à garantir, aux conditions et dans les limites déterminées par la présente loi et par un règlement grand-ducal pris en son exécution, le remboursement en principal, intérêts et accessoires de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de logements servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur et à son conjoint ainsi qu'à ses ascendants et descendants et aux ascendants et descendants de son conjoint qui vivent dans le même ménage. Cette garantie ne peut être accordée qu'aux emprunteurs qui, au moment de l'octroi du prêt, ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers d'un autre logement.

Art. 4.– La garantie prévue à l'article 3 ci-dessus n'est accordée qu'à l'emprunteur qui est titulaire d'un compte spécial dénommé „compte d'épargne-logement“ ou qui, à défaut d'un tel compte, rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant au moins trois ans.

Art. 5.– Le „compte d'épargne-logement“ peut se composer au choix du titulaire:

- a) d'un compte d'épargne ordinaire ou d'un compte à vue
- b) conjointement d'un compte de la catégorie ci-dessus et d'un ou de plusieurs comptes d'épargne à terme
- c) uniquement de comptes d'épargne à terme.

L'ouverture d'un compte d'épargne-logement est subordonnée à un dépôt minimum à fixer par règlement grand-ducal.

Art. 6.– (modifié par la loi du 24 décembre 1999) Les comptes d'épargne-logement peuvent être ouverts auprès des établissements bancaires et d'épargne agréés dans l'Union européenne et dans l'Espace économique européen.

Art. 7.– Pour que l'emprunteur puisse bénéficier des avantages prévus aux articles 3 à 10, le compte d'épargne-logement doit être ouvert auprès d'un seul établissement bancaire depuis trois ans au moins.

Art. 8.– Les organismes prêteurs visés à l'article 7 s'engagent à accorder des prêts équivalents à cent cinquante pour cent au moins des sommes déposées en compte d'épargne-logement, y compris les intérêts bonifiés, à condition que les données du dossier fassent apparaître que le remboursement des prêts peut se faire dans des conditions normales et que l'emprunteur puisse fournir, le cas échéant, les garanties suffisantes, notamment en contractant une assurance sur la vie.

Art. 9.– (modifié par les lois du 1^{er} août 2001 et 8 novembre 2002) La garantie de l'État ne peut être accordée qu'aux personnes visées à l'article 3 ci-dessus qui ont obtenu d'un établissement bancaire et d'épargne agréé un prêt correspondant à au moins soixante pour cent du coût soit du terrain et des travaux de construction, soit du prix d'acquisition et, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'amélioration du logement.

La garantie porte sur la partie du prêt qui dépasse les soixante pour cent du coût ou du prix visé ci-avant, sans pouvoir dépasser trente pour cent du coût du terrain et des travaux de construction, soit du prix d'acquisition et, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'amélioration du logement. Elle ne peut dépasser le montant de dix-huit mille sept cent cinquante euros correspondant au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par le service central de la statistique et des études économiques.

La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

Art. 10.— (*modifié par la loi du 23 juillet 1983*) La garantie est fixée en considération de la durée d'épargne et de la capacité de remboursement de l'emprunteur. Elle ne peut être accordée qu'à condition que les mensualités auxquelles donne lieu le remboursement du prêt ne dépassent pas quarante pour cent du revenu disponible de l'emprunteur au moment de l'octroi de la garantie.

2. Primes en faveur du logement

Art. 11.— (*modifié par les lois du 23 juillet 1983 et 8 novembre 2002*) L'État est autorisé à encourager l'accession à la propriété d'un logement par l'octroi de primes d'épargne, de primes de construction et de primes d'acquisition différenciées suivant le revenu, la fortune et la situation de famille des bénéficiaires. Elles peuvent également être différenciées suivant le type de construction du logement reflétant la surface au sol occupée.

Ces primes ne peuvent être accordées qu'aux ménages

- a) auxquels le logement en question sert d'habitation principale et permanente;
- b) qui ne sont ni propriétaires ni usufruitiers d'un autre logement, sauf si la construction ou l'acquisition doit permettre à deux générations exploitant en commun une entreprise agricole, artisanale ou commerciale, de vivre dans des logements séparés;
- c) qui répondent aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;
- d) qui respectent les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal.

Un règlement grand-ducal précisera les conditions et modalités d'octroi et le montant des primes d'épargne, des primes de construction et des primes d'acquisition ainsi que les sanctions applicables en cas d'observation des conditions d'octroi.

Art. 12.— L'État est autorisé à accorder des primes en vue de l'amélioration de logements anciens. Les conditions énoncées à l'article 11 sub a) à d) sont pareillement applicables.

Un règlement grand-ducal déterminera le degré d'ancienneté des logements ainsi que les travaux d'amélioration entrant en ligne de compte pour l'octroi des primes; il fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul des primes ainsi que les sanctions applicables en cas d'observation des conditions d'octroi.

Art. 12bis.— (*loi du 21 décembre 1998 concernant le budget de l'État, modifié par la loi du 1^{er} août 2001*) L'État est autorisé à participer aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son logement, sans que cette participation ne puisse dépasser 1.900 euros par carnet. Un règlement grand-ducal fixe les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette participation, qui n'est liée à aucune condition de revenu ou de surface.

Art. 13.— L'État est autorisé à participer aux frais d'aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants répondant aux besoins spéciaux de personnes handicapées physiques ne pouvant se déplacer de leurs propres moyens.

L'aide peut être accordée au propriétaire, à l'usufruitier ou au locataire de ces logements.

Les bénéficiaires doivent répondre aux critères de revenu applicables pour l'octroi des primes de construction. Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide.

3. Subventions d'intérêt

Art. 14.— (*modifié par la loi du 21 décembre 1990 concernant le budget de l'État*) L'État est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté des dettes en vue de la construction, de l'acquisition et de l'amélioration d'un logement et qui remplissent les conditions pour l'octroi des primes prévues à l'article 11 ci-dessus.

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de famille de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs.

Un règlement grand-ducal fixera les modalités d'exécution du présent article, et notamment un montant jusqu'à concurrence duquel les prêts sont pris en considération pour l'octroi de subventions d'intérêt.

Art. 14a.– (*loi du 23 juillet 1983*) Pour garantir la restitution des aides individuelles prévues par la présente loi, l'État est autorisé d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble subventionné. L'inscription de cette hypothèque est requise avant le versement des aides par le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions; elle prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement d'épargne et de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'immeuble subventionné.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire des aides individuelles.

Chapitre 2bis: Bonification d'intérêt généralisée

(loi du 21 décembre 1990 concernant le budget de l'État)

Art. 14bis.– (*modifié par la loi du 19 décembre 2014*) L'État est autorisé à encourager l'accession à la propriété respectivement l'amélioration des logements des familles ayant des enfants à charge par l'octroi d'une bonification d'intérêt. Cette bonification d'intérêt n'est liée à aucune condition de revenu ou de surface, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2.

Pour tout logement dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du logement a lieu après le 31 décembre 2014, respectivement pour tout logement dont les travaux de construction ou d'amélioration ont débuté après cette date, une bonification d'intérêt peut uniquement être accordée si le ménage ne dispose pas d'un revenu imposable supérieur à quatre fois le salaire social minimum pour salariés non-qualifiés.

Un règlement grand-ducal fixe les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide qui pourra être réduite ou supprimée au cas où le taux d'intérêt applicable au prêt est inférieur à un taux de référence fixé par ce même règlement.

Chapitre 2ter: Aide d'épargne-logement généralisée

(loi du 8 novembre 2002)

Art. 14ter.– (*abrogé par la loi du 19 décembre 2014*)

Chapitre 2quater: Aide au financement de garanties locatives

(loi du 8 novembre 2002)

Art. 14quater.– (*abrogé par la loi du 20 décembre 2019*)

Art. 14quater-1. (*loi du 20 décembre 2019*) (1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne peut fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative prévue lors de la conclusion du bail, l'État est autorisé à encourager l'accession à la location dudit logement en accordant une aide pour soutenir le financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'État s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée par le ministre ayant le Logement dans ses attributions si les conditions suivantes sont remplies:

- 1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- 2° le demandeur n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger;
- 3° le demandeur et les membres du ménage du demandeur sont en séjour légal au Grand-Duché de Luxembourg au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration;

- 4° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'État une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage respectivement de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur;
- 5° le demandeur a conclu un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et constituant sa résidence principale et permanente;
- 6° le demandeur remplit les conditions de revenu prévues à l'article 14^{quater}-2;
- 7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, doit être inférieur à 40% du revenu du ménage.

Au sens du présent chapitre, on entend par:

- 1° « demandeur »: la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative;
- 2° « ménage »: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur.

Cette demande est à signer par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation en tant que locataire avec le bailleur. Au cas où la demande est signée par plusieurs personnes, l'aide accordée est répartie à parts égales entre celles-ci.

(3) Un règlement grand-ducal fixe les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide.

Art. 14^{quater}-2. (loi du 20 décembre 2019) (1) L'aide peut uniquement être accordée si le demandeur peut justifier des revenus réguliers depuis trois mois au moment de la demande prévue à l'article 14^{quater}-1, paragraphe 2.

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, compris entre 350 et 1 500 euros, ramené à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État, conformément à l'annexe de la présente loi.

Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur respectivement au cas où le ménage n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année d'imposition, le dernier revenu connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(2) Le revenu du ménage est la somme:

- 1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
- 2° des montants nets de l'indemnité pour congé parental;
- 3° des rentes alimentaires perçues;
- 4° des montants nets des rentes accident;
- 5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe 1, du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu.

(3) La composition du ménage à prendre en considération pour la détermination de l'aide est celle existant à la date d'octroi de l'aide.

(4) Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser trois mois de loyer.

Art. 14^{quater}-3. (loi du 20 décembre 2019) (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire de l'aide, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, des fonds ne peuvent être retirés du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre ayant le Logement dans ses attributions pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 14^{quater}-4. (loi du 20 décembre 2019) Après l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le ministre ayant le Logement dans ses attributions de tout changement relatif au contrat de dépôt conditionné respectivement de tout changement au contrat de bail à usage d'habitation ayant une incidence sur l'aide.

Art. 14^{quater}-5. (loi du 20 décembre 2019) En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions et que l'aide a été versée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'État, versés à l'État par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé par voie postale.

Art. 14^{quater}-6. (loi du 20 décembre 2019) (1) En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'État, le bénéficiaire paie à l'État, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises par voie postale aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut être accordée à ce bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci rembourse le montant dispensé de la première aide.

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du bénéficiaire.

Le non-remboursement de l'aide aux termes fixés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions entraîne de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide.

Chapitre 2quinquies: Subvention de loyer

(loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer)

Art. 14quinquies.– (modifié par une loi du 15 décembre 2017) (1) Une subvention de loyer est accordée aux ménages à faible revenu qui prennent en location un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à 25 pour cent de leur revenu.

Ce ménage ne doit être ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger.

(2) La subvention de loyer est calculée en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage et défini selon les besoins théoriques optimaux par type de ménage sur le territoire national.

La composition du ménage à prendre en considération pour la détermination de l'aide est celle existant à la date d'octroi de l'aide.

Le revenu à prendre en considération pour le calcul de l'aide est la moyenne du revenu de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur respectivement au cas où le ménage n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année d'imposition, le dernier revenu connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(3) Le montant de la subvention est plafonné en fonction de la composition du ménage. Le montant maximum de la subvention de loyer est limité à 300 euros par mois et par ménage. Le montant de l'aide ne pourra jamais dépasser le loyer effectivement payé par le ménage éligible.

(4) Les seuils de faible revenu, le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition de ménage sont à fixer annuellement par règlement grand-ducal.

Un règlement grand-ducal fixe les modalités d'octroi et de calcul de cette aide.

Art. 14sexies.– (modifié par une loi du 15 décembre 2017) Pour l'instruction de la demande ou en cas d'un réexamen du dossier, le ou les gestionnaires du dossier du ministère du Logement peuvent accéder aux données à caractère personnel suivantes:

- a) le fichier relatif aux affiliations des salariés, des indépendants et des employeurs gérées par le Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la Sécurité sociale pour déterminer le revenu du ménage;
- b) le fichier de l'Administration des contributions directes relatif à l'évaluation immobilière pour vérifier si le ménage est propriétaire d'un ou de plusieurs logements;
- c) le fichier relatif aux prestations gérées par le Fonds national de solidarité pour déterminer le revenu du ménage.

L'accès est uniquement permis si le demandeur d'une subvention de loyer a préalablement signé une déclaration spéciale prévue à cet égard sur le formulaire de demande en obtention de l'aide.

L'accès prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique du ministère du Logement sur initiative du gestionnaire en charge de l'instruction du dossier.

Le système informatique par lequel l'accès est opéré doit être aménagé de sorte que l'accès est sécurisé moyennant une authentification forte, et que les informations relatives au gestionnaire du dossier ayant initié la requête, les informations demandées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel des données ont été demandées ainsi que le motif précis de la requête puissent être retracés. Les données à caractère personnel demandées doivent avoir un lien direct avec la finalité ayant motivé la requête.

Les conditions, critères et modalités du traitement des données sont déterminés par règlement grand-ducal.

Art. 14septies.– Tant que le bénéficiaire d’une subvention de loyer n’a pas remboursé l’aide indûment touchée, toute nouvelle demande de subvention de loyer est rejetée de plein droit.

Chapitre 2sexies: Certification de la durabilité des logements

(loi du 23 décembre 2016 portant introduction d’une certification de la durabilité des logements)

Art. 14octies.– (1) Une aide financière pour l’établissement d’un certificat de durabilité d’un logement peut être accordée au propriétaire du logement sous la forme d’une prime de 1.500 euros pour une maison unifamiliale et de 750 euros pour un logement dans un immeuble collectif, sans dépasser les coûts effectifs de l’établissement du certificat à supporter par le propriétaire du logement.

Une aide financière pour l’établissement d’un certificat de durabilité ne peut être accordée, si un certificat de durabilité antérieur établi pour le même logement est encore valable et si la demande en obtention de l’aide financière est présentée plus d’un an après la date de l’établissement du certificat de durabilité.

(2) Le certificat contient une évaluation de durabilité du logement selon des critères regroupés en sous-catégories, elles-mêmes regroupées en six catégories.

La catégorie relative à l’implantation géographique du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Commune dans laquelle est sis le logement;
2. Intégration du logement dans le concept urbain;
3. Utilisation des surfaces constructibles et espaces verts publics;
4. Raccordement au réseau routier;
5. Accessibilité aux infrastructures sociales;
6. Ensoleillement;
7. Qualités du site sur lequel se trouve le logement.

La catégorie relative aux aspects sociaux du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Disponibilité de fonctions sociales au sein des immeubles collectifs;
2. Utilisation du sol.

La catégorie relative à l’économie du logement comporte un critère évalué en fonction de la consommation d’énergie du logement.

La catégorie relative à l’écologie du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Évaluation environnementale des matériaux de construction;
2. Besoin en énergie primaire au cours du cycle de vie du logement;
3. Évaluation de la ressource du bois;
4. Besoin en eau potable et de la quantité d’eau usée;
5. Utilisation d’énergie renouvelable;
6. Autoconsommation électrique;
7. Consommation économe en énergie des appareils électroménagers;
8. Plantation et intégration de facteurs naturels;
9. Revitalisation de bâtiments existants.

La catégorie relative au bâtiment et aux installations techniques du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Isolation acoustique;
2. Hygrothermie du bâtiment;
3. Étanchéité à l’air du bâtiment;

4. Facilité du nettoyage et de l'entretien du bâtiment;
5. Mise en œuvre de la construction;
6. Planification intégrale des immeubles collectifs;
7. Mise en service et documentation des installations techniques;
8. Montage et capacité de démontage.

La catégorie relative à la fonctionnalité du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Aspects fonctionnels;
2. Sécurité;
3. Conception universelle;
4. Réglage des installations techniques;
5. Confort visuel;
6. Confort thermique en hiver;
7. Confort thermique en été;
8. Santé et qualité de l'air intérieur;
9. Équipement limitant la pollution électromagnétique;
10. État de la construction existante.

(3) Le certificat est établi par un architecte ou un ingénieur-conseil au sens de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, par des personnes agréées en vertu de l'article 11*bis* de la loi du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie et du règlement grand-ducal pris en son exécution, ou par un conseiller en énergie au sens de la loi du 21 avril 1993 relative à l'agrément de personnes physiques ou morales privées ou publiques, autres que l'État pour l'accomplissement de tâches techniques d'étude et de vérification dans le domaine de l'environnement.

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions tient un registre des certificats de durabilité des logements et de leurs annexes.

(5) Un règlement grand-ducal fixe:

1. Les critères de durabilité d'un logement, la pondération de ces critères regroupés en sous-catégories, elles-mêmes regroupées en catégories, et les méthodes d'évaluation de ces mêmes critères;
2. La procédure de l'établissement, la validité et la disposition du certificat de durabilité des logements et ses annexes;
3. La procédure de demande de l'aide financière pour l'établissement d'un certificat de durabilité d'un logement et le contenu du dossier de demande.

Chapitre 3: Aides à la construction d'ensembles

1. Principes et conditions d'octroi

~~**Art. 15.**— (modifié par la loi du 22 octobre 2008) L'État est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative de promoteurs publics ou privés en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.~~

~~**Art. 16.**— (modifié par la loi du 23 juillet 1983) Sont considérés comme promoteurs publics dans le sens de la présente loi les communes ou syndicats de communes, les sociétés fondées sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et le fonds pour le développement du logement et de l'habitat.~~

~~Les critères de définition des promoteurs privés au sens de la loi sont précisés par voie de règlement grand-ducal.~~

Art. 17.— (modifié par la loi du 8 novembre 2002) Les participations de l'État ne sont accordées que si les conditions suivantes sont réunies:

- 1) les projets de construction doivent pouvoir être réalisés dans le cadre d'un projet d'aménagement au sens de la législation concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes ou d'un plan d'aménagement au sens de la législation concernant l'aménagement du territoire;
- 2) les projets doivent comprendre au moins dix pour cent de logements locatifs, sauf dispense prévue au programme annuel ou pluriannuel visé à l'article 19;
- 3) la proportion des acquéreurs répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition doit être supérieure ou égale à soixante pour cent du total des acquéreurs;
- 4) des normes minimales d'isolation thermique doivent être respectées.

Art. 18.— (modifié par la loi du 8 novembre 2002) Le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions peut fixer des prix-plafonds pour l'aménagement des terrains et la construction des logements susceptibles de bénéficier des participations de l'État.

Art. 19.— (modifié par la loi du 23 juillet 1983) Les participations de l'État sont arrêtées dans le cadre d'un programme annuel ou pluriannuel.

Ce programme tient compte des besoins régionaux et locaux de logements et des projets soumis par les promoteurs. Il fait l'objet d'un règlement grand-ducal.

Ce règlement grand-ducal fixe également les conditions d'octroi et l'importance des participations de l'État, les droits et les obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'État.

2. Modalités de fixation

Art. 20.— (modifié par les lois du 8 novembre 2002 et 22 octobre 2008) Dans les limites fixées aux articles ci-après, les opérations suivantes peuvent bénéficier de la participation de l'État:

- a) l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique;
- b) l'acquisition de terrains;
- c) l'aménagement de terrains;
- d) le préfinancement des projets de construction;
- e) la construction de logements locatifs;
- f) la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile;
- g) la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire;
- h) la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'ensembles.

Art. 21.— L'État peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent aux frais d'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique, à condition que les frais à prendre en compte ne dépassent pas les tarifs applicables aux contrats d'architecte conclus par l'État.

Art. 22.— (modifié par les lois du 23 juillet 1983, 8 novembre 2002, 22 octobre 2008 et 24 avril 2017) La participation de l'État à l'acquisition de terrains n'est accordée que si le promoteur est une commune, un syndicat de commune, une société fondée sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché, dans laquelle l'État, les communes ou syndicats de communes, détiennent la majorité des parts ou le fonds pour le développement du logement et de l'habitat créé par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La participation de l'État à l'acquisition de terrains peut se faire sous forme:

- a) soit d'une participation aux charges d'intérêt des emprunts contractés pour l'acquisition des terrains, sans que la subvention d'intérêt puisse dépasser cinq pour cent l'an et que le taux d'intérêt à supporter par le promoteur puisse être inférieur à trois pour cent l'an.

La subvention n'est accordée que pour une période inférieure à trois ans.

b) soit d'une participation en capital au prix d'acquisition des terrains, sans que la participation puisse dépasser cinquante pour cent de ce prix, à condition que le promoteur acquière les terrains avec l'engagement de constituer des réserves foncières destinées à des logements à coût modéré et aux équipements collectifs y afférents.

La participation de l'État doit être remboursée avec les intérêts au taux légal commercial, si le terrain n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de l'acquisition, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt-cinq ans pour les terrains acquis avant le 1^{er} janvier 2005, sauf dispense accordée par le ministre.

Lors de la réalisation du projet cette participation est déduite de celles prévues aux articles 21 et 23 de la présente loi.

Elle reste toutefois acquise, en dehors des autres participations, lorsque les droits des acquéreurs des logements sont constitués sur la base d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie.

Un règlement grand-ducal déterminera les modalités de fixation et d'adaptation des indemnités et redevances.

Les surplus de recettes provenant de la constitution de droits d'emphytéose et de droits de superficie et formés par les recettes brutes, déduction faite des capitaux investis par le promoteur, sont intégralement réinvestis par celui-ci dans la formation de réserves foncières.

Ces surplus sont alors déduits des participations de l'État prévues aux articles 21, 22 et 23 de la présente loi.

Art. 23.— *(modifié par la loi du 8 novembre 2002)* L'État peut prendre en charge jusqu'à concurrence de cinquante pour cent, les frais d'aménagement de terrains à bâtir résultant:

- de la démolition éventuelle de bâtisses existantes;
- de l'installation de l'infrastructure technique, notamment de voirie, de canalisation, de conduite d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication et de chauffage urbain.

L'État peut participer jusqu'à concurrence de soixante-dix pour cent aux frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts.

Art. 24.— Lorsque le promoteur est une commune, la participation de l'État est subordonnée à la condition que la commune supporte elle-même une charge équivalente au tiers de la participation de l'État relative aux frais d'étude et à l'aménagement des terrains.

Art. 25.— *(modifié par la loi du 21 décembre 2012)* L'État peut prendre en charge pendant une période maximale de deux ans jusqu'à concurrence de 70% les charges d'intérêt d'emprunts contractés par le promoteur pour le préfinancement de l'aménagement des terrains et de la construction des logements, à condition que le promoteur renonce à inclure toute charge de préfinancement dans ses prix de vente.

Art. 26.— L'État en ce qui concerne les opérations du fonds pour le développement du logement et de l'habitat visé au chapitre 6 ci-dessous et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'art. 1601-5 du Code Civil.

Art. 26bis.— *(modifié par les lois du 8 novembre 2002, abrogé par la loi du 21 décembre 2012)*

3. Logements locatifs

Art. 27.— *(modifié par les lois du 23 juillet 1983, 8 novembre 2002, 21 décembre 2012, 29 avril 2014 et 19 décembre 2014)* L'État peut participer jusqu'à concurrence de soixante-quinze pour cent du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements destinés à être loués par les communes ou syndicats de communes, et jusqu'à soixante-dix pour cent du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements destinés à être loués par les autres promoteurs visés à l'article 16, alinéas 1, à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées.

L'État peut prendre à charge dans la même proportion les indemnités ou rentes versées en cas d'acquisition de logements par les promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1er, du chapitre 3 ci-dessus, sur la base d'un contrat en viager.

Art. 28.— *(modifié par les lois du 20 avril 1998 et 8 novembre 2002)* Le loyer de tous les logements et logis, à l'exception des logements de service, donnés en location par l'État, les communes, les syndicats de communes et le fonds pour le développement du logement et de l'habitat est fixé et adapté en fonction du revenu disponible et de la composition du ménage occupant, ainsi que de la surface habitable du logement.

Les logements visés à l'alinéa qui précède restent régis par les dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales en matière de baux à loyer, à l'exception des articles 1^{er} à 5 et de l'article 15, alinéas 2 et 3.

A partir d'une ancienneté à déterminer par règlement grand-ducal, ces logements peuvent être vendus aux locataires à un prix qui tient compte notamment de l'augmentation du prix de la construction ainsi que de l'amortissement de l'immeuble.

L'État, après décision du Gouvernement en Conseil, les communes, après délibération du conseil communal, les syndicats de communes, après délibération du comité du syndicat, et le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, après délibération de son comité-directeur, peuvent désigner jusqu'à 25 pour cent des logements de leur parc locatif qui de par leur qualité et/ou localisation exceptionnelles sont à louer conformément aux dispositions de la législation sur les baux à loyer.

Art. 29.— *(modifié par les lois du 8 novembre 2002, 21 décembre 2012 et 29 avril 2014)* La participation de l'État peut être accordée aux promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1^{er}, pour la création de:

1. logements pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile;
2. logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission temporaire.

Pour les logements visés à l'alinéa 1, point 1., cette participation peut atteindre cent pour cent soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, de rénovation, d'assainissement, d'aménagement et de premier équipement. Pour les logements visés à l'alinéa 1, point 2., la participation peut atteindre soixante-dix pour cent soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, de rénovation, d'assainissement et de premier équipement.

Art. 30.— *(modifié par la loi du 20 avril 1998, acte grand-ducal du 14 avril 2003 rectificatif de l'article 2 de la loi du 20 avril 1998)* Un règlement grand-ducal déterminera les conditions et modalités de location, de gestion et de vente des logements visés aux articles 27 à 29.

Les surplus de recettes provenant de la location et de la vente des logements subventionnés au titre de la présente loi et formés par les recettes brutes, déduction faite des frais de gestion et des capitaux avancés par le promoteur, sont intégralement réinvestis par ceux-ci dans des logements locatifs. Ces surplus sont alors déduits des participations de l'État prévues aux articles 27 et 29 ci-dessus.

L'État est représenté dans les instances de gérance de ces logements. Lorsqu'il s'agit de logements visés à l'article 29, le représentant de l'État peut former dans les huit jours de la date de la décision une opposition motivée contre les décisions des instances de gérance.

Cette opposition a un caractère suspensif. Elle est vidée dans un délai d'un mois par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions qui statue en dernier ressort.

L'opposition est considérée comme non avenue si la décision du ministre n'intervient pas dans le mois de sa saisine.

Art. 30a.— *(abrogé par la loi du 8 novembre 2002)*

Art. 30bis.— *(loi du 8 novembre 2002)* L'État peut participer jusqu'à concurrence de quarante pour cent du prix de construction ou d'acquisition de logements pour travailleurs étrangers réalisés par un employeur en faveur de ses employés, sans que la participation puisse excéder six mille deux cents euros par personne logée.

Art. 30ter.— (loi du 8 novembre 2002, modifié par les lois du 29 avril 2014, du 13 février 2018 et du 31 août 2018) L'État peut participer jusqu'à concurrence de 75 pour cent du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements locatifs réalisés par des associations sans but lucratif, fondations, hospices civils, offices sociaux, sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ainsi que par des communautés religieuses ayant conclu une convention avec le Gouvernement.

Art. 30quater.— (loi du 29 avril 2014) Pour garantir la restitution des aides au logement accordées par l'État aux promoteurs visés par les articles 27 à 30ter, l'État est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les logements pour lesquels des aides ont été versées. L'hypothèque légale est limitée au montant des aides versées pour lesdits logements.

Cette hypothèque prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement d'épargne et de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction ou l'acquisition du logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation étatique.

4. Formes de paiement et sanctions

Art. 31.— (modifié par les lois du 23 juillet 1983 et 24 avril 2017) Les aides résultant de l'application des dispositions du présent chapitre constituent des aides de base et sont accordées aux acquéreurs remplissant les conditions pour l'octroi des primes de construction conformément aux règles suivantes:

- Les aides sont ventilées par parts égales entre tous les logements construits.
- Elles ne sont allouées cependant qu'aux acquéreurs éligibles suivant des barèmes à fixer par règlement grand-ducal et sont remboursables aux mêmes conditions et modalités que les primes de construction. L'acquéreur et le promoteur sont tenus solidairement du remboursement des participations de l'État conformément aux dispositions des articles 1197 et suivants du Code civil, le promoteur étant autorisé de répéter contre l'acquéreur la totalité de la participation qu'il a dû rembourser à l'État.
- Elles sont versées aux promoteurs qui doivent les bonifier intégralement aux acquéreurs éligibles, hormis l'aide à l'acquisition de terrains en cas de mise à disposition de la part de terrain par bail emphytéotique.

Pour les acquéreurs éligibles, l'acte de vente indique le prix normal, la participation de l'État ainsi que le prix subventionné.

Le montant des aides prévues aux articles 21 et 23 est fixé sur la base du prix d'adjudication des travaux, sans que le montant liquidé puisse être calculé sur une base supérieure aux prix réellement exposés.

En cas d'observation des dispositions du règlement grand-ducal prévu à l'article 19 ci-dessus, les participations de l'État sont remboursables au Trésor par le promoteur aux taux de l'intérêt légal en matière commerciale sans que celui-ci puisse s'en tenir indemne auprès des acquéreurs ou locataires.

Chapitre 4: Assainissement de logements

1. Définitions, contrôle et sanctions

Art. 32. — à 36.— (abrogé par loi du 20 décembre 2019)

Art. 37.— (abrogé par la loi du 15 juillet 1993)

2. Assainissement par zone

Art. 38.— Les communes, après délibération du conseil communal et sur approbation du ministre ayant le Logement dans ses attributions, sont habilitées à déclarer zone d'assainissement une partie du territoire urbain située à l'intérieur d'un périmètre déterminé et où une partie importante des logements ne suffisent pas aux conditions d'habitabilité définies au règlement grand-ducal prévu à l'article 32 ci-dessus.

Art. 39.— *(abrogé par la loi du 23 juillet 1983)*

Art. 40.— Avant de procéder à la déclaration d'assainissement, la commune procède à une enquête sur l'état des logements et sur la situation sociale et juridique des habitants.

Avec la déclaration la commune présente les documents suivants:

- a) un plan cadastral de la zone avec indication des sections et numéros cadastraux, des noms et adresses des propriétaires tels qu'ils sont inscrits au cadastre, des noms et adresses des nus-propriétaires et usufruitiers;
- b) un mémoire explicatif sur les travaux d'assainissement particuliers subventionnés ainsi qu'une partie graphique des travaux d'aménagement urbain retenus;
- c) un programme du déroulement de l'opération avec notamment un plan de relogement, temporaire ou définitif, des occupants;
- d) une convention passée avec le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions et portant sur les conditions et modalités ainsi que sur l'importance de l'aide de l'État;
- e) le plan de financement de l'ensemble de l'opération et la liste des bâtisses irrécupérables.

Art. 41.— Ces documents sont déposés pendant trente jours au secrétariat de la commune.

La déclaration et le dépôt des documents sont rendus publics par voie d'affiche dans le quartier.

Conjointement avec cette publication, les propriétaires, nus-propriétaires et usufruitiers concernés sont avertis par lettre recommandée qui les informe des dispositions du présent chapitre.

Art. 42.— Les propriétaires-bailleurs disposent d'un délai d'un an pour faire effectuer les travaux d'assainissement définis en vertu de l'article 40 ci-dessus. A l'expiration de ce délai la commune peut faire exécuter d'office et à sa charge les travaux.

La commune bénéficie d'un droit de préférence en ce qui concerne la conclusion d'un contrat de bail sur la base de la loi du 14 février 1955 concernant les baux à loyer.

La commune est autorisée à sous-louer ces logements selon les modalités prévues à l'article 30 de la présente loi.

Art. 43.— Au cas où le bail est résilié par le bailleur avant un terme de trente ans, celui-ci est tenu de dédommager la commune des frais investis dans l'assainissement du logement, diminués d'un taux d'amortissement de trois pour cent l'an et augmentés d'un taux d'intérêt de huit pour cent l'an.

Art. 44.— La démolition des bâtisses irrécupérables ainsi que les travaux d'aménagement relatifs à l'infrastructure urbaine et aux services et équipements publics, retenus lors de la déclaration de la zone sont déclarés d'utilité publique selon la procédure prévue à l'article 51 ci-après.

Art. 45.— Dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues au chapitre 3 de la présente loi et du programme mentionné à l'article 19 ci-dessus, l'État peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent aux frais d'études de l'opération ainsi qu'aux frais d'aménagement des logements effectués par les communes.

Art. 46.— Dans le même cadre, l'État peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent du coût aux travaux d'assainissement définis en vertu de l'article 40 ci-dessus et effectués par les propriétaires occupants répondant aux critères applicables pour l'octroi des primes d'amélioration.

S'il résulte d'une enquête sociale qu'un propriétaire n'est pas en mesure de supporter le restant du coût, l'État peut participer jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent de ce restant. Dans ce cas la commune doit prendre en charge un montant égal à la part complémentaire de l'État.

En cas d'aliénation à titre onéreux ou de location de ces logements, l'État et la commune récupèrent leurs participations avec les intérêts au taux exigible en cas de restitution des primes de construction. Toutefois, les participations de l'État et des communes peuvent être remboursées, en tout ou en partie, par anticipation.

Les droits de l'État et de la commune sont garantis par une hypothèque légale sur l'immeuble en question. L'inscription de cette hypothèque est requise avant le versement des participations de l'État par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions. Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Art. 47.— La déclaration d'assainissement fixe le délai dans lequel les opérations juridiques et financières de l'assainissement doivent être engagées. Ce délai ne peut pas dépasser cinq ans.

Chapitre 5: Disponibilités foncières

Art. 48 à 53.— *(abrogés par la loi du 22 octobre 2008)*

Chapitre 6: Fonds pour le développement du logement et de l'habitat

Art. 54 à 65.— *(abrogés par la loi du 24 avril 2017)*

Chapitre 7: Dispositions spéciales

Art. 66.— Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une prime prévue aux articles 11 et 12 de la présente loi sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Art. 66-1.— *(loi du 23 juillet 1983, modifié par la loi du 24 avril 2017)* Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs visés à l'article 22, alinéa 1^{er} à l'exception du Fonds du Logement dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Art. 66-2.— *(loi du 22 décembre 2000)* Pour garantir la restitution des aides au logement accordées par les communes aux ménages, les communes sont autorisées à inscrire une hypothèque légale sur les logements pour lesquels des aides ont été versées.

Cette hypothèque prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement d'épargne et de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de l'aide au logement.

Chapitre 7bis: Gestion locative sociale

(loi du 23 décembre 2016 portant mise en œuvre de la réforme fiscale 2017)

Art. 66-3.— *(loi du 23 décembre 2016, modifié par la loi du 31 août 2018)* (1) La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des ménages à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics visés à l'article 16, aliéna 1^{er}, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif et les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement.

Une participation aux frais de gestion, ne pouvant pas dépasser 100 euros par mois et par logement, est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. La participation aux frais ne peut pas dépasser 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce plafond est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs ménages occupent de façon simultanée un même logement.

Chapitre 8: Dispositions financières

Art. 67. – *p.m. (abrogé)*

Chapitre 9: Dispositions transitoires et abrogatoires

Art. 68. – La loi du 27 juillet 1971 portant création d'un régime d'épargne-logement est abrogée.

Toutefois, les personnes qui, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, sont titulaires d'un compte d'épargne-logement sur la base de la loi du 27 juillet 1971 portant création d'un régime d'épargne-logement peuvent encore bénéficier des avantages de ce régime pendant un délai de trois ans.

Les personnes qui bénéficient d'une subvention d'intérêt en vertu de l'article 8 de la même loi continuent à toucher cette subvention selon les conditions et modalités du règlement grand-ducal modifié du 12 octobre 1971 fixant les modalités d'octroi de la subvention d'intérêt accordée aux bénéficiaires d'un prêt d'épargne-logement.

Art. 69. – *(modifié par la loi du 24 décembre 1984 concernant le budget)* Le fonds pour le logement social, institué par l'article 20 de la loi budgétaire du 23 décembre 1972, est supprimé, sans préjudice des dispositions de l'article 56 de la présente loi et sous réserve des dispositions suivantes:

Les participations du fonds, accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi, sur la base du règlement grand-ducal modifié du 22 janvier 1973 fixant les modalités et critères d'intervention du fonds, sont encore liquidées à charge dudit fonds spécial.

Le solde du fonds pour le logement social restant disponible après la liquidation de tous les engagements est porté en recette pour le fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

Art. 69-1. – *(loi du 22 décembre 1986)* Pendant une période de trois années prenant fin au 31 décembre 1987, l'État est autorisé à encourager l'accession à la propriété d'un logement par des primes compensatoires, à titre de la réduction partielle de la taxe sur la valeur ajoutée, différenciées suivant le revenu, la fortune et la situation familiale des bénéficiaires. Un règlement grand-ducal précise les mesures d'exécution.

Art. 69-2. – *(loi du 20 décembre 2019)* Par dérogation aux articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6, de la présente loi, l'article 14^{quater} reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la loi du 20 décembre 2019 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Annexe:*Tableau des seuils de revenu*

<i>Type de ménage</i>	<i>Seuils de revenu (en euros au nombre indice 100)</i>
Personne seule	365,00
2 personnes majeures sans enfant	547,50
Ménage avec 1 enfant	657,00
Ménage avec 2 enfants	766,50
Ménage avec 3 enfants	876,00
Ménage avec 4 enfants	985,50
Ménage avec 5 enfants	1.095,00
Ménage avec 6 enfants	1.204,50
+ par enfant au-delà du 6e	+109,50

Pour les besoins du tableau, il y a lieu d'entendre par ménage la ou les personnes majeures qui ont un ou plusieurs enfants. Les montants en euros correspondent au revenu mensuel du type de ménage visé.

**B. Texte coordonné de l'article 29bis de la
loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement
communal et le développement urbain**

L'article 29bis se lirait comme suit :

« Art. 29bis. Logement abordable

(1) Les logements réservés en vertu du paragraphe 2 du présent article constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du # relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires.

~~(1) Le présent article s'applique à tout logement abordable, tel que défini à l'article 2 de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement, dont un promoteur public, au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, assure l'attribution aux locataires ou aux acquéreurs.~~

(2) Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Lorsque le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvre des fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte par une modification du plan d'aménagement général, la part de la surface construite brute de ces fonds à réserver à la réalisation de logements abordables est portée :

à 20 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités ;

à 15 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités ;

à 10 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 5 et 9 unités.

Le plan d'aménagement général donne des renseignements sur les fonds visés par l'alinéa 3, dont le contenu sera défini dans un règlement grand-ducal.

(3) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » définissent pour chaque lot ou parcelle le nombre de logements abordables ainsi que la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Ne font pas l'objet d'une telle réservation les lots ou parcelles qui connaissent des contraintes importantes en matière d'exécution, susceptibles de générer des coûts disproportionnés en matière de création de logements abordables.

(4) Les fonds réservés aux logements abordables ou, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante sont cédés conformément aux dispositions respectivement du paragraphe 5 et 6 à la commune, et en cas de renonciation par la commune au ministre ayant le Logement dans ses attributions représentant l'État conformément aux dispositions du paragraphe 7. Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre ayant le Logement dans ses attributions en cas de renonciation par l'État.

(5) Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue au paragraphe 4 sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.

En contrepartie à la prédite cession de fonds, le degré d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles 10 à 18 pour tenir compte de cette augmentation.

La délibération du conseil communal relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables est transmise pour information au ministre dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération.

(6) Les modalités et la valeur de la cession des logements abordables, prévue au paragraphe 4, avec leur quote-part de fonds correspondante sont fixées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36. Les conventions précitées doivent également contenir les plans de réalisation des prédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

La valeur de la cession des logements abordables tient compte du prix de réalisation et la quote-part de fonds correspondante est cédée conformément au paragraphe 5, alinéa 2.

Si les parties ne s'entendent pas sur la valeur des logements abordables à céder, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties font appel à un arbitre. En cas de désaccord sur l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des fonds concernés.

L'acte de désignation des experts et, le cas échéant, de l'arbitre règle le mode de répartition des frais de procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.

La délibération du conseil communal relative à la cession des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante à la commune est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans un délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.

(7) Par dérogation aux paragraphes 5 et 6, le conseil communal peut renoncer à la cession respectivement de fonds réservés aux logements abordables ou de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce cas, le ministre ayant le Logement dans ses attributions et le propriétaire en sont notifiés par la commune dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le cas échéant, les dispositions prévues respectivement au paragraphe 5, alinéa 2 et au paragraphe 6, alinéas 2 à 4 s'appliquent.

Le ministre ayant le Logement dans ses attributions dispose d'un délai de deux mois pour informer le propriétaire et les promoteurs publics par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception de son intention de renoncer ou non à la cession des fonds réservés

aux logements abordables ou des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. A défaut de réponse endéans le prédict délai de deux mois, qui court à partir de la réception de la notification prévue à l’alinéa 1er, le silence du ministre ayant le Logement dans ses attributions vaut acceptation de la cession. En cas de renonciation, le propriétaire est également informé, le cas échéant, de la substitution à l’État d’un promoteur public autre que la commune.

Les modalités de la cession des fonds réservés aux logements abordables, prévue à l’alinéa 1er, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune.

Les modalités et la valeur de la cession de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante, prévue à l’alinéa 1er, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune. La convention précitée doit également contenir les plans de réalisation des prédicts logements ainsi qu’un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d’équipement.

(8) Aucune autorisation de construire portant sur les logements prévus par les plans d’aménagement particulier visés au paragraphe 2 ou sur les logements prévus par phase de réalisation successive conformément à la convention d’exécution ne peut être délivrée avant respectivement la conclusion des conventions visées respectivement au paragraphe 5, alinéa 1er et paragraphe 7, alinéas 2 et 3 ou l’approbation ministérielle de la convention visée au paragraphe 6, alinéa 5.

(9) Lors de tout remembrement urbain, les charges résultant des dispositions du présent article sont réparties proportionnellement en fonction des apports des différents propriétaires.

(10) Si lors de l’exécution du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier », un ou plusieurs lots ou parcelles réservés, conformément au paragraphe 3, appartiennent à l’État, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public, à un promoteur public autre que la commune ou à une société de développement à participation étatique ou communale, les dispositions des paragraphes 4 et 5 ne s’appliquent pas pour les prédicts lots ou parcelles. »

C. Texte coordonné des articles 2 et 3 de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le fonds spécial de soutien au développement du logement

Les articles 2 et 3 se liraient comme suit :

« Art. 2. Mission du fonds

Le fonds a pour mission de contribuer à l’augmentation de l’offre de logements abordables par la participation financière à :

- 1° la réalisation de logements abordables au sens de la loi du # relative au logement abordable la construction d’ensembles de logements au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement ;
- 2° la constitution par l’État d’une réserve foncière à des fins de développement de logement ;
- 3° la revalorisation, l’assainissement et la viabilisation d’anciens sites industriels en vue de la création de logements ;
- 4° l’amélioration de la qualité du logement et de l’habitat de manière à ce qu’ils répondent aux objectifs du développement durable ;
- 5° les projets de logement déclarés d’intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Le fonds a en outre la mission de contribuer financièrement aux efforts des communes en vue de la réalisation des objectifs du Pacte logement conformément à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement.

Art. 3. Intervention du fonds

Le fonds peut intervenir dans le financement :

- 1° de l’acquisition de terrains ;
- 2° de l’étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique ;

- 3° de l'aménagement de terrains à bâtir, y compris la démolition éventuelle de bâtisses existantes, l'assainissement et la stabilisation de terrains dans le sens horizontal et vertical afin de pouvoir y effectuer des travaux de fondation ;
- 4° de l'installation de voiries, de canalisations, de conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication ;
- 5° de toutes autres infrastructures techniques nécessaires à l'aménagement de logements et tous les frais liés à des contraintes ou prescriptions techniques, urbanistiques, culturelles ou environnementales devant être exposés pour obtenir la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des projets de construction d'ensembles ;
- 6° des charges d'intérêt liées au préfinancement des projets de construction ;
- 7° de la construction de logements locatifs ;
- 8° de l'acquisition, de la rénovation et de la transformation de logements existants ;
- 9° de la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile ;
- 10° de la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire ;
- 11° de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts ;
- 12° de la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'immeubles ;
- 13° des frais exceptionnels relatifs à l'assainissement et à la viabilisation de nouveaux quartiers d'habitation ayant été déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.
- 14° des projets mis en œuvre par les communes conformément aux dispositions de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement ; -
- 15° la réalisation de mesures permettant l'inclusion citoyenne dans le processus de planification de réalisation de logements abordables. »**

D. Texte coordonné de l'article 2 de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

L'article 2 se lirait comme suit :

« Au sens de la présente loi, on entend par :

- 1° « logement abordable » : tout logement abordable conformément à l'article 3 de la loi du # relative au logement abordable ;**
« logement abordable » : tout logement à coût modéré bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement destiné à la vente ou à la location ainsi que tout logement bénéficiant d'une participation financière de l'État conformément aux dispositions du chapitre 7bis de la même loi ;
- 2° « logement durable » : les logements répondant aux critères de durabilité conformément à l'article 14octies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- 3° « potentiel foncier » : les terrains disponibles pour le développement de l'habitat dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées conformément aux plans d'aménagement généraux communaux en vigueur ;
- 4° « potentiel résidentiel existant » : les logements inoccupés existants ainsi que les terrains construits n'épuisant pas le potentiel constructible conformément au plan d'aménagement général et au plan d'aménagement particulier les concernant ;
- 5° « qualité résidentielle » : logements répondant aux critères de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurale. »

FICHE D'EVALUATION D'IMPACT

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi 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 concernant le fonds spécial de soutien au développement du logement 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.
Ministère initiateur :	Ministère du Logement
Auteur(s) :	Andrée GINDT
Téléphone :	237-84813
Courriel :	andree.gindt@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	1) Réforme et modernisation des aides à la pierre 2) Introduction du bailleur social 3) Adaptations de la gestion locative sociale 4) Introduction du bail abordable 5) Introduction du registre national des logements abordables
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s) impliqué(e)(s) :	
	Ministère d'Etat (Protection des données)
	Ministère des Affaires étrangères et européennes
	Ministère de la Digitalisation
	Ministère de l'Economie (Classes moyennes)
	Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire
	Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche
	Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable
	Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région
	Ministère des Finances
	Ministère de l'Intérieur
	Ministère de la Justice
	Ministère de la Sécurité sociale
	Ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Economie social et solidaire
	Fonds du Logement
	SNHBM
	Communes
Date :	30/11/2021

Mieux légiférer

1. Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s) : Oui Non

Si oui, laquelle/lesquelles :

Inspection Générale des Finances
Ministère d'Etat (Protection des données)
Ministère des Affaires étrangères et européennes
Ministère de la Digitalisation
Ministère de l'Economie (Classes moyennes)
Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire
Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable
Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région
Ministère des Finances

Ministère de l'Intérieur
 Ministère de la Justice
 Ministère de la Sécurité sociale
 Ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Economie social
 et solidaire
 Fonds du Logement
 SNHBM
 Administrations communales (Differdange, Esch, Luxembourg)
 Caritas
 Croix Rouge
 Abitatio
 Fondation pour l'accès au logement
 Wunnengshellef
 Remarques/Observations :

2. Destinataires du projet :
- Entreprises/Professions libérales : Oui Non
 - Citoyens : Oui Non
 - Administrations : Oui Non
3. Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a.⁸
 (c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)
 Remarques/Observations :
4. Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non
 Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui Non
 Remarques/Observations :
 Un texte coordonné de la loi sera tenu à jour et publié sur le site du ministère du Logement.
5. Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui Non
 Remarques/Observations :
 Les procédures de demande des participations financières deviennent plus transparentes. La centralisation, l'harmonisation et la structuration mises en place moyennant le registre national des logements abordables permet d'améliorer le traitement des demandes d'attribution d'un logement abordable.
6. Le projet contient-il une charge administrative⁹ pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui Non

⁸ N.a. : non applicable.

⁹ Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

- Si oui, quel est le coût administratif¹⁰ approximatif total ?
(nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)
- Les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux, acteurs professionnels, devront, le cas échéant, adapter leurs outils informatiques. Il est impossible de chiffrer ces coûts qui n'incombent pas à l'Etat.
- Il n'y a pas de charge administrative supplémentaire pour les citoyens.
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui Non N.a.
Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
Cf. article 78
- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel¹¹ ? Oui Non N.a.
Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
Cf. articles 77 et 78
8. Le projet prévoit-il :
- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
 - des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
 - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.
9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p. ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui Non N.a.
Si oui, laquelle :
Cf. article 78
10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui Non N.a.
Sinon, pourquoi ?
11. Le projet contribue-t-il en général à une :
- a) simplification administrative, et/ou à une Oui Non
 - b) amélioration de la qualité réglementaire ? Oui Non
- Remarques/Observations :
Surtout par l'introduction du registre national des logements abordables
12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? Oui Non N.a.

¹⁰ Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

¹¹ Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ? Oui Non
 Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?
 Entrée en vigueur de la loi.
 Le CTIE est impliqué depuis le début des travaux d'élaboration de l'avant-projet de loi.
14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? Oui Non N.a.
 Si oui, lequel ?
 Assimilation des nouvelles dispositions légales.
 Utilisation des outils informatiques et assimilation des nouvelles procédures de travail.
 Remarques/Observations :

Egalité des chances

15. Le projet est-il :
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 Si oui, expliquez de quelle manière :
 - neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 Si oui, expliquez pourquoi :
 - négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 Si oui, expliquez de quelle manière :
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.
 Si oui, expliquez de quelle manière :

Directive « services »

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation¹² ? Oui Non N.a.
 Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :
www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers¹³ ? Oui Non N.a.
 Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :
www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

¹² Article 15, paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

¹³ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

