

N° 7937⁵

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**

* * *

**AVIS DE LA FEDERATION DES ACTEURS
DU SECTEUR SOCIAL**

(28.9.2022)

La Fédération des acteurs du secteur social au Luxembourg (FEDAS Luxembourg), première fédération d'employeurs du secteur de l'action sociale, a été créée le 14 juillet 1977 par douze associations proches des réalités du terrain. Elle compte aujourd'hui 185 organismes membres, gestionnaires de structures dans les différents secteurs de l'action sociale, du logement, de l'économie sociale et solidaire, de l'enfance, jeunesse et famille, seniors, aide sociale, handicap, protection internationale, inclusion sociale et professionnelle, etc.

Forte de plus de quarante années d'expertise dans la défense du secteur social, la FEDAS Luxembourg est le principal réseau d'organismes à visée sociale ou sociétale au Luxembourg. En tant qu'entente patronale, elle est centrée à la fois sur la défense des intérêts de ses membres et sur l'advocacy en faveur des populations vulnérables.

De ses principales missions qui tiennent, entre autres, à l'élaboration d'avis et recommandations au sujet des dispositions légales, réglementaires et conventionnelles, à la promotion d'un cadre législatif, réglementaire et conventionnel favorable, et, au soutien du progrès social, la FEDAS Luxembourg adresse son avis, par auto-saisine, sur le projet de loi relative au logement abordable et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement et la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.

*

Pour la FEDAS Luxembourg, le logement des citoyens vulnérables est une urgence nationale. La pénurie de logements, l'inadéquation entre l'offre et la demande, des prix de location et d'achat très élevés pour les revenus modestes, rendent difficile, voire impossible, l'accès de ces citoyens au logement. La FEDAS Luxembourg salue les efforts du Ministre du Logement Mr Kox et de son administration pour promouvoir le logement abordable et pour œuvrer en faveur d'un droit au logement pour tous au Luxembourg.

Or, les professionnels de terrain engagés dans l'inclusion sociale par le logement se voient, notamment, confrontés sur le terrain à des listes d'attente de plus en plus longues. Dans ce contexte, certains profils de demandeurs de logement tombent « à travers les mailles du filet » et donc n'accèdent pas à

leur « droit au logement », par manque de structures sociétales et/ou légales pour permettre son exercice concret.

Cependant, malgré l'urgence reconnue par tous les acteurs de développer le parc de logements abordables au niveau national, des incohérences au niveau du financement des activités des acteurs sociaux, risquent de freiner, voire même de rendre impossible dans certains cas, leurs activités de construction de nouveaux logements.

La séparation administrative entre le financement de la construction et gestion de logements (Ministère du Logement) et celui de l'accompagnement social des bénéficiaires (Ministère de la Famille) produisent des inadéquations entre les besoins et l'offre réelle en accompagnement social. En d'autres termes, des processus administratifs lents et complexes, dans un domaine où l'urgence sociale est omniprésente, constituent un symptôme d'une mise en œuvre non harmonieuse des politiques sociales à ce sujet. L'action sociale est dès lors bloquée et la précarité du citoyen vulnérable s'accroît.

Promouvoir le logement abordable et réaliser un droit au logement pour toutes les personnes concernées implique une reconnaissance nécessaire des situations multiples qui empêchent l'accès au logement. Pour ce faire et soutenir une réalisation cohérente des politiques sociales en matière de logement, il est fondamental de légitimer un dialogue et une communication structurés entre l'Etat et les représentants de la société civile.

*

La FEDAS Luxembourg émet 11 réflexions fondamentales portant sur le financement de logements abordables par les promoteurs sociaux, le Registre National des Logements Abordables (RENLA) et les statuts et activités des bailleurs sociaux.

1. La rémunération du capital propre investi

Le taux de rémunération du capital investi (max. 1,5% sur le terrain et 2,5% sur la construction), prévu dans le projet de loi, s'avère comme étant extrêmement pénalisant pour les petits promoteurs qui ne disposent pas de beaucoup de fonds propres. Ces associations sans but lucratif (asbl), fondations et sociétés d'impact sociétal (sis), qui sont déjà aujourd'hui actifs sur le marché, doivent financer par des crédits bancaires les 25% du coût de leurs projets immobiliers non pris en charge par les subsides. Actuellement, le loyer demandé des promoteurs sociaux de maximum 10€/m² permet le remboursement des mensualités de crédit.

Exemple¹ : Aujourd'hui, un appartement de 100m² acquis à 500.000€ peut être loué à 1.000€/mois pour rembourser une mensualité de crédit de 650€ et couvrir d'autres frais. La nouvelle loi réduira ce « loyer » à 353€ (dans cet exemple : 2, 14% sur capital investi + 130€) ce qui ne couvre même plus la mensualité de crédit avec pour résultat que ces acteurs ne pourront plus continuer leur activité de promoteur social et donc ne plus créer des logements sociaux. Dans son état actuel, cette loi freinera de manière substantielle la création de logements sociaux au Luxembourg !

La FEDAS Luxembourg propose de revoir et d'adapter le taux de rémunération prévu dans la loi, en tout cas pour les 20 premières années pendant lesquelles le promoteur social est obligé de rembourser son crédit. Une autre solution serait de financer 100% des projets immobiliers, comme déjà prévu en cas de la réalisation de logements destinés aux demandeurs de protection internationale et aux étudiants, de sorte que le promoteur social n'a plus besoin de crédit bancaire. En contrepartie l'affectation au logement abordable ne serait pas limitée dans le temps ou l'État pourrait avoir un droit de préemption en cas de vente par le promoteur social.

2. Les réserves financières et la protection contre les risques

L'activité du promoteur social devra permettre de dégager un surplus de recettes qui pourra être mis en réserve. Le promoteur social devra être capable de faire face à des hausses de prix, des imprévus, des litiges. Une activité de promotion immobilière ne sera pas viable sur le long terme sans les réserves adéquates pour couvrir les risques.

¹ Cf. Cas de figure détaillé dans : III. Commentaire des articles, article 13, paragraphe 5

La FEDAS Luxembourg propose ainsi que le paragraphe 6 de l'article 13 soit modifié afin de permettre aux asbl, fondations et sis qui sont promoteurs sociaux, de se doter de réserves financières nécessaires pour maintenir leurs activités de promoteur social et pour être protégés contre les risques financiers que cette activité implique.

3. La cohérence entre le Cahier des Charges et les PAG des communes

Le souhait du Ministère du Logement de privilégier une construction plus dense qui doit aller de pair avec un urbanisme tenant compte d'espaces extérieurs de taille adaptée à la densité et de concepts de mobilité permettant une réduction du nombre d'emplacements de stationnement est sans aucun doute valable. Cependant, la pratique montre, que ce souhait est trop souvent en discordance avec les PAG et règlements des bâtisses des communes qui sont actuellement en place et qui ne vont pas être adaptés du jour au lendemain et surtout pas sans la volonté des communes.

En pratique, si le nouveau cahier des charges du Ministère du Logement ne prévoit plus qu'un emplacement de stationnement à l'extérieur par habitation et donc ne financera que cet unique emplacement, le promoteur social sera pénalisé puisqu'il est tout de même obligé de construire les deux emplacements, dont souvent encore un à l'intérieur, comme demandé dans beaucoup de PAG des communes.

La FEDAS Luxembourg préconise que le cahier des charges et l'éligibilité pour l'obtention de l'aide financière pour les projets de logement abordable ne devra en aucun cas pénaliser le promoteur social, si ce dernier est limité par les PAG des communes dans la réalisation de projets plus denses, avec plus de mixité au niveau des typologies de logements et moins d'emplacements de stationnement.

4. Les logements déjà construits et les projets planifiés

La FEDAS Luxembourg s'interroge sur le devenir des logements déjà construits avec des subventions étatiques et des projets de construction en cours lors de la mise en vigueur de la nouvelle loi.

La planification des projets de logements abordables est en cours et ne peut attendre les détails de la nouvelle loi. Afin d'obtenir des financements dans le cadre des constructions d'ensembles les promoteurs sociaux établissent actuellement leur planification financière sur base des réglementations actuellement en vigueur ; c'est-à-dire un loyer maximal de 10€ le m2. Les plans de financement des logements construits et projets planifiés avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi relative au logement abordable risquent de ne pas être viables avec les nouvelles modalités de financement.

La FEDAS Luxembourg revendique des compensations financières supplémentaires pour les projets existants et ceux dont le budget est finalisé avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, afin d'en garantir la pérennité financière et de ne pas risquer la faillite des promoteurs sociaux déjà actifs aujourd'hui.

La FEDAS Luxembourg souligne que l'incertitude quant à l'application rétroactive des modalités de la nouvelle loi provoque beaucoup d'insécurité chez les promoteurs sociaux asbl, fondations et sis quant au futur de leurs activités et considère qu'une prise de position claire de la part du Ministère du Logement est primordiale.

5. Le Registre National des Logements Abordables

La FEDAS Luxembourg s'interroge sur le processus d'attribution des statuts de bailleur généraliste et spécialisé dans le cadre du RENLA. Qui décide et sur quelle base ? Combien d'autorité de décision reviendra aux bailleurs sociaux quant à l'attribution de leurs logements à des personnes/familles de leurs choix. Quel effet les statuts auront-ils sur le maintien des concepts socio-pédagogiques en place chez certaines organisations²?

Si la centralisation de tous les logements abordables et de leurs demandeurs est à la base une évolution positive qui promet plus d'efficacité et d'équité dans le processus d'attribution, la question sur l'autorité de décision dans le processus d'attribution reste préoccupante, pour les acteurs sociaux en

² cf. chapitre 10 sur les types de bail

termes de l'adéquation entre leurs publics cibles spécifiques et les candidats « choisis » par le Ranking 1 du système RENLA, et pour les communes en termes de la priorisation de candidats ayant déjà vécu sur le territoire de leur commune respective.

Beaucoup de questions sont ouvertes quant au fonctionnement concret du RENLA, à l'attribution dans le cadre du RENLA des statuts de bailleur spécialisé et généraliste et des effets précis produits par l'obtention d'un de ces statuts. **La FEDAS Luxembourg considère qu'il y a un besoin de dialogue entre les acteurs concernés et se tient disponible pour discuter et clarifier toutes ces questions avec les représentants du Ministère du Logement et des autres acteurs.**

En outre, la mise en place du RENLA nécessitera un effort énorme en termes de collecte, de transfert et d'harmonisation de données ainsi qu'un monitoring continu de la configuration des différents rankings qui débouchent sur l'attribution des logements. **En tant que groupe de travail fédérant quasi tous les acteurs du logement abordable du secteur social, le GT Logement de la FEDAS Luxembourg constitue une ressource de coordination, d'expertise et d'expérience de terrain pour ces processus d'harmonisation et le monitoring qualitatif et se tient à disposition pour une collaboration sur ces processus.**

6. Les critères d'éligibilité

Par rapport à l'éligibilité du candidat-locataire pour le RENLA, **la FEDAS Luxembourg demande l'introduction de la possibilité de faire des exceptions par rapport à la condition de l'art. 55, paragraphe (1), alinéa 2°.** En effet, le membre qui doit quitter un ménage pour violence domestique et qui est en instance de divorce est peut-être encore co-proprétaire du logement familial et ne pourra donc être candidat-locataire dans le RENLA, bien que le besoin d'un logement abordable peut être réel voire urgent.

7. Le bailleur spécialisé

La politique du logement abordable actuelle a donné naissance à une stratégie poursuivie par le Ministère du Logement, qui empiète largement sur la politique d'intégration propre au Ministère de la Famille. Cette immixtion n'est pas voulue, mais incontournable. En effet, le logement est un moyen de travail social, étant à la base de beaucoup de projets d'inclusion sociale.

D'un autre côté, le travail social est un moyen de rendre possible, de stabiliser et de faciliter des projets de location abordable. En ce qui concerne la stratégie du logement abordable, le Ministère du Logement s'adresse à des citoyens à revenus modestes voire moyens, exclus du 1^{er} marché du logement. Le Ministère de la Famille, de l'intégration et à la Grande Région s'adresse aussi à des citoyens à revenus modestes, mais ayant en plus des problèmes sociaux et des besoins d'inclusion nécessitant l'intervention de services régis par la loi ASFT³.

L'accès à un logement abordable, la capacité de loger et de s'acquitter des devoirs de locataire ainsi que la résolution de problèmes sociaux en vue du rétablissement d'une autonomie propre sont les défis à la base des processus d'aide sociale, mises en place par les services ASFT. Ce processus est dynamique, parfois itératif⁴ et le logement est un moyen de soutenir ce processus visant l'inclusion et l'autonomie.

Dans ce contexte, l'attribution de logements abordables se doit d'être 'au service' du travail social et ne peut correspondre à une attribution mécanique de logement à travers un registre soumis à des règles rigides (RENLA). Le projet de loi reste muet sur la problématique et le risque d'une dérive est réel.

Voyons donc le projet de loi 7937 pour essayer de comprendre le rôle du bailleur social et la distinction annoncée entre bailleur généraliste et bailleur spécifique. Dans l'exposé des motifs, chapitre 3, point 2, nous lisons :

« 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

3 Les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, dont les membres de la COPAS font partie, sont réglées par la loi dite ASFT : **Loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique**

4 Évolution en boucle, permettant de revenir sur des erreurs et de les corriger.

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 oeuvrant 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. »

La distinction entre bailleur spécifique et généraliste n'apparaît plus en tant que telle dans le texte de loi proposé (articles 1-99). Seul l'article 60 donne une indication :

« 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 oeuvrant 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 1er, et à l'article 56 sont applicables. »

Ce passage suggère donc qu'il y aura un bailleur social « ASFT » (spécialisé) et un bailleur social généraliste sans que ce terme ne se trouve nulle part dans la loi. Dans la mesure où le Fonds du Logement est désigné en tant que bailleur social tout court (avec les Offices sociaux / art. 36) et en tant que bailleur social à défaut (art.55) non soumis à la réglementation ASFT, il est clair qu'il y aura au moins un bailleur social, non ASFT, baptisé pour les besoins de la cause « bailleur social généraliste ».

Pour le Ministère du Logement, d'après l'analyse de la FEDAS Luxembourg et en résumé, les définitions suivantes semblent donc d'application :

- Bailleur social **spécialisé** = bailleur social avec service d'accompagnement (social) agréé ASFT ou Office social
- Bailleur social **généraliste** = bailleur social sans service d'accompagnement (social) agréé ASFT

En raison du lien fort entre logement abordable et travail social (développé ci-avant), la FEDAS Luxembourg considère que les bailleurs sociaux agréés ASFT doivent impérativement recevoir le statut de bailleur spécialisé et que la possibilité d'attribuer les logements de son parc, sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste réduite du RENLA, doit être possible pour les bailleurs spécialisés.

8. Garantir l'égalité des chances et la mixité sociale

Notons que le « métier » de bailleur social nécessite la mise sur pied d'une entreprise d'une certaine envergure pour rentabiliser le personnel nécessaire. De petits services ou offices sociaux ne seront donc pas en mesure d'organiser une activité accessoire de bailleur social et seront contraints de se tourner vers des bailleurs généralistes pour loger leurs clients. Le risque que les bailleurs généralistes soient moins intéressés à loger des individus et familles socialement très défavorisés met en question l'égalité des chances de l'accès au logement, pourtant poursuivie par la création du RENLA. Comment assurer que des ménages très défavorisés puissent accéder sans péripéties à un logement abordable ?

Une problématique semblable se développera si le promoteur social (une commune p.ex.) peut choisir le bailleur social avec lequel il collabore. Les bailleurs sociaux spécialisés avec des clients très défavorisés auront du mal à constituer et maintenir un parc de logements adapté. Comment assurer une certaine mixité sociale dans ce contexte ?

Pour la FEDAS Luxembourg, il est nécessaire d'inscrire des règles spécifiques de distribution des logements abordables (entre promoteurs sociaux et bailleurs sociaux) dans la loi pour éviter des discriminations et assurer une mixité sociale.

9. Location sociale et travail social : identité et complémentarité des rôles

Passons aux difficultés qui se poseront au niveau professionnel. Un travail social de qualité se réalise dans une relation d'aide, basée sur une confiance mutuelle qui est le ciment d'une collaboration fruc-

tueuse pour résoudre les problèmes du client⁵. Dans cette relation, le client est confident nécessaire car il doit communiquer ses problèmes et faiblesses pour se faire aider. Cette asymétrie le rend vulnérable et il est donc louable que le législateur ait veillé à protéger cette relation par le secret professionnel notamment. Soulignons que ce secret professionnel est obligatoire pour tout professionnel ASFT⁶. L'abus de faiblesse est également puni⁷.

Un client locataire qui s'adresse donc à un travailleur social en lui soumettant p. ex ses problèmes de paiement de loyer ne devrait pas rencontrer dans cette même personne le bailleur social, tenu à lui réclamer son loyer et ayant le pouvoir de le mettre à la porte. La relation d'aide est dénaturée par une relation bailleur-locataire dans le chef du même couple client professionnel. Pour l'assistant(e) social(e) d'un office social-bailleur social, la situation peut devenir encore plus paradoxale. Face à un client en retard de paiement, il/elle est tenu(e) d'accorder les aides matérielles sous la forme la plus appropriée et de pourvoir à la mise à disposition d'un hébergement d'urgence⁸. Donc soit se rétribuer en tant qu'Office social soi même les loyers manquants, soit faire sortir le locataire et le reloger de suite...

Si les fonctions d'aide sociale et de bailleur social sont organisées dans le cadre d'une seule institution, la FEDAS Luxembourg est d'avis que les rôles doivent être clairement séparés au niveau professionnel et doter les institutions des moyens nécessaires pour le faire. Pour assurer un travail social ainsi qu'une gestion des logements de qualité, la séparation devra se faire en termes de personnes assumant les rôles respectifs ainsi qu'au niveau des entités organisationnelles chargées des missions respectives.

10. L'absence du volet social et le besoin de coordination interministérielle

L'accompagnement social se réalise « dans une relation d'aide » en direction d'individus ou de groupes en difficulté, afin de contribuer à la résolution de leurs problèmes.⁹ » Les services ASFT en charge et les offices sociaux traitent aujourd'hui toutes sortes de problèmes médico-psycho-sociaux et assureront donc à l'avenir aussi la gestion locative du logement de leur client. Face à ces services, le client n'est donc plus uniquement porteur de problèmes, mais aussi locataire avec des droits et devoirs.

Or, la FEDAS Luxembourg est au regret de constater que le travail d'encadrement du locataire, qui a avant tout une dimension sociale, n'est traité qu'accessoirement dans le texte du projet de loi.

En matière de location abordable, il y a lieu de distinguer trois missions :

1. La gestion du logement (volet légal, comptable et technique)
2. La gestion du locataire, appelée plus correctement :
 - a. L'encadrement social lié au logement (ESSL) qui approche le ménage dans son rôle de locataire, c'est-à-dire par rapport aux droits et devoirs qui lui incombent. L'ESSL surtout pour le bailleur *social* doit inclure un soutien pédagogique par rapport au savoir-loger et des programmes ou projets favorisant le vivre ensemble.
 - b. L'accompagnement social (AS) au sens large qui soutient le ménage dans la résolution de problèmes (médico-psycho-)sociaux dont il est porteur.

Si AS et ESSL font défaut ou sont déficitaires, la gestion du logement deviendra plus compliquée : cumul de retards de loyer, entretiens des logements insuffisants, nuisances dans le voisinage, conflits, ...

Or, plusieurs bailleurs sociaux assureront à l'avenir à grande échelle la gestion locative de logements pour des locataires avec des droits et devoirs, ainsi qu'avec ou sans problèmes sociaux. Il est vital pour

5 Le terme de client en travail social a été discuté maintes fois. Malgré toutes les critiques que l'on peut formuler, le terme ne vise pas à déqualifier le demandeur d'aide sociale, mais à lui donner un statut de client comme pour toute autre prestation économique.

6 Art. 458.: Les médecins, chirurgiens, officiers de santé, pharmaciens, sages-femmes et toutes autres personnes dépositaires, par état ou par profession, des secrets qu'on leur confie, qui, hors le cas où ils sont appelés à rendre témoignage en justice et celui où la loi les oblige à faire connaître ces secrets, le s'auront révélés, seront punis d'un emprisonnement de huit jours à six mois et d'une amende de 500 euros à 5.000 euros.

7 Loi du 21 février 2013 portant incrimination de l'abus de faiblesse.

8 Art.7 de la Loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale

9 Dictionnaire critique de l'action sociale, sous la direction de Jean-Yves Barreyre, Brigitte Bouquet, André Chantreau, Pierre Lassus, Bayard éditions, collection travail social, décembre 2002

le bailleur social que les services d'encadrement social et d'accompagnement social fonctionnent parfaitement. Sachant que la production de logements abordables va prendre de la vitesse dans les années à venir, il faut veiller en parallèle à un développement adapté des services d'accompagnement et des offices sociaux.

Ainsi, la FEDAS Luxembourg appelle à la création d'une instance de coordination interministérielle (MILO/MISA/MIFA/MEGA...) par la loi. Un dialogue structuré et formalisé entre cette instance et les représentants du secteur social assurera un développement et financement harmonieux de toutes les activités des acteurs du logement abordable tout en assurant une collaboration à la hauteur des défis qui se posent.

11. Les types de baux

Certaines associations mettent l'accent sur leurs locations par une convention sur une durée déterminée et ceci avec un encadrement rapproché. Les bénéficiaires sont principalement ceux du deuxième décile qui risquent de « glisser » dans le premier décile, encadrés par la loi ASFT et qui ont besoin d'un projet de vie concret et réalisable en leurs proposant des objectifs SMART¹⁰ (p.ex. suivre une formation, remboursement de dettes, réaliser des économies). L'expérience du terrain montre que la combinaison d'une convention à durée déterminée avec la fixation en commun accord des objectifs SMART s'avère bénéfique et valorisant pour certains publics cibles et réalise leur inclusion sociale.

La FEDAS Luxembourg demande donc que le Ministère du Logement accepte que certains contrats de mise à disposition de logements RENLA aient une durée déterminée en fonction de la situation du bénéficiaire et de les reconnaître comme outil pédagogique faisant partie des concepts d'action généraux de certains bailleurs spécialisés.

*

CONCLUSION

À travers les onze points d'attention, la FEDAS Luxembourg tient à souligner les risques qui se dessinent à travers ledit projet de loi et tient aussi à relever ses incohérences. Afin que tous les acteurs puissent coopérer pleinement dans le domaine du logement abordable, que leurs activités soient promues et multipliées, pour travailler ensemble vers le droit au logement pour tous les habitants du Luxembourg, ces risques et incohérences doivent être levés. Sinon la situation des asbl, fondations et sis, qui sont promoteurs et/ou bailleurs sociaux, risque de se détériorer après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi relative au logement abordable.

Du point de vue de la FEDAS Luxembourg, cette coopération devrait se formaliser entre tous les acteurs impliqués. **La FEDAS Luxembourg appelle à la création d'un comité de pilotage pour la réalisation de ce dialogue structuré et met à disposition l'expertise, l'expérience et le savoir-faire de ses membres pour soutenir la mise en place technique et pratique du projet de loi et du RENLA.**

C'est ensemble, ministères, établissements publics, établissements communaux et société civile, que nous poursuivrons au mieux les objectifs louables, cités par l'article 1^{er} du projet de loi.

¹⁰ spécifique, mesurable, atteignable, réaliste et temporel

