

N° 7937⁹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

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**

* * *

AMENDEMENTS GOUVERNEMENTAUX

**DEPECHE DU MINISTRE AUX RELATIONS AVEC LE PARLEMENT
AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES**

(6.4.2023)

Monsieur le Président,

À la demande du Ministre du Logement, j'ai l'honneur de vous saisir d'amendements gouvernementaux relatifs au projet de loi sous rubrique.

À cet effet, je joins en annexe le texte des amendements accompagnés de leurs commentaires respectifs, une version coordonnée du projet de loi élargé tenant compte desdits amendements ainsi qu'une fiche financière.

Les avis des chambres professionnelles et des autres entités concernées seront demandés et vous parviendront dès réception.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

*Le Ministre aux Relations
avec le Parlement,*

Marc HANSEN

*

I.	Observations préliminaires	2
II.	Texte et commentaire des amendements	4
III.	Fiche financière	28
IV.	Texte coordonné du projet de loi	30

*

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Le projet de loi n°7937 relative au logement abordable a été déposé en décembre 2021. Suite aux nombreux échanges avec les acteurs du terrain au cours des années 2022 et 2023 et à un échange avec le Conseil d'Etat le 16 mars 2023, ces amendements gouvernementaux audit projet de loi ont été adoptés.

A. Précision des différentes catégories de logements abordables locatifs

Les amendements permettront de mieux distinguer entre différentes catégories de logements et d'en préciser les conditions d'attribution. Cette approche permet de mieux répondre aux besoins spécifiques des publics vulnérables et des bailleurs sociaux qui se sont spécialisés dans l'accompagnement de ces personnes.

Il est distingué entre différentes catégories de logements pour les besoins des conditions d'attribution et d'agrément des bailleurs sociaux.

Il s'agit d'une catégorisation des logements pour définir par la suite des conditions particulières lors de l'attribution ou de la gestion de ces logements.

Ainsi, pour certaines de ces catégories, le bailleur social en charge doit répondre à des conditions particulières, pour d'autres c'est le locataire qui doit respecter des conditions particulières et le bailleur social doit les vérifier lors de l'attribution.

En principe, la convention relative aux aides à la pierre indique la catégorie des logements. Le cas échéant, avec l'accord du ministre, un logement peut ultérieurement changer de catégorie.

Le système distingue entre les catégories de logements suivantes :

1. Logements tous publics

Ce sont tous les logements qui ne font pas partie des catégories de logements dédiés. Ces logements sont destinés à tout type de public (à condition d'être candidat-locataire) et l'attribution se fait en passant par la liste prioritaire du registre national des logements abordables (Renla).

2. Logements dédiés

Il s'agit de logements dédiés à des populations spécifiques qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique pour certaines populations ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. Il s'agit également de logements mis en œuvre par des promoteurs spécifiques (coopératives ou SIS patronale).

Sont distingués les logements dédiés suivants :

- 1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- 2° les logements dédiés aux étudiants ;
- 3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché par le bailleur social ;
- 4° les logements dédiés aux jeunes ;
- 5° les logements dédiés aux personnes 60+ ;
- 6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;
- 7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
- 8° les logements dédiés dits de réserve.

B. Deux modes distincts pour l'attribution des logements

Le projet d'amendements apporte également des simplifications quant aux deux modes d'attribution des logements. A la demande de la plupart des acteurs du terrain, le projet de loi prévoit déjà l'introduction d'un guichet unique pour les demandeurs d'un logement abordable locatif. A travers ce guichet,

appelé Renla sont vérifiés les critères généraux d'éligibilité au logement abordable locatif, c'est-à-dire essentiellement le respect par le demandeur-locataire des conditions de revenu et d'absence de patrimoine immobilier. La vérification de ces critères se fait de façon centralisée par les services du ministère du Logement.

Si sa demande est validée, l'administré devient candidat-locataire et il existe deux modes selon lesquels un bailleur social peut lui attribuer un logement :

1. L'attribution universelle pour logements tous publics

L'attribution universelle est celle utilisée pour les logements tous publics.

L'attribution de ces logements se fait aux personnes dont la priorité est établie selon une série de critères socio-économiques qui ont été élaborés lors d'ateliers avec les acteurs du terrain. Les informations générales inscrites au dossier du candidat-locataire et nécessaires à l'établissement de cette priorité sont régulièrement mises à jour par le bailleur social via lequel le candidat-locataire s'est inscrit dans le Renla. La gestion de ces données se fait bien évidemment en conformité avec les dispositions en matière de protection des données à caractère personnel.

2. Attribution libre pour logements dédiés

L'attribution libre est celle utilisée dans le cadre des logements dédiés à des publics spécifiques.

Pour attribuer ces logements, le bailleur social ne doit pas passer par une liste de candidats-locataires prioritaires, mais peut directement choisir parmi les candidats du Renla répondant aux critères spécifiques du logement à attribuer. Les données personnelles nécessaires à l'évaluation des critères spécifiques ne sont pas gérées par le Renla mais restent au niveau du bailleur social.

C. Autres améliorations au niveau des bailleurs sociaux

3. L'agrément des bailleurs

L'agrément du bailleur social ne sera pas nécessaire pour certains types de logements. Il s'agit des logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire, des logements dédiés aux étudiants, des logements dédiés aux membres d'une société coopérative et des logements dédiés aux salariés.

En outre, l'agrément ne sera plus lié à des personnes nominativement mentionnées, mais à la présence des personnes disposant des compétences requises parmi les salariés ou les administrateurs du bailleur social.

4. Révision du forfait de gestion du bailleur social

Les analyses plus détaillées et poussées menées au courant des derniers mois ont montré que le plafond maximal des forfaits de gestion pour le bailleur social n'est pas adapté afin d'assurer une gestion des logements abordables locatifs. Il est proposé d'augmenter le plafond de ce forfait de 150 à 290 € par logement et par mois. Le plafond du forfait d'exploitation du promoteur est également revu, mais dans une moindre envergure.

5. Précision de la possibilité de taux de rémunération différenciés dans le temps pour la rémunération du capital investi

Afin de simplifier le recours à un financement bancaire pour la réalisation des logements abordables locatifs, la possibilité de taux de rémunération différenciés dans le temps pour la rémunération du capital investi est précisée. Le taux de rémunération du capital investi par le promoteur social pourra être plus élevé au cours des vingt premières années de la convention relative aux aides à la pierre. En contrepartie, cette rémunération sera alors inférieure pour la seconde moitié de la durée de la convention.

6. Prise en compte d'un apport de terrain via emphytéose

La possibilité de rémunérer entièrement – dans le respect des plafonds du cahier des charges – l'apport d'un terrain pour lequel le promoteur social dispose de droits réels sous forme d'une emphytéose d'une durée d'au moins 50 ans est introduite.

Ceci permet d'attirer des terrains en possession d'acteurs qui ne sont pas éligibles au régime des aides à la pierre, mais qui pourront ainsi apporter ce terrain à un projet de logements abordables locatifs via une emphytéose.

*

TEXTE ET COMMENTAIRE DES AMENDEMENTS

Amendement 1

L'article 2 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Il est proposé d'insérer un paragraphe (2) à l'article 2 du projet de loi dont la teneur est la suivante :

« (2) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions conclut une ou plusieurs conventions annuelles avec les représentants du secteur du logement abordable afin d'assurer la représentation du secteur auprès des pouvoirs publics.

Une telle convention annuelle définit les objectifs que les représentants du secteur se fixent dans le cadre de la collaboration avec le ministre compétent.

Le ministre consulte les représentants du secteur sur tous les projets ou propositions de dispositions législatives et réglementaires applicables au secteur du logement abordable. » ;

2° Par conséquent, le texte précédant le nouveau paragraphe (2) est numéroté et constitue désormais le paragraphe (1).

Commentaire de l'amendement 1

Il est apparu nécessaire d'introduire un paragraphe (2) afin de prévoir *expressis verbis* dans la loi l'échange régulier et formalisé avec les représentants du secteur du logement abordable, dit « dialogue structuré ».

Le but est de profiter pleinement des expertises des acteurs du terrain pour le développement constant des dispositions réglementaires et leur mise en œuvre.

Ensemble avec les acteurs du terrain, il est ainsi prévu de :

- Clarifier et de formaliser les modalités de coopération (organes, représentants, rôles, mandats et organisations) ;
- D'identifier les sujets prioritaires de débat et d'échange de ce dialogue et
- De déterminer un rythme des réunions à intervalles réguliers.

Amendement 2

L'article 3 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Au point 4, en début de phrase, le passage « la ou les personnes physiques qui vivent dans le logement du » est supprimé et remplacé par le mot « le » ; devant le mot « locataire », le mot « du » est remplacé par le mot « le » ; devant le mot « l'acquéreur », le mot « de » est supprimé ; après le mot éligible, le passage « et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement » est inséré ; avant le mot « dont », le mot « et » est supprimé ; le mot « elles » est remplacé deux fois par « ils » ;

2° Au point 7, la lettre d) est supprimée et l'ancienne lettre e) devient la nouvelle lettre d) ;

3° Le point 8 devient le point 9 et un nouveau point 8 libellé comme suit est inséré :

« 8° « logement dédié » : logement dédié au sens de l'article 12 ; » ;

4° Le point 9 devient le point 11, le point 10 devient le point 12 et un nouveau point 10 rédigé comme suit est inséré : « 10° « logement tous publics » : logement tous publics au sens de l'article 12 ; ». Partant, les points subséquents sont renumérotés.

Commentaire de l'amendement 2

Quant au point 1, la définition de la communauté domestique est alignée sur celle avisée par le Conseil d'Etat dans le cadre de la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

Quant au point 2, l'ancienne lettre d) est supprimée suite à l'introduction d'un nouvel article 12 par l'amendement 9.

Quant aux points 3 et 4, les définitions des logements dédiés et des logements tous publics sont ajoutées. La numérotation est adaptée en conséquent.

Amendement 3

L'intitulé de la section 1 du chapitre 2 est complété à la fin par les termes « et vente à coût modéré ».

Commentaire de l'amendement 3

Il s'agit du redressement d'une erreur matérielle en ce que cet intitulé était incomplet dans la version initiale du projet de loi.

Amendement 4

L'article 4 du projet de loi est modifié comme suit :

- 1° Au paragraphe (1), alinéa 1, les termes « peut être » sont remplacés par le mot « est »;
- 2° Au paragraphe (1), alinéa 1, à la fin de la phrase sont insérées les termes « sous réserves des crédits budgétaires disponibles ». Le point étant par conséquent remplacé par une virgule ;
- 3° Au paragraphe (3), alinéa 2 est introduite une deuxième phrase libellée comme suit : « La résilience au changement climatique des logements peut être retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire. » ;
- 4° Au paragraphe (4), point 6, les termes « , le reste pouvant être vendu à des acquéreurs éligibles pour la vente à coût modéré » sont supprimés.

Commentaire de l'amendement 4

Par le point 1, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

Par le point 2, il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Le point 3 introduit une description de la résilience au changement climatique.

Le point 4 procède à la suppression d'un passage superfétatoire. Au moins 60% des unités de logement d'un projet devant être vendus en vente abordable, il en découle que le restant des logements du même projet doit être vendu en vente à coût modéré, comme le projet de loi ne prévoit que ces deux types de vente.

Il est précisé à cet endroit que le projet de loi prévoit dans toutes les dispositions concernées des taux maximaux, afin de pouvoir proposer, en cas d'insuffisance des crédits budgétaires, un taux inférieur au taux maximal (tout en prenant en charge le solde du capital investi par le promoteur social par le biais de la rémunération du capital investi). Cette approche permettra de maintenir (plutôt que d'écarter complètement) un grand nombre de projets de logements abordables, même si les crédits budgétaires sont momentanément insuffisants. En effet, la rémunération du capital investi pourra valablement être prise en charge via les loyers abordables payés par les locataires.

Amendement 5

L'article 5 du projet de loi est modifié comme suit :

- 1° Au paragraphe (1), les termes « peut être » sont remplacés par le mot « est »;
- 2° Au paragraphe (1), à la fin de la phrase sont insérées les termes « sous réserves des crédits budgétaires disponibles ». Le point étant par conséquent remplacé par une virgule ;
- 3° Au paragraphe (3), point 4, à la suite du mot « rachat » sont insérés les termes « en cas d'aliénation ».

Commentaire de l'amendement 5

Par le point 1, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

Par le point 2, il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Par le point 3, il est procédé au redressement d'une erreur matérielle pour aligner la formulation de ce point à son pendant à l'article 4.

Amendement 6

L'article 6 du projet de loi est modifié comme suit :

- 1° A l'alinéa 2, le mot « avis » est remplacé par le mot « information »;
- 2° A l'alinéa 3, à la fin de la phrase sont insérées les termes « à défaut l'acte de vente doit être rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications. ». Le point étant par conséquent remplacé par une virgule ;

Commentaire de l'amendement 6

Quant au point 1, il s'agit d'une adaptation de la terminologie, le ministre est informé des prix de vente préalablement à la mise en vente des logements.

Quant au point 2, une sanction est introduite pour le cas de non-respect d'indication dans l'acte authentique des éléments relatifs à la participation financière.

Quant au coût de revient mentionné à l'alinéa 1^{er}, il s'agit d'une notion du vocabulaire économique qui désigne toutes les charges directes et indirectes à supporter par l'entreprise afin de mettre en vente un bien.

En l'occurrence, il s'agit des déboursements effectifs en lien direct avec la réalisation des logements (frais externes et internes pour autant qu'ils sont directement attribuables au projet de logements mis en vente) ainsi qu'une part des frais indirects, c'est-à-dire les coûts de gestion et de fonctionnement du promoteur, quel que soit le volume fabriqué ou vendu. Ces coûts indirects sont déterminés via le mécanisme appelée coefficient d'entreprise standard.

Amendement 7

A l'article 7 du projet de loi, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° Au paragraphe (1), alinéa 1, point 2, sont introduits à la suite des termes « clés du logement, » les termes « l'acquéreur et » ;
- 2° Au paragraphe (1), alinéa 1, point 3, sont introduits avant les termes « les membres de sa communauté domestique, » les termes « l'acquéreur et » ;
- 3° Au paragraphe (1), l'alinéa 2 est remplacé par un nouvel alinéa 2 qui a la teneur suivante :
« L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et aux logements destinés à la vente à coût modéré et les membres de sa communauté domestique répondent encore aux conditions de revenu fixées à l'annexe I. »
- 4° Au paragraphe (1), la fin de l'alinéa 3 : « La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2. », est complétée par les termes « à la date d'émission. ». Le point étant par conséquent remplacé par une virgule ;
- 5° Au paragraphe (1), un nouvel alinéa 4 ainsi rédigé est intégré :
« L'acquéreur éligible est la ou les personnes physiques titulaires du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2. »
- 6° Au paragraphe (1), nouvel alinéa 5 (ancien alinéa 4), le mot « abordable » est supprimé trois fois.
- 7° Au paragraphe (2), un alinéa 3 ainsi rédigé est intégré :

« Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence aux bénéficiaires d'une aide individuelle au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou encore à des formulations similaires s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité. »

Commentaire de l'amendement 7

Quant aux points 1 à 3, ces amendements sont proposés pour éviter tout doute que l'acquéreur est à considérer comme faisant partie de sa communauté domestique.

Le point 4° du présent amendement vise à préciser que le certificat d'éligibilité renseigne la composition de la communauté domestique au jour de son émission (et non au jour de sa demande). La validité du certificat d'éligibilité est contrôlée par le promoteur public tant au moment de la signature du compromis que de la signature de l'acte authentique.

Le point 5 introduit un nouvel alinéa précisant que l'acquéreur éligible peut être une ou plusieurs personnes physiques, c'est-à-dire que plusieurs personnes physiques ensemble peuvent être acquéreur éligible et acheter ensemble un logement.

Par le point 6, le mot « abordable » est supprimé pour alléger la formulation et éviter des confusions.

Le point 7° de l'amendement apporte une précision nécessaire due au fait que les acquéreurs d'un logement abordable ne seront plus bénéficiaires d'aides individuelles, contrairement au régime en place sous la loi de 1979. A titre d'exemple, on peut citer les actes authentiques de vente qui imposent que la revente d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensemble peut se faire seulement à un bénéficiaire d'aides individuelles. Avec l'entrée en vigueur de la présente loi, il faudra lire que la revente peut seulement se faire à un détenteur d'un certificat d'éligibilité.

Amendement 8

L'article 11 du projet de loi est modifié comme suit:

- 1° Au paragraphe (1), les termes « peut être » sont remplacés par le mot « est »;
- 2° Au paragraphe (1), à la fin de la phrase sont insérées les termes « sous réserves des crédits budgétaires disponibles ». Le point étant par conséquent remplacé par une virgule ;
- 3° Au paragraphe (3), alinéa 2, les termes « peut être » sont remplacés par le mot « est »;
- 4° Au paragraphe (5), alinéa 2, dernière phrase, sont introduits à la suite des termes « Sur base d'une demande dûment motivée », les mots « du promoteur social ». A la suite des mots « le ministre », les termes « accorder une dérogation à cette obligation » sont supprimés et remplacés par ceux de « peut nommer un autre bailleur social que le Fonds du Logement. ».

Commentaire de l'amendement 8

Par le point 1 et 3, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

Par le point 4, il est précisé que les participations financières ne peuvent être accordées que sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

Quant au point 3, le Fonds du Logement en sa qualité de plus grand bailleur social au niveau national devient bailleur social « par défaut », si un promoteur social ne trouve pas de bailleur social. La formulation est précisée pour faire ressortir clairement que le ministre peut, sur demande du promoteur social, nommer un autre un bailleur social « par défaut » que le Fonds du Logement.

Amendement 9

L'article 12 du projet de loi est remplacé par un nouvel article 12, qui a la teneur suivante :

« Art. 12 Catégories de logements destinés à la location abordable

(1) Les logements destinés à la location abordables relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

(2) Les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes :

- 1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- 2° les logements dédiés aux étudiants ;
- 3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché. Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché un logement dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la présente loi ;
- 4° les logements dédiés aux jeunes. Est un jeune, une personne qui a moins de 26 ans au moment de l'attribution du logement ;
- 5° les logements dédiés aux personnes 60+. Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution du logement au moins un membre de la communauté domestique a au moins 60 ans ;

- 6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;
- 7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
- 8° les logements dédiés dits de réserve. Est un logement de réserve un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

(3) Par dérogation à l'article 11, le taux maximal de la participation financière aux logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire est de 100 pour cent des coûts prévus à l'article 14.

Ces mêmes logements 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. ».

Commentaire de l'amendement 9

L'article 12 est entièrement amendé pour faire ressortir les différentes catégories de logements abordables destinés à la location, à savoir les logements tous publics et les logements dédiés. Ces derniers sont encore répartis en sous-catégories.

Le système distingue entre les catégories de logements suivantes :

1. Logements tous publics

Ce sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ». Ces logements sont destinés à tout type de public respectant les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable et l'attribution se fait en passant par la liste prioritaire du Renla (Registre national des logements abordables).

2. Logements dédiés

Il s'agit de logements dédiés à des populations spécifiques qui peuvent par exemple se distinguer par le fait que le bailleur social propose un accompagnement spécifique ou par leur équipement et qui sont de ce fait destinés à une population à besoins spécifiques. Il s'agit également de logements mis en œuvre par des promoteurs sociaux « spécifiques » (comme les sociétés coopératives ou les sociétés « patronales » créant des logements dédiés aux salariés).

Sont distingués les logements dédiés suivants :

- 1° Les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- 2° Les logements dédiés aux étudiants ;
- 3° Les logements avec accompagnement social rapproché par le bailleur social ;
- 4° Les logements dédiés aux jeunes ;
- 5° Les logements dédiés aux personnes 60+ ;
- 6° Les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;
- 7° Les Logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
- 8° Les logements dédiés dits de réserve.

Un logement d'une de ces catégories peut en outre se distinguer par le fait qu'il répond par son aménagement aux besoins spécifiques de personnes ayant des limitations physiques, sensorielles, mentales ou psychiques.

Si tel est le cas, le logement doit également être attribué en priorité à une communauté domestique dont au moins un membre peut prétendre à cet équipement spécifique. Cette condition d'attribution se joint aux autres qui peuvent exister pour le logement en attribution.

Les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ne sont pas soumis à la législation sur la salubrité, comme il s'avère que les contraintes auxquelles l'ONA est confronté en pratique, dans une situation d'extrême pénurie de logements, ne le permettent pas.

Amendement 10

L'article 13 du projet de loi est modifié comme suit :

- 1° Au paragraphe (1), alinéa 1, les mots « peut percevoir » sont remplacés par le mot « perçoit » et entre les mots « ministre » et « une » sont insérés les termes « et sous réserve des crédits budgétaires suffisants ». Le dernier alinéa de ce paragraphe (1) est supprimé ;
- 2° Au paragraphe (2), alinéa 1, le montant : « 130 » est remplacé par celui de : « 140 ». A l'alinéa 2 de ce même paragraphe, le mot « bailleurs » est remplacé par celui de : « promoteurs » et il est ajouté une dernière phrase ainsi rédigée: « Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements. »
A la fin du paragraphe (2) est encore inséré un dernier alinéa libellé comme suit : « Sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation, les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. » ;
- 3° Aux paragraphes (1), (3), (4) et (5), dans l'expression « capital propre » l'adjectif « propre » est supprimé (sept fois) ;
- 4° Au paragraphe (5), alinéa 1, dernière phrase, sont supprimés les mots « reste d'application pendant 20 ans. Il ».
- 5° Au paragraphe (5), les deux derniers alinéas sont supprimés et remplacés par un nouveau et dernier alinéa, libellé comme suit :
« Si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, la rémunération du capital investi peut, sur demande du promoteur social, être échelonnée dans le temps de façon à tenir compte du remboursement du prêt. Le montant de la rémunération du capital investi actualisé sur quarante ans doit se situer dans les limites prévues au paragraphe 4. ».
- 6° Il est proposé d'insérer un nouveau et dernier paragraphe ayant la teneur suivante :
« (7) La contribution financière du promoteur social au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement et la date de l'application du loyer abordable aux termes de la présente loi audit logement. ».

Commentaire de l'amendement 10

Quant au point 1, le verbe pouvoir est supprimé pour éviter le reproche d'un pouvoir discrétionnaire.

Quant au point 2, le terme « bailleurs » est remplacé par celui de « promoteurs ». Il s'agit du redressement d'une erreur matérielle. Les catégories de logements ayant été précisées par les présents amendements, il est encore précisé qu'un règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction de la catégorie des logements.

Quant au point 3, dans l'expression « capital propre », l'adjectif « propre » est supprimé et ce dans l'article entier pour éviter une confusion au niveau de la terminologie économique.

Le point 5° de l'amendement vise à introduire une flexibilité au niveau de la liquidation de la rémunération du capital investi afin qu'il puisse être tenu compte des contraintes financières des promoteurs sociaux devant rembourser un prêt bancaire.

Le point 6° du présent amendement introduit un nouveau paragraphe (7) qui prévoit le régime de la compensation de service public applicables aux logements bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et balançant vers le régime de la présente loi.

Amendement 11

L'article 14 du projet de loi est modifié comme suit :

- 1° Au paragraphe (1), point 5, les termes « locatifs abordables » sont remplacés par ceux de « destinés à la location abordable » ;
- 2° L'alinéa 2 du paragraphe (7) du projet de loi est entièrement supprimé. Il est remplacé par les alinéas libellés comme suit :

« Un règlement grand-ducal précise 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 fixe des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.

L'évaluation des montants plafonds est effectuée par rapport à des critères regroupés dans les catégories suivantes :

1° l'efficacité économique :

- a) la charge foncière ;
 - i) le terrain non viabilisé ;
 - ii) la viabilisation particulière ;
- b) le terrain viabilisé ;
 - i) la viabilisation ordinaire ;
 - ii) les travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;
 - iii) les études préliminaires et les honoraires ;
- c) le coût de construction ;
 - i) la construction, la rénovation initiale, la vente en état futur d'achèvement ;
 - ii) l'aménagement de l'espace extérieur ;
 - iii) les études et les honoraires ;
 - iv) les frais annexes ;
- d) les équipements des logements ;
- e) les travaux de réparation et de remise en état de logements abordables ;
 - i) les travaux de remise en état et de maintien,
 - ii) les travaux de rénovation profonde ;

2° les caractéristiques urbanistiques :

- a) l'utilisation rationnelle du terrain ;
- b) la densification horizontale et verticale ;
- c) la mobilité et le stationnement ;

3° les caractéristiques architecturales :

- a) les critères généraux d'architecture ;
- b) les critères spécifiques aux logements dans un immeuble collectif ;
- c) les critères spécifiques aux maisons unifamiliales ;
- d) les équipements des logements ;

4° le calcul des surfaces. »

Commentaire de l'amendement 11

Par le point 1, il est procédé à une correction de la terminologie.

Quant au point 2, le cadrage du règlement grand-ducal visé est précisé davantage.

Amendement 12

L'article 15 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Un nouvel alinéa 2 libellé comme suit est inséré à la suite de l'alinéa 1^{er}:

« Une éventuelle cession d'un emplacement lié à un logement destiné à la location abordable ne peut se faire qu'avec la cession dudit logement conformément à l'article 23. » ;

2° L'ancien alinéa 2 est supprimé et remplacé par les alinéas 3 et 4 nouveaux libellés comme suit :

« Un emplacement est loué prioritairement au locataire d'un logement destiné à la location abordable et qui en fait la demande.

Le loyer est fixé par règlement grand-ducal en tenant compte de la situation géographique, de la typologie et de l'aménagement de l'emplacement. Le loyer mensuel d'un emplacement ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 d'application de l'échelle mobile des salaires. »

Commentaire de l'amendement 12

Le point 1 précise qu'un emplacement ne peut être cédé qu'ensemble avec le logement auquel il est rattaché.

Quant au point 2, il en ressort que les locataires des logements abordables sont privilégiés par rapport aux locataires qui louent seulement un emplacement.

Conformément à l'alinéa 1 de cet article, les emplacements liés à un logement destiné à la location abordable peuvent seulement être mis en location. Ceci vaut même si locataire de l'emplacement n'est pas locataire d'un logement afférent.

Par le nouvel alinéa 4, le cadrage de la fixation des loyers est précisé davantage.

Amendement 13

Un nouvel article 17 libellé comme suit est inséré, et l'ancien article 17 est renuméroté et constitue désormais l'article 18 :

« Art. 17. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration

(1) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Dans ce cas, les redevances d'emphytéose annuelles payées par le promoteur social réalisant les logements ne peut pas dépasser la rémunération du capital investi à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er}.

(2) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain qui lui appartient et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, ce promoteur social a droit à une rémunération du capital investi conformément à l'article 13, paragraphe (4), alinéa 1^{er} et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14.

(3) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain mis à disposition par emphytéose par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, le promoteur social a droit à une rémunération pour le terrain dont il est emphytéote. La rémunération est déterminée conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er} et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14. La rémunération est payée annuellement au promoteur social. La rémunération peut être reversée en partie ou en total par le promoteur social au propriétaire du terrain.

L'emphytéose est établie pour un terme d'au moins cinquante ans. Le terme restant au moment de la première mise en location des logements abordables est d'au moins quarante ans.

(4) Le terrain apporté par un promoteur social à un projet de logements et qui lui a été cédé dans le cadre de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er}.

Le terrain apporté par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15° de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er}.

Pour un terrain apporté à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1er, paragraphe 2, points 14° et 15° de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le promoteur social ne peut prétendre à la rémunération conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er} que pour les seuls terrains ayant fait l'objet d'une cession non gratuite. » ;

Commentaire de l'amendement 13

Ce nouvel article prévoit la possibilité pour l'Etat de rémunérer entièrement – dans le respect des plafonds du cahier des charges – l'apport d'un terrain pour lequel le promoteur social dispose de droits réels sous forme d'une emphytéose d'une durée d'au moins 50 ans.

Ceci permettra de tenir compte de terrains en possession d'acteurs qui ne sont pas éligibles au régime des aides à la pierre, mais qui pourront apporter ce terrain à un projet de logement abordable locatif via une emphytéose.

Les étapes d'une telle collaboration peuvent être résumées comme suit :

1. Un propriétaire foncier non éligible au régime des aides à la pierre est propriétaire d'un terrain qu'il veut vouer à la réalisation de logements abordables (en dehors des logements réalisés dans le cadre des articles 29 et 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain) ;
2. Ce propriétaire met son terrain à disposition d'un promoteur social qui lui est éligible au régime des aides à la pierre. Cette mise à disposition se fait via une emphytéose d'une durée minimale légale de 50 ans ;
3. En contrepartie, le propriétaire reçoit un canon annuel, dont la fixation relève de la liberté contractuelle et n'est pas réglementée par la présente loi. Le canon servirait le cas échéant au remboursement du prêt contracté par le propriétaire foncier pour l'acquisition du terrain. Le canon annuel est à privilégier au canon unique pour éviter une requalification de l'emphytéose en vente, surtout si le canon est élevé ;
4. Le promoteur social dispose d'un droit réel (emphytéose) sur le terrain d'une durée plus longue que les 40 ans de durée de la convention aide à la pierre. Il peut donc faire une demande en obtention des aides à la pierre pour la viabilisation des terrains et la construction de logements abordables. Ces coûts peuvent le faire bénéficier d'aides à la pierre plafonnées à 75% du montant maximal éligible selon le cahier de charges via la convention relative aux aides de la pierre ;
5. Le promoteur social doit mobiliser 25% des coûts de viabilisation et de construction des logements. Il réalise les logements abordables conformément au cahier des charges pour le développement de logements abordables ;
6. Par la suite, le promoteur social met ces logements à disposition d'un bailleur social en vue d'une mise en location. La mise en location doit se faire via un bailleur social agréé à cet effet par le ministère du Logement pendant au moins 40 ans, c'est-à-dire pendant la durée de la convention relative aux aides à la pierre. Cette mise en location peut par exemple être une mise en location dans le cadre de logements dédiés aux salariés. Dans ce cas, il existe un lien contractuel entre le bailleur social et l'employeur. Ainsi, l'employeur peut désigner un candidat-locataire parmi ses salariés. Le candidat-locataire doit être éligible aux conditions générales du Renla (plafond de revenu et non propriété). En cas de fin de relation de salarié, le bailleur social peut mettre fin au contrat de bail sur ordre de l'employeur. Le bailleur social paie un « loyer promoteur » au promoteur social.
Ce « loyer promoteur » est composé des éléments suivants :
 - a. rémunération du capital investi sur 25% du coût de la viabilisation et de la construction selon le plafond du cahier de charges,
 - b. rémunération pour 100% du terrain mis à disposition, plafonné au mètre carré SCB (surface construite brute),
 - c. forfait d'exploitation promoteur.

7. Le locataire paie le loyer abordable au bailleur social ;
8. Annuellement, le bailleur social est obligé de réaliser un décompte avec le ministère du Logement afin de déterminer le décompte de la compensation de service public. A cet effet, il y a lieu de considérer les recettes locatives comme recettes et le loyer promoteur comme dépense. Si le solde de ce décompte du service public est positif, il y a un surplus qui doit être versé à l'Etat. Si ce décompte est négatif, il y a un déficit qui est à compenser par l'Etat au bénéfice du bailleur social.

Quant au paragraphe 4 du nouvel article, les terrains apportés par un promoteur social à un projet de logement réalisés dans le cadre de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ne peut pas donner droit à une rémunération étant donné qu'ils sont soumis à une obligation légale de réalisation de logements abordables et qu'ils sont cédés – en règle générale – au promoteur public en contrepartie à une augmentation des droits de construction.

Pour les terrains développés dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou du plan directeur sectoriel logement, ils ne peuvent donner droit à une rémunération que si le promoteur social qui les développe a effectivement acquis ces terrains à titre non gratuit et qu'il est lui-même éligible à la rémunération du capital investi.

L'article 18 initial du projet de loi est partant à supprimer.

Amendement 14

L'entier nouvel article 18 (article 17 ancien) est remplacé par la formulation suivante :

« Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de 24 mois est 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 et à la vente à coût modéré prévus à l'article 5. »

Commentaire de l'amendement 14

Dans la logique des amendements précédents, le verbe pouvoir est supprimé. Les logements destinés à la vente à coût modéré sont désormais également visés par les participations financières pour le préfinancement.

Amendement 15

A l'article 19 du projet de loi, il est inséré un paragraphe additionnel ainsi rédigé : « (4) Une demande de participation financière pour un projet de rénovation n'est recevable que si le montant des participations financières est supérieur à 25 000 euros, correspondent à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021. ».

Commentaire de l'amendement 15

Dans l'intérêt de la bonne et efficace administration, les demandes de participation financière ne peuvent être introduites qu'à partir du seuil introduit par cet amendement. Le cas échéant, les promoteurs sociaux devront ainsi regrouper des factures avant d'introduire une demande.

Quant aux missions du promoteur social, mentionnées au paragraphe 2, point 1 de cet article, elles comprennent tant ses missions en vertu de son objet social que ses missions spécifiques par rapport au projet de logements en cause.

Amendement 16

A l'article 20, paragraphe (1), alinéa 1 du projet de loi, après les termes « prévues à l'article 14, » le mot « et » est supprimé.

Toujours dans ce paragraphe (1), alinéa 1, sont insérés à la suite des termes « arrêtés par le Gouvernement » les mots suivants « et des crédits budgétaires suffisants. ».

La dernière phrase du paragraphe (1) est supprimée.

La dernière phrase du paragraphe (4) est également supprimée.

Commentaire de l'amendement 16

Dans la logique des amendements précédents, il est précisé que les participations financières peuvent seulement être accordées sous réserve des crédits budgétaires suffisants.

Amendement 17

L'article 21 du projet de loi est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 1, le point final est supprimé et les mots libellés comme suit sont insérés à la suite de l'alinéa 1 : « dans la limite des crédits budgétaires suffisants et pour une durée de quarante ans. » ;

2° A l'alinéa 2, les mots « des logements, » sont précédés par ceux de « à la vente ou à la location » et succédés par les termes « la catégorie et la sous-catégorie des logements, » ;

3° A l'alinéa 3, le mot « interne » est supprimé.

Commentaire de l'amendement 17

Par le point 1, il est ajouté que les conventions relatives aux aides à la pierre entre le promoteur social et l'Etat sont conclues dans la limite des crédits budgétaires suffisants pour souligner que les aides à la pierre ne peuvent être accordées que sous réserve que le ministre dispose du budget suffisant.

Quant au point 2, les mentions obligatoires des conventions sont encore précisées.

Quant au principe de la convention avec le promoteur social, elle ne peut être signée qu'après la prise par le ministre de la décision administrative individuelle relative à l'octroi des aides à la pierre, conformément à l'article 20, paragraphe (2), alinéa 1^{er}.

Le promoteur social a le choix de demander ou non les aides à la pierre pour un projet de logements qu'il peut librement concevoir à condition qu'il réponde au cahier des charges applicable aux logements abordables. Le promoteur social peut encore choisir son bailleur social agréé.

La convention ne peut que décliner les dispositions de la loi au projet concret bénéficiant des aides à la pierre.

La durée de la convention est fixée compte tenu de la hauteur des participations financières de l'Etat. En effet, au regard du fait que l'Etat contribue à raison de 75% aux coûts de réalisation d'un projet de logements, ainsi que par le biais de la compensation de service public pour le reste, la durée de 40 ans est considérée comme étant une durée minimale justifiée.

Économiquement ceci se justifie par la durée d'amortissement des coûts du logement et par le différentiel du loyer abordable par rapport au loyer « normal » du marché.

Amendement 18

L'article 22 du projet de loi est modifié comme suit :

- 1° A l'intitulé de l'article, les mots « de la convention avec le promoteur social » sont remplacés par ceux de « affectation au logement abordable » ;
- 2° L'article sera subdivisé en paragraphes. Par conséquent, l'initial alinéa 1 de l'article est précédé de la numérotation du paragraphe (1) ;
- 3° Les anciens alinéas 2 et 3 sont supprimés en raison de la nouvelle structuration de l'article ;
- 4° A l'ancien alinéa 4, dernière phrase, à la suite des termes « Le cas échéant, » sont insérés les termes « le promoteur public peut demander une réévaluation du » , le pronom « le » précédant les termes « montant de la participation financière pour ce logement » étant supprimé en conséquence. Les deux derniers mots de l'alinéa 4 « est réévalué » sont supprimés ;
- 5° Un nouvel paragraphe (2), reprenant en substance le contenu des anciens alinéas 2 et 3 (supprimés), est inséré. Il est libellé comme suit :

« (2) Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant la durée de la convention prévue à l'article 21, sauf dispense accordée par le ministre.

Si à l'issue de la convention, le promoteur sans but de lucre décide de ne plus affecter les logements à la location 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. »

Commentaire de l'amendement 18

Quant au point 1, l'intitulé de l'article est modifié pour qu'il corresponde mieux au contenu de l'article.

Les points 2 à 3 reflètent la restructuration et subdivision de l'article en paragraphes.

Par le point 4, il est précisé que la réévaluation se fait sur demande du promoteur public.

Par le point 5, l'article est scindé en deux paragraphes pour éviter des confusions entre la durée d'affectation des logements d'un promoteur public et ceux d'un promoteur sans but de lucre.

Amendement 19

A l'article 23, alinéa 1, sont insérés, entre les termes « Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable » et les mots « n'est pas possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. », les termes « ou, après une éventuelle destruction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière, ».

Commentaire de l'amendement 19

Pour éviter tout doute quant à la restriction de cession des logements destinés à la location abordable et du terrain sur lequel ils sont situés, les cas du terrain vide de logements sont désormais expressément prévus.

Amendement 20

A l'article 26, paragraphe (3) le passage suivant est supprimé : « , à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du promoteur, n'en décide autrement ».

Commentaire de l'amendement 20

Ce passage est supprimé pour éviter un éventuel conflit avec le principe de l'adage « *fraus omnia corrumpit* ».

Amendement 21

La teneur de l'article 27 est remplacée comme suit : « Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente ou de la location abordables sont à verser à la trésorerie l'État, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements. ».

Commentaire de l'amendement 21

Le ministre doit exiger le remboursement d'un surplus de recettes conformément à 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.

La structure de cet article est adaptée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement et le fait que le promoteur social peut décider de réinvestir en premier lieu un éventuel surplus dans la création de logements abordables supplémentaires.

Amendement 22

A l'article 28, il est proposé de remplacer le mot « trente » par « dix ».

Commentaire de l'amendement 2022

La durée de la conservation de la documentation est diminuée à dix ans.

Amendement 23

L'article 30 du projet de loi est modifié comme suit :

1° A l'alinéa 2 du projet de loi, point 2, le point- virgule est remplacé par une virgule et sont insérés à la suite de cette virgule, les mots libellés comme suit : « dont la demande a été admise depuis plus de trois mois ; » ;

2° L'alinéa 3 devient l'alinéa 4, l'alinéa 4 devient l'alinéa 5, l'alinéa 5 devient l'alinéa 6, l'alinéa 6 devient l'alinéa 7 et un nouvel alinéa libellé comme suit est inséré à la suite de l'alinéa 2 :

« Les agents ou salariés du bailleur social peuvent, dans l'exercice des missions du bailleur social 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. » ;

3° L'ancien alinéa 3 est supprimé.

Commentaire de l'amendement 23

L'amendement du point 1° vise à préciser, pour des raisons d'efficience, qu'une révision n'a pas besoin d'être faite si moins de trois mois sont écoulés depuis que la demande des demandeurs-locataires de devenir candidats-locataires a été admise.

L'amendement du point 2° vise à rendre les visites dans les logements par le bailleur social possible afin de pouvoir exercer convenablement ses missions. Ce droit de visite est désormais expressément prévu pour éviter toutes insécurités relatives à la protection du domicile.

Quant au point 3, l'ancien alinéa 3 est supprimé pour être superfétatoire et susceptible de porter à confusion.

Le bailleur social agréé peut exercer l'activité de syndic de copropriétés en ce qu'il s'agit d'un accessoire du service d'intérêt économique général qu'il assure et que cela lui permet d'améliorer et de compléter son service pour ses locataires.

Amendement 24

L'article 31 du projet de loi est modifié comme suit :

- 1° La fin de l'intitulé de l'article 31 est complété par un tiret et par le mot « – Principes » ;
- 2° Le paragraphe (1) est supprimé et remplacé par un nouveau paragraphe (1) libellé comme suit :

« (1) Le bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54. » ;
- 3° Le paragraphe (2) devient le paragraphe (3) et le paragraphe (3) devient le paragraphe (4) et un nouveau paragraphe (2) libellé comme suit est inséré après le nouveau paragraphe (1) :

« (2) Le bailleur social attribue les logements dédiés conformément à l'article 54. ».

Par conséquent, la référence aux paragraphes est adaptée dans la suite.

Commentaire de l'amendement 24

Par cet amendement, l'attribution des logements selon les deux modes prévus par la loi, à savoir l'attribution universelle des logements tous publics et l'attribution libre des logements dédiés, est annoncée. Le détail est prévu dans un chapitre à part de la loi.

Amendement 25

L'article 34 du projet de loi est amendé comme suit :

- 1° Au paragraphe (2), point 1°, entre les termes « la qualification professionnelle d'au moins un des responsables des personnes morales » et le terme « résulte », sont insérés les mots suivants : « en charge des missions énumérées à l'article 30 » ;
- 2° Au paragraphe (2), point 2°, sont ajoutés derrière les termes « six mois », les mots « par une personne ayant la qualification professionnelle définie au point 1 ; » ;
- 3° Au paragraphe (2), point 3°, sont insérés entre les mots « le personnel comprend au moins une personne » et ceux de « ayant la qualification professionnelle », les termes « ou plusieurs personnes » ;
- 4° L'article est encore complété par un dernier paragraphe ainsi rédigé :

« (3) Si le bailleur social gère moins de 30 logements abordables et si la qualification professionnelle demandée aux termes du paragraphe 2, point 1°, n'est pas remplie par le personnel du bailleur social, elle doit l'être par au moins un des membres du conseil d'administration, ou de son équivalent, du bailleur social. ».

Commentaire de l'amendement 25

Le point 1 vise à apporter plus de précisions sur la notion de « responsables ». Ainsi, il est explicité qu'il s'agit de responsables en charge des missions énumérées à l'article 30.

Le point 2 vise à préciser qu'en cas d'arrêt de fonctions du responsable visé par l'article 34, celui-ci doit être remplacé par une personne remplissant la qualification professionnelle requise.

Le point 3 clarifie la répartition des compétences en ce qu'il précise que la qualification professionnelle visée au point 1° lettres a) à c) peut être répartie entre plusieurs personnes.

Le point 4 donne une certaine flexibilité au bailleur social d'une petite taille et vise à tenir compte de l'engagement personnel des administrateurs de ces bailleurs sociaux. Il s'agit dans la pratique de bailleurs sociaux qui lancent des projets pilotes ou qui encadrent leurs locataires de manière particulièrement spécifique, ce qui explique la faible envergure de leur parc de logements.

Amendement 26

L'article 36 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Au paragraphe (2), alinéa 1, les termes « noms, prénoms, professions et adresses » sont supprimés et les termes « de ses gérants » sont précédés par les termes « qualifications professionnelles ».

À l'alinéa 1, les termes « noms, prénoms, adresses et titres » sont supprimés et les mots « des responsables en charge des tâches missions énumérées à l'article 30. » sont précédés par les termes « qualifications professionnelles ».

Au paragraphe (5), la deuxième et dernière phrase est supprimée ;

2° Un dernier paragraphe est ajouté, libellé comme suit :

« (8) Le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives. ».

Commentaire de l'amendement 26

Le point 1 du présent amendement vise à donner suite à la demande des acteurs du terrain et notamment des communes, selon lesquels l'agrément ne devrait pas être lié à des personnes nominativement mentionnées, mais à la présence des personnes disposant des compétences requises parmi les agents, les salariés ou les administrateurs du bailleur social. La suppression de la phrase au paragraphe (5), vise à tenir compte d'un arrêt de la Cour Constitutionnelle n°146 du 19 mars 2021.

Le point 2 du présent agrément précise que l'agrément du bailleur social ne sera pas nécessaire pour les gestionnaires des logements dédiés énumérés.

En partie, l'activité des bailleurs sociaux de ces logements est déjà soumise à d'autres législations. Un agrément n'est dès lors pas jugé nécessaire.

Amendement 27

A l'article 37, paragraphe (1), alinéa 1, est inséré une deuxième phrase ayant la teneur suivante : « Il s'agit des conditions de délivrance et de validité de l'agrément. Parmi les conditions de validité de l'agrément figure l'établissement d'un décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3. ».

Commentaire de l'amendement 27

L'amendement vise à préciser que l'établissement d'un décompte prévu par l'article 40 constitue une condition de validité de l'agrément.

Amendement 28

L'article 38 du projet de loi est modifié de façon à ce que les termes « aux usagers ou au public » soient remplacés par les mots « au candidat-locataire ou au locataire ».

Commentaire de l'amendement 28

Le présent amendement clarifie la terminologie en remplaçant les termes « usagers ou public » par « candidat-locataire ou locataire ».

Amendement 29

L'article 40 du projet de loi est modifié comme suit :

1° Au paragraphe (1), alinéa 1, les termes « peut percevoir » sont remplacés par ceux « perçoit » ;

2° Au paragraphe (2), alinéa 1, le montant : « 150 » est remplacé par celui de : « 290 » ;

3° Au paragraphe (2), le mot « audit » est remplacé trois fois par le mot « analyse » ;

4° Il est proposé d'ajouter un dernier alinéa au paragraphe (2) dont le libellé est le suivant :

« Un règlement grand-ducal précise les modalités de la détermination du montant total de la compensation et du décompte. » ;

5° Un dernier paragraphe (5) est ajouté dont la teneur est la suivante :

« (5) Le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés :

- 1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- 2° aux étudiants ;
- 3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
- 4° aux membres de sociétés coopératives. ».

Commentaire de l'amendement 29

Le point 1 en ce qu'il procède à la suppression du verbe pouvoir poursuit la logique des amendements précédents en ce sens.

Le point 2 du présent amendement fait suite aux analyses plus détaillées et poussées menées au courant des derniers mois ensemble avec les acteurs du terrain qui ont montré que le plafond maximal du forfait de gestion n'est pas adapté afin d'assurer une gestion conforme aux missions légales du bailleur social. Il est proposé d'augmenter le plafond de ce forfait de 150 à 290 € par logement et par mois.

Le point 3 de l'amendement remplace le mot « audit » par le mot « analyse ». En effet, ce n'est pas un audit au sens des normes internationales qui est visé.

Ces analyses fourniront des chiffres suffisamment récents pour assurer le bon service des bailleurs sociaux.

Le ministre contrôle le décompte du bailleur social avant la liquidation de la compensation de service public.

Le point 4° de l'amendement prévoit qu'en raison de la complexité technique de ces modalités, il est renvoyé à un règlement grand-ducal.

Le point 5° de l'amendement précise que la gestion des logements dédiés énumérés ne donne pas droit au forfait de gestion, soit parce que la gestion de ces logements relève d'un autre domaine de compétence que celui du logement, soit parce qu'il est estimé que l'attribution à un public spécifique et la gestion locative n'induisent guère de coûts comparables aux autres catégories de logements abordables destinés à la location.

Ainsi les listes d'attente pour logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire et pour logements dédiés aux étudiants seront gérées soit par l'ONA, soit par l'établissement d'études supérieures en question. Pour les logements dédiés aux salariés et pour les logements dédiés aux membres de sociétés coopératives, il n'existe pas de liste d'attente au sens de la loi. La vérification de l'éligibilité des demandeurs-locataires dans ces deux derniers cas est effectuée par les services du ministre.

Amendement 30

L'article 41 du projet de loi est supprimé.

En conséquence, les articles qui suivent sont renumérotés et les références sont adaptées.

Commentaire de l'amendement 30

Cet article est supprimé pour éviter une redite avec les dispositions de l'article 43 relatif à la convention avec le bailleur social.

Amendement 31

Au paragraphe (2) de l'article 42 nouveau (ancien article 43), la dernière phrase est supprimée.

Commentaire de l'amendement 31

Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 20.

Amendement 32

L'article 43 nouveau (ancien article 44) du projet de loi est modifié comme suit :

- 1° A l'alinéa 2, à la suite des termes « La convention rappelle l'affectation des logements, », sont insérés les mots « la catégorie et la sous-catégorie des logements, » ;
- 2° Au milieu de l'alinéa 3, le mot « interne » est supprimé.

Commentaire de l'amendement 32

Le point 1 de l'amendement reflète l'introduction des catégories de logements tous publics et des logements dédiés (avec sous-catégories) dans la loi.

Amendement 33

A l'article 46 nouveau (ancien article 47), le passage suivant est supprimé : « , à moins que le ministre, sur la base d'une demande dûment motivée du bailleur social, n'en décide autrement ».

Commentaire de l'amendement 33

Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 26.

Amendement 34

L'article 47 nouveau (ancien article 48) est remplacé par la teneur nouvelle suivante : « Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont à verser à la trésorerie l'État, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider. »

Commentaire de l'amendement 34

Cet amendement est à lire en parallèle avec l'amendement correspondant de l'article 27.

Le ministre doit exiger le remboursement d'un surplus de recettes conformément à 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.

La structure de cet article est adaptée pour clarifier le déroulement d'un éventuel remboursement d'un surplus de recettes.

Amendement 35

A l'article 49 nouveau (ancien article 50) du projet de loi, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° A l'alinéa 3, il est introduit à la suite de la première phrase une phrase libellée comme suit : « La durée de cette mission ne peut dépasser trois ans. » ;
- 2° A l'alinéa 3, à la nouvelle troisième phrase, les termes « ne peut pas dépasser » sont remplacés par ceux de « est de », et à la nouvelle quatrième phrase le mot « plafond » est remplacé par celui de « montant » ;
- 3° Un dernier alinéa ainsi libellé est ajouté :

« Le loyer est dû par l'organisme exerçant la gestion locative au propriétaire d'un logement ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans. ».

Commentaire de l'amendement 35

Le point 1 du présent amendement vise à préciser que la durée des conventions avec les organismes exerçant la gestion locative sociale ne peut pas dépasser trois ans.

Par le point 2 du présent amendement, le plafond de 120 euros devient désormais un montant fixe. Le montant a été déterminé sur base des expériences et de l'échange avec les acteurs du terrain.

Le point 3 du présent amendement vise à éviter l'indexation des contrats de bail entre le propriétaire du logement et l'organisme exerçant la gestion locative sociale. Ceci reflète l'esprit de la législation sur le bail à usage d'habitation.

Amendement 36

Par cet amendement, l'ancien article 53 est supprimé.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence, de même que les références aux articles renumérotés (y inclus dans les annexes).

Commentaire de l'amendement 36

Cet article est supprimé pour éviter des insécurités.

Amendement 37

1° A la suite de l'article 52 nouveau (ancien article 54) du projet de loi, il est inséré un nouveau Chapitre 5, une nouvelle section 1^{re} et un nouvel article 53 :

**« Chapitre 5 – Modes et critères d'attribution des logements
abordables destinés à la location**

Section 1^{re} – Procédure d'attribution des logements via le registre

Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre

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

Le registre génère une liste prioritaire de candidats-locataires remplissant les critères d'attribution prévues aux articles 57 et 58 dans un ordre de priorité établi sur base des informations fournies au registre.

Le bailleur social propose le logement vacant à un des candidats-locataires de la liste prioritaire 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 43 prévoit 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 prioritaire. Ce taux peut aller jusqu'à 25 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.

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 précise les modalités de cette procédure d'attribution via le registre. » ;

2° En conséquence, à l'insertion du nouveau chapitre 5, les chapitres, les sections et les articles suivants du projet de loi sont renumérotés ;

3° L'intitulé de l'ancien chapitre 5 « Chapitre 5– Bail abordable » est renuméroté : « Chapitre 6– Bail abordable » et transféré au-dessus de l'ancienne section 4 « Section 4–Loyer abordable » renumérotée nouvellement: « Section 1^{re} – Loyer abordable ».

Commentaire de l'amendement 37

L'article 53 est désormais le premier article d'un nouveau chapitre intitulé « Modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location », reflétant ainsi l'importance particulière de l'attribution des logements. Initialement ces articles faisant partie du chapitre relatif au bail abordable.

Cet article est consacré à l'attribution universelle des logements tous publics.

L'attribution universelle des logements tous publics est effectuée parmi tous les candidats valablement inscrits au registre. A cette fin, le registre fournit au bailleur social une liste des bénéficiaires prioritaires parmi lesquels il devra choisir le futur locataire.

Cette liste prioritaire est établie de façon automatisée en tenant compte :

- des priorités géographiques (situation d'emploi et de résidence actuelle) ;
- de la situation socio-économique des candidats-locataires ;
- de la correspondance du logement à attribuer à la taille de la communauté domestique du candidat-locataire.

Sur base de cette priorisation, le bailleur est libre de choisir conformément à sa procédure interne parmi les candidats-locataires proposés.

Cette attribution universelle est la règle pour les logements tous publics dont la majorité est gérée par le Fonds du Logement, la SNHBM et les communes.

Dans ce contexte, il est encore une fois indiqué que le registre est géré par le ministre. Le bailleur social y a accès dans le respect de la protection des données à caractère personnel. Il y met à jour

certaines données relatives aux candidats-locataires et aux locataires. Il le consulte lors de l'attribution de logements.

Le bailleur social est libre d'attribuer le logement à un des candidats-locataires de la liste réduite sous condition d'avoir réalisé une enquête sociale à son égard. Comme l'enquête sociale ne fournit pas de données binaires, il faut être conscient qu'une égalité « mathématique » ne peut être atteinte lors de l'attribution des logements par les bailleurs sociaux.

Amendement 38

Un nouvel article 54 est inséré dans le projet de loi dont le libellé est le suivant :

« Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre

(1) Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

(2) Par dérogation à l'article 55, paragraphe (1), point 2, les logements dédiés aux personnes 60+ peuvent être attribués à des personnes 60+ propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, à condition qu'elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.

Est un logement non adapté à des personnes 60+ un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique des personnes âgées. ».

Commentaire de l'amendement 38

L'amendement vise à introduire un nouvel article 54 consacré à l'attribution libre des logements dédiés.

L'attribution libre se caractérise par le fait qu'elle peut être faite en dehors de la liste prioritaire du registre.

A côté des critères généraux d'éligibilité, s'appliquent également une série d'autres critères en fonction soit de l'objet social du bailleur, soit des caractéristiques du logement dédié. Ces critères sont spécifiques à chaque sous-catégorie de logement dédié.

Contrairement aux locataires des autres sous-catégories de logements dédiés, les locataires d'un logement dédié aux personnes 60+ peuvent être propriétaires d'un autre logement à condition de le soumettre au régime de la gestion locative sociale. ».

Amendement 39

L'article 55 est modifié comme suit:

1° Au paragraphe (1), alinéa 1, point 3, sont introduits avant les termes « les membres » les termes « le demandeur-locataire et », le mot « la » est remplacé par le mot « sa » devant les termes « communauté domestique », après les termes « communauté domestique, les termes « du demandeur-locataire » sont supprimés ;

2° Au paragraphe (1), l'alinéa 1, point 4, sont introduits avant les termes « les membres » les termes « le demandeur-locataire et », le mot « la » est remplacé par le mot « sa » devant les termes « communauté domestique », après les termes « communauté domestique, les termes « du demandeur-locataire » sont supprimés ;

3° Au paragraphe (1), un nouvel alinéa 2 ainsi rédigé est intégré :

« Le demandeur-locataire est la ou les personnes physiques qui font la demande pour devenir candidat-locataire. » ;

4° Au paragraphe (2), au début de la deuxième phrase est inséré « Cependant, ».

Commentaire de l'amendement 39

Les amendements des points 1 à 3 rejoignent ceux effectués à l'article 7. Le demandeur-locataire fait partie de sa communauté domestique.

Quant à l'amendement du paragraphe 2, le demandeur-locataire doit indiquer la composition de la communauté domestique avec laquelle il veut devenir candidat-locataire. Il peut donc s'agir d'une communauté domestique différente de laquelle il fait actuellement partie. Toute personne ne peut

figurer que dans un seul dossier d'une communauté domestique candidat-locataire. Par contre, un membre de la communauté domestique effective d'un locataire (qui habite déjà dans un logement abordable), peut postuler à titre personnel (ou dans une nouvelle communauté domestique) comme demandeur-locataire pour un autre logement. Ceci vise par exemple le cas des enfants d'un locataire souhaitant vivre indépendamment.

Amendement 40

L'article 56 est modifié comme suit.

1° Au paragraphe (3), est inséré un dernier alinéa libellé comme suit:

- « Est un enfant à charge :
- 1° l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou
 - 2° l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu. » ;

2° Au paragraphe (4), la dernière phrase est supprimée.

Commentaire de l'amendement 40

Comme les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés pour la détermination du revenu de la communauté domestique, il importe de définir la notion d'« enfants à charge ». Cette définition est calquée sur celle du projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles.

Amendement 41

L'article 57 est modifié comme suit.

- 1° Au paragraphe (2) le passage « ou lorsque le demandeur est une personne vivant maritalement ensemble avec une autre personne et souhaitant se séparer » est supprimé ;
- 2° Au paragraphe (3), après le mot « révisés » sont insérés les termes « par le bailleur social ».

Commentaire de l'amendement 41

Quant au point 2, le bailleur social révisé les critères d'attribution au moins une fois par an. Si la situation du candidat-locataire a changé en ce qui concerne les critères d'attribution et qu'il en fait la demande, le bailleur social procède à une révision sans attendre la prochaine révision annuelle.

Amendement 42

A l'article 58, alinéa 2, les termes « peut préciser » sont remplacés par le mot « précise ».

Commentaire de l'amendement 42

La suppression du verbe pouvoir se situe dans la logique des amendements précédents en ce sens.

Amendement 43

L'article 59 est amendé comme suit :

- 1° A l'alinéa 1, point 6, le mot « particulière » est remplacé par le mot « extrême » ;
- 2° A l'alinéa 2, les termes « peut préciser » sont remplacés par le mot « précise ».

Commentaire de l'amendement 43

La terminologie « urgence extrême » est plus adaptée que celle d'« urgence particulière ».

Amendement 44

L'article 62 nouveau (ancien article 63) est modifié comme suit :

- 1° Au paragraphe (1), alinéa 1, après les termes « bailleurs social » sont insérés les termes « ,sauf si le loyer est applicable depuis moins de trois mois » ;

- 2° Au paragraphe (1), l'alinéa 4 est supprimé ;
- 3° Au paragraphe (1), la dernière phrase de l'ancien alinéa 5, nouvel alinéa 4 est supprimée ;
- 4° Au paragraphe (2), alinéa 1, points 2 et 3, le mot « déterminé » est remplacé par « déterminée » ;
- 5° Au paragraphe (2), alinéa 2, le chiffre « 7 » est remplacé par le chiffre « 1^{er} ».

Commentaire de l'amendement 44

Quant au point 1, le principe de la révision annuelle du loyer abordable est repris de la loi 1979. Un loyer applicable depuis moins de trois mois n'a pas besoin d'être révisé au moment de la révision annuelle automatique. Il se peut que le loyer révisé n'est pas différent du loyer antérieur, néanmoins la révision annuelle s'impose pour assurer une gestion responsable des deniers publics investis dans le logement abordable.

Quant aux points 4 et 5, il s'agit de la correction d'erreurs matérielles.

Amendement 45

L'article 64 nouveau (ancien article 65) est modifié comme suit :

- 1° En début de l'intitulé de l'article sont insérés les termes « Durée du bail et » ;
- 2° L'ancien alinéa unique devient l'alinéa 2 et il est inséré un nouvel alinéa 1^{er} libellé comme suit :
« Le bail abordable est conclu à durée indéterminée. »

Commentaire de l'amendement 45

Il est précisé que le bail abordable est conclu à durée indéterminée. L'intitulé de l'article est encore complété en ce sens.

Amendement 46

A l'article 65 nouveau (ancien article 66), alinéa 2, derrière le mot « commerciale » est inséré le mot « , libérale ».

Commentaire de l'amendement 46

L'énumération des activités ne pouvant être exercées dans le logement est complétée.

Amendement 47

A l'article 68 nouveau (ancien article 69) du projet de loi, dernière phrase de l'alinéa unique, le point final est supprimé et y sont insérés les termes « et de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique. ».

Commentaire de l'amendement 47

En cas de regroupement familial, le revenu de la future communauté domestique doit également être considéré.

Amendement 48

A l'article 69 nouveau (ancien article 70) du projet de loi sont insérés à la fin deux nouveaux alinéas, donc un quatrième et un cinquième alinéa, libellés comme suit :

« Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié à la date du trente-deuxième anniversaire du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié pour les salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail, si l'employeur a besoin du logement pour un autre salarié et si le salarié n'a pas été licencié pour raisons économiques. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement. ».

Commentaire de l'amendement 48

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes et d'un logement dédié aux salariés peut être résilié dans des conditions particulières à ces sous-catégories de logement.

De façon générale, pour toutes les catégories de logement, si en cours de bail, le candidat-locataire devient propriétaire d'un autre logement, le bailleur social, sur avis de sa commission consultative doit évaluer au cas par cas si cet autre logement est effectivement matériellement à disposition des locataires (CA 22 janvier 2013, n°31357C du rôle).

Amendement 49

A l'article 70 nouveau (ancien article 71) du projet de loi est inséré un dernier alinéa ainsi rédigé :

« Si en cours de bail, le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter du décès. ».

Commentaire de l'amendement 49

Cet amendement introduit une mesure de protection des ayants droit du locataire d'un logement dédié aux salariés.

Amendement 50

L'article 72 initial est supprimé.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence de la suppression, ainsi que les références.

Commentaire de l'amendement 50

Suite à l'échange avec le Conseil d'Etat, cet article est supprimé.

Amendement 51

L'article 72 nouveau (ancien article 74) du projet de loi est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1 est remplacé par un paragraphe (1) rédigé comme suit :

« (1) Peuvent demander de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de 9 années, les propriétaires de logements suivants :

- 1° les promoteurs sociaux propriétaires de logements, n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi ;
- 2° les sociétés à participation étatique ou communale ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier ;
- 3° les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier. » ;

2° L'ancien alinéa 2 devient par conséquent un paragraphe (2) et y sont supprimés les termes : « de développement urbain à participation étatique ou communale » ainsi que les mots « ayant parmi leurs objets le développement urbain ». Devant les mots « sont arrêtées dans une convention conformément aux principes de la présente loi. », sont insérés les termes : « énumérés au paragraphe 1^{er} ».

Commentaire de l'amendement 51

Cet amendement adapte la structure de l'article pour le rendre plus lisible et rajoute la gestion d'un patrimoine immobilier aux objets des entités éligibles.

Il est précisé à cet égard que les promoteurs publics peuvent saisir cette possibilité également pour les logements n'ayant jamais bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ou d'aides à la pierre. Leurs logements ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ou d'aides à la pierre restent des logements abordables pendant toute leur durée d'existence et sont donc forcément exclus de ce régime facultatif.

La durée minimale de 9 années a été retenue comme il est estimé qu'il s'agit de durée minimale pour pouvoir assurer une gestion locative économique d'un côté et offrir des perspectives de logement de l'autre.

Amendement 52

L'article 74 nouveau (ancien article 76), est modifié comme suit :

1° Le paragraphe (1) initial est remplacé par un paragraphe (1) nouveau libellé comme suit :

« (1) Le ministre tient un registre national, nommé « le registre national des logements abordables », pouvant répertorier :

- 1° les logements destinés à la vente abordable, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;
- 2° les logements destinés à la vente à coût modéré, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;
- 3° les logements destinés à la location abordable, ainsi que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique ;
- 4° les bailleurs sociaux et les promoteurs sociaux des logements visés aux point 1 à 3.

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° Au paragraphe (2), est inséré un dernier alinéa qui a la teneur suivante :

« Les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15° de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ou des articles 29 et 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence. » ;

3° Au paragraphe (3), alinéa 1, derrière le mot « ministre » sont insérés les termes « , le promoteur social » ;

4° Au paragraphe (3), alinéa 3, après le mot « agents » sont insérés les termes « ou de ses salariés » et à la fin de la phrase, les mots « cet agent » sont remplacés par « cette personne » ;

5° Au paragraphe (3) est inséré un nouvel alinéa 4 libellé comme suit : « Le promoteur 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 ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne. » ;

6° Au paragraphe (3), nouvel alinéa 5 (ancien alinéa 4), avant les termes « des locataires » est supprimé le mot « et », et après les termes « des locataires » sont insérés les termes « et des acquéreurs ».

Commentaire de l'amendement 52

Quant au point 1, la structure du paragraphe (1) est adaptée pour devenir plus lisible.

Quant au point 2, les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan directeur sectoriel logement ou des articles 29 et 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont rajoutés à la liste des logements inscrits au registre. Le but de ces dispositions est justement d'agrandir le parc de logements abordables.

Quant aux point 3 et 5, le promoteur social est ajouté à la liste des responsables du traitement des données à caractère personnel.

Quant au point 4, selon son statut, le bailleur social occupe des agents et/ou des salariés.

Quant au point 6, les acquéreurs sont à ajoutés à l'énumération.

Amendement 53

A l'article 77 nouveau (article 79 ancien), paragraphe 2, alinéa 2, après le mot « agents » sont insérés les termes « ou de ses salariés ».

Commentaire de l'amendement 53

Selon son statut, le bailleur social occupe des agents et/ou des salariés.

Amendement 54

L'ancien article 80 est supprimé.

La numérotation des articles subséquents et des références est adaptée en conséquence.

Commentaire de l'amendement 54

Cet article est supprimé pour être superfétatoire.

Amendement 55

L'ancien article 81 est supprimé.

La numérotation des articles subséquents est adaptée en conséquence de la suppression, ainsi que les références.

Commentaire de l'amendement 55

Suite à l'échange avec le Conseil d'Etat, cet article est supprimé.

Amendement 56

L'article 85 nouveau (ancien article 89) du projet de loi est modifié comme suit :

1° Il est inséré un nouveau point 1° libellé comme suit :

« 1° À l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement, les termes « Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont remplacés par ceux de « Fonds spécial pour le logement abordable ». » ;

2° L'ancien point 1° devient en conséquence le point 2° et l'ancien point 2° devient en conséquence le point 3° ;

3° A l'ancien point 1°, devenu le nouveau point 2°, sont ajoutés à la suite des mots « L'article 2, point 1°, de » les mots « la même loi ». Les termes « modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont supprimés.

Commentaire de l'amendement 56

L'amendement vise à simplifier la dénomination dudit fonds spécial. La dénomination officielle correspond ainsi à celle du langage courant.

Amendement 57

L'article 87 nouveau (ancien article 91) du projet de loi est modifié comme suit :

1° A l'intitulé de l'article les mots « et du contrat de bail » sont insérés à la suite du terme « abordable » ;

2° Il est ajouté un dernier alinéa libellé comme suit :

« La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1^{er} mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé. ».

Commentaire de l'amendement 57

Le point 1 complète l'intitulé de l'article.

Le point 2 du présent amendement prévoit, afin de concilier la protection des locataires et les contraintes pour les bailleurs sociaux liées à l'entrée en vigueur de la présente loi, un délai maximal jusqu'au 1^{er} mai 2024 pour la première révision des loyers sous l'égide de la présente loi et la signature des contrats de bail soumis à la présente loi.

Cela signifiera en pratique, qu'à l'entrée en vigueur de la loi, les loyers calculés conformément au règlement grand-ducal modifiée du 16 novembre 1998 sont transférés vers le registre. Ensuite le loyer calculé par le registre conformément aux dispositions de la présente loi est communiqué au bailleur social. Le bailleur social devra procéder à l'adaptation des loyers déterminés conformément à la présente loi avec effet au 1^{er} mai 2024.

Amendement 58

L'article 91 nouveau (ancien article 95) du projet de loi est modifié comme suit :

1° A l'intitulé de l'article sont supprimés les termes : « des logements » ;

2° L'alinéa unique est remplacé par le texte suivant :

« Au plus tard le 31 décembre 2024 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

1° tous les logements visés par l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;

- 2° tous les bailleurs sociaux des logements visés par l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;
- 3° tous les candidats-locataires et les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux. ».

Commentaire de l'amendement 58

L'inscription au registre se distingue encore de la transmission d'informations au registre, qui doit forcément être antérieure à l'inscription.

Le régime transitoire des inscriptions au registre vient à son terme le 31 décembre 2024. Ceci permet de faire les décomptes avec les promoteurs sociaux et bailleurs sociaux au courant de l'année 2025 pour l'exercice 2024. Ainsi, les promoteurs sociaux et les bailleurs sociaux pourront bénéficier des compensations de service public prévues par la présente loi pour l'exercice 2024 déjà.

Amendement 59

Après l'article 91 nouveau (ancien article 95) est inséré un nouvel article, ainsi rédigé :

« Art. 92. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice des aides individuelles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. ».

Par l'insertion de cet article, la numérotation des articles subséquents doit être adaptée en conséquence, de même que les références aux articles renumérotés (y inclus dans les annexes).

Commentaire de l'amendement 59

Il est rappelé que les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré ne seront plus des bénéficiaires des aides individuelles, contrairement au régime de la loi de 1979. Pour devenir acquéreurs, ils devront être détenteurs du certificat d'éligibilité nouvellement introduit. Cette disposition transitoire est prévue pour le cas où la présente loi entrerait en vigueur avant le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement.

Amendement 60

A l'article 95 nouveau (ancien article 98) du projet de loi, les mots « aux logements abordables » sont remplacés par ceux de : « au logement abordable ».

Commentaire de l'amendement 60

Une erreur matérielle est corrigée dans l'intitulé de la citation. Les termes « logement abordable » sont mis en singulier.

Amendement 61

L'ancien article 99 est supprimé.

Commentaire de l'amendement 61

Suite à l'échange avec le Conseil d'Etat, cet article est supprimé.

Amendement 62

A l'annexe 3, le dernier intitulé et les deux alinéas en-dessous sont supprimés. Il s'agit du passage suivant :

« 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 de l'amendement 62

Cette suppression se situe dans la logique des amendements ci-dessus et notamment de la suppression de l'ancien article 72.

*

FICHE FINANCIERE

1. Introduction de différentes catégories de logements dédiés :

L'introduction de différentes catégories de logements abordables locatifs dédiés et leurs diverses conditionnalités implique également des impacts budgétaires.

Les logements dédiés aux :

- 1° demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- 2° étudiants ;
- 3° membres d'une société coopérative ;
- 4° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire,

ne sont pas éligibles pour le forfait de gestion du bailleur social. Dans le cas des logements dédiés aux membres d'une société coopérative et aux salariés ceci présente **une non-dépense** par rapport au régime prévu dans la version initiale du projet de loi. Cette non-dépense ne peut cependant pas être chiffrée par manque de données.

L'attribution libre qui est dorénavant prévue pour les logements dédiés aux :

- 1° membres d'une société coopérative ;
- 2° salariés ;
- 3° personnes 60+,

aura également une incidence positive sur l'impact budgétaire étant donné qu'il faut s'attendre à ce que ces logements soient occupés par des personnes dont la moyenne des revenus soit supérieure à ceux des personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché ou retenu selon le mode d'attribution universelle.

2. Adaptation des forfaits de gestion et des forfait d'exploitation

Les analyses plus détaillées et poussées menées au courant des derniers mois ont montré que le plafond maximal des forfaits de gestion pour le bailleur social et le promoteur social ne sont pas adaptés afin d'assurer une gestion des logements abordables locatifs. Il est proposé d'augmenter le plafond du forfait de gestion du bailleur social de 150 à 290 euros par logement et par mois. Le plafond du forfait d'exploitation du promoteur social est augmenté de 130 à 140 euros.

Impact de l'adaptation du forfait d'exploitation

Sur le parc de 2.000 logements qui a servi à l'établissement de la fiche financière du projet de loi, le forfait d'exploitation revient à un coût annuel de 3.120.000 euros.

Suite à l'augmentation du forfait d'exploitation du promoteur social de 130 euros à 140 euros, la somme de la compensation du promoteur public s'élève dès lors à : 3.360.000 euros, donc un supplément de 240.000 euros.

Rémunération du capital propre foncier	390.000 €
Rémunération du capital propre construction	3.040.000 €

Couverture des frais d'exploitation	3.360.000 €
Somme	6.790.000 €

Impact de l'adaptation du forfait de gestion

La compensation de service public du bailleur social est fixée par les textes proposés initialement à hauteur de 150 euros par logement et par mois. Ce montant a été précisé par des audits successifs portant sur différents bailleurs sociaux bien gérés.

En partant d'un forfait de 290 euros et d'un parc de 2.000 logements, cela revient à un coût annuel de 6.960.000 euros, donc 4.080.000 euros en plus que prévu initialement (2.880.000 euros).

Selon la fiche financière du projet de loi, le décompte simulé du bailleur gestionnaire de 2.000 logements se présente donc de la façon suivante :

	<i>Montants annuels en €</i>
1. Couverture des frais d'exploitation dans le chef du promoteur	-3.120.000
Adaptation du forfait suite aux amendements	-240.000
2. Rémunération du capital propre investi	-3.430.000
3. Compensation de service public dans le chef du bailleur social	-2.880.000
Adaptation du forfait suite aux amendements	-4.080.000
Total des coûts	-13.750.000
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 (-)	-4.150.000

L'impact budgétaire de l'ensemble des mesures s'élève dès lors à 4.320.000 euros.

3. Précision de la possibilité de taux de rémunération différenciés dans le temps pour la rémunération du capital investi

Afin de simplifier le recours à un financement bancaire pour la réalisation des logements abordables locatifs, la possibilité de taux de rémunération différenciés dans le temps pour la rémunération du capital investi est précisée. Le taux de rémunération du capital investi par le promoteur social pourra être plus élevé au cours des vingt premières années de la convention relative aux aides à la pierre. En contrepartie, cette rémunération sera alors inférieure pour la seconde moitié de la durée de la convention.

Etant donné que la rémunération maximale ne sera pas revue à la hausse, l'impact budgétaire des projets à réaliser ne change pas, sauf qu'il se répartit différemment dans le temps.

4. Prise en compte d'un apport de terrain via emphytéose

La possibilité de rémunérer entièrement – dans le respect des plafonds du cahier des charges – l'apport d'un terrain pour lequel le promoteur social dispose de droits réels sous forme d'une emphytéose d'une durée d'au moins 50 ans est introduite.

Ceci permet d'attirer des terrains en possession d'acteurs qui ne sont pas éligibles au régime des aides à la pierre, mais qui pourront ainsi apporter ce terrain à un projet de logements abordables locatifs via une emphytéose.

A la différence du point précédent cette option permettra de reporter l'impact budgétaire d'un projet dans le temps. Au lieu de verser 75% du montant maximal éligible sous forme d'Aides à la pierre au début du projet, l'Etat versera une rémunération annuelle sur une durée de 40 ans.

TEXTE COORDONNE

Pour faciliter la visibilité, les amendements sont marqués en jaune.

TABLES DES MATIERES (indicative)

Chapitre 1 ^{er} – Généralités	33
Art. 1 ^{er} . Objectifs	33
Art. 2. Mesures	33
Art. 3. Définitions	34
Chapitre 2 – Promoteur social	35
Section 1 ^{re} – Vente abordable et vente à coût modéré	35
Art. 4. Réalisation de logements destinés à la vente abordable	35
Art. 5. Réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré	36
Art. 6. Prix du logement destiné à la vente abordable et à coût modéré	36
Art. 7. Conditions socio-économiques applicables aux acquéreurs éligibles	36
Section 2 – Emphytéose et droit de rachat	37
Art. 8. Concession de terrains sous la forme d'un droit d'emphytéose	37
Art. 9. Droit de rachat du promoteur public	37
Art. 10. Obligation d'occupation des acquéreurs	38
Section 3 – Location abordable	38
Art. 11. Réalisation de logements destinés à la location abordable	38
Art. 12. Catégories de logements destinés à la location abordable	39
Art. 13. Compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable	39
Section 4 – Coûts éligibles et participations financières spécifiques	40
Art. 14. Coûts éligibles à une participation financière des logements destinés à la vente et à la location abordables	40
Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture	43
Art. 16. Participations financières pour la redevance d'emphytéose dans le cadre de la location abordable	43
Art. 17. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration	43
Art 17 18 . Participations financières pour le préfinancement	44
Art. 18. Collaboration entre promoteurs sociaux	44
Section 5 – Procédures et convention	44
Art. 19. Procédure de demande	44
Art. 20. Procédure d'octroi	45
Art. 21. Convention avec le promoteur social	45
Art. 22. Durée de la convention avec le promoteur social d'affectation au logement abordable	46
Art. 23. Droit de préemption de l'Etat et restriction de cession	46

Art. 24. Contrôle de la convention	46
Art. 25. Versement des participations financières	47
Art. 26. Perte du bénéfice des participations financières et remboursement	47
Art. 27. Remboursement d'un surplus de recettes	48
Art. 28. Suivi des participations financières octroyées	48
Art. 29. Inscription hypothécaire	48
Chapitre 3 – Bailleur social	48
Section 1 ^{re} – Missions du bailleur social	48
Art. 30. Missions du bailleur social	48
Art. 31. Attribution des logements – Principes	49
Art. 32. Gestion et accompagnement des locataires	49
Art. 33. Gestion et entretien des logements	49
Section 2 – Agrément du bailleur social	49
Art. 34. Conditions d'agrément	49
Art. 35. Honorabilité professionnelle	50
Art. 36. Demande d'agrément	50
Art. 37. Retrait de l'agrément	51
Art. 38. Mention de l'agrément	51
Art. 39. Secret professionnel	51
Section 3 – Compensation pour le bailleur social	52
Art. 40. Compensation pour les frais directs et indirects du bailleur social	52
Art. 41. Comptabilité du bailleur social	53
Section 4 – Procédures et convention	53
Art. 42 41. Procédure de demande	53
Art. 43 42. Procédure d'octroi	53
Art. 44 43. Convention avec le bailleur social	53
Art. 45 44. Contrôle de la convention	53
Art. 46 45. Versement de la compensation	54
Art. 47 46. Perte du bénéfice de la compensation	54
Art. 48 47. Remboursement d'un surplus de recettes	54
Art. 49 48. Suivi des compensations octroyées	54
Chapitre 4 – Gestion locative sociale	54
Art. 50 49. Cadre de la gestion locative sociale	54
Art. 51 50. Résiliation de la mise à disposition	55
Art. 52 51. Décès de l'occupant	55
Art. 53 52. Indemnité d'occupation en cas de résiliation de la mise à disposition	55
Art. 54 52. Déguerpissement	55
Chapitre 5 – Modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location	55
Section 1 ^{re} – Procédure d'attribution des logements via le registre	55
Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre	55
Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre	56

Section 2 – Critères d’éligibilité	56
Art. 55. Critères d’éligibilité du candidat-locataire et du locataire	56
Art. 56. Détermination du revenu	56
Section 2 3 – Critères d’attribution	58
Art. 57. Critères d’attribution socio-économiques	58
Art. 58. Critères d’attribution relatifs au logement vacant	58
Art. 59. Critères d’attribution évalués sur base d’une enquête sociale	58
Chapitre 5 6 – Bail abordable	59
Section 4 1 ^{re} – Loyer abordable	59
Art. 61 60. Composantes du loyer abordable	59
Art. 62 61. Calcul du loyer abordable	59
Art. 63 62. Révision du loyer abordable	59
Art. 64 63. Charges locatives	60
Section 5 2 – Occupation et relogement	60
Art. 65 64. Durée du bail et occupation du logement	60
Art. 66 65. Restrictions liées à la nature du logement	60
Art. 67 66. Sous-occupation du logement	60
Art. 68 67. Relogement	60
Art. 69 68. Regroupement familial	61
Section 6 3 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement	61
Art. 70 69. Résiliation d’office du bail abordable	61
Art. 71 70. Décès du locataire	61
Art. 72 74. Indemnité d’occupation en cas de résiliation du bail abordable	62
Art. 73 71. Déguerpissement	62
Section 7 4 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d’habitation	62
Art. 74 72. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables	62
Art. 75 73. Bail à usage d’habitation	62
Chapitre 6 7 – Registre national des logements abordables	62
Section 1 ^{re} – Collecte et saisie	62
Art. 76 74. Objet du registre national des logements abordables	62
Art. 77 75. Données à caractère personnel traitées	63
Art. 78 76. Communication de renseignements d’autres autorités	64
Art. 79 77. Accès aux renseignements	65
Art. 80. Changement de données	66
Art. 81. Défaut de transmission	66
Section 2 – Contrôle des conditions d’attribution	66
Art. 82 78. Contrôles	66
Art. 83 79. Visites des logements	66
Art. 84 80. Instruction des dossiers	66
Chapitre 7 8 Voies de recours et dispositions financières	67
Art. 85 81. Voies de recours	67

Art. 86 82. Dispositions financières	67
Chapitre 8 9 Dispositions modificatives	67
Art. 87 83. Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement	67
Art. 88 84. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	67
Art. 89 85. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement	67
Art. 90 86. Modification de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.	67
Chapitre 9 10 – Dispositions transitoires et finales	68
Art. 91 87. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail	68
Art. 92 88. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social	68
Art. 93 89. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social	68
Art. 94 90. Régime transitoire pour le choix du bailleur social	68
Art. 95 91. Régime transitoire pour l'inscription des logements au registre	68
Art. 92. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré	69
Art. 96 93. Evaluation	69
Art. 97 94 . Terminologie	69
Art. 99. Entrée en vigueur	69

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

(1) 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.

(2) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions conclut une ou plusieurs conventions annuelles avec les représentants du secteur du logement abordable afin d'assurer la représentation du secteur auprès des pouvoirs publics.

Une telle convention annuelle définit les objectifs que les représentants du secteur se fixent dans le cadre de la collaboration avec le ministre compétent.

Le ministre consulte les représentants du secteur sur tous les projets ou propositions de dispositions législatives et réglementaires applicables au secteur du logement abordable.

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 le demandeur-locataire, du le candidat-locataire, du le locataire ou de l'acquéreur éligible et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, et dont il faut admettre qu'elles ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'elles ils 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 ministre, 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 ministre, 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) d) à la gestion locative sociale au sens de l'article 50 49.
- 8° « logement dédié » : logement dédié au sens de l'article 12 ;
- 9° « 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 ;
- 10° « logement tous publics » : logement tous publics au sens de l'article 12 ;
- 11° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;

10 12° « 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 13° « 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 14° « promoteur social » : un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre ;

13 15° « 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 16° « registre » : le registre national des logements abordables au sens de l'article **76 74**.

Chapitre 2 – Promoteur social

Section 1^{re} – Vente abordable **et vente à coût modéré**

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

(1) Une participation financière **peut être est** accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente abordable, **sous réserve des crédits budgétaires disponibles**.

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. La résilience au changement climatique des logements peut être retenue si leur conception urbanistique, architecturale ou matérielle prévoit des mesures non usuelles répondant, d'après la recherche scientifique, aux contraintes du changement climatique et si ces mesures induisent un coût supplémentaire.

(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 est accordée au promoteur public pour la réalisation de logements destinés à la vente à coût modéré, sous réserve des crédits budgétaires disponibles.

(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 en cas d'aliénation 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 information 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, à défaut l'acte de vente doit être rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications.

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, l'acquéreur et 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° l'acquéreur et 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.

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.

L'acquéreur éligible aux logements destinés à la vente abordable et aux logements destinés à la vente à coût modéré et les membres de sa communauté domestique répondent 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, à la date de son émission.

L'acquéreur éligible est la ou les personnes physiques titulaires du certificat d'éligibilité prévu 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.

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence, dans d'autres lois et règlements, dans des actes administratifs ou dans des actes authentiques, aux bénéficiaires d'une aide individuelle au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou encore à des formulations similaires s'entend comme référence au détenteur d'un certificat d'éligibilité.

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 ayants-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 est** accordée au promoteur social pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, **sous réserve des crédits budgétaires disponibles.**

(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 est** 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 **du promoteur**

social, le ministre ~~peut accorder une dérogation à cette obligation.~~ nommer un autre bailleur social que le Fonds du Logement.

Art. 12. Catégories de logements destinés à la location abordable

(1) Les logements destinés à la location abordable relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

(2) Les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes :

1° les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° les logements dédiés aux étudiants ;

3° les logements dédiés aux personnes bénéficiant d'un accompagnement social rapproché. Est un logement dédié aux personnes bénéficiant d'un accompagnement rapproché un logement dont le locataire ou un membre de la communauté domestique du locataire bénéficie de la part du bailleur social d'un suivi individuel rapproché allant au-delà des missions du bailleur social au sens de la présente loi ;

4° les logements dédiés aux jeunes. Est un jeune, une personne qui a moins de 26 ans au moment de l'attribution du logement ;

5° les logements dédiés aux personnes 60+. Ces logements sont dédiés aux personnes vivant seules ou en couple. Au moment de l'attribution du logement au moins un membre de la communauté domestique a au moins 60 ans ;

6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative ;

7° les logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

8° les logements dédiés dits de réserve. Est un logement de réserve un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

(3) Par dérogation à l'article 11, le taux maximal de la participation financière aux logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire est de 100 pour cent des coûts prévus à l'article 14.

Ces mêmes logements 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~~ **perçoit** sur demande au ministre **et sous réserve des crédits budgétaires suffisants** 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 **130 140** 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 promoteurs** 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. **Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements.**

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.

Sont encore exclus de la couverture des frais d'exploitation, les logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire.

(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.

Si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, la rémunération du capital investi peut, sur demande du promoteur social, être échelonnée dans le temps de façon à tenir compte du remboursement du prêt. Le montant de la rémunération du capital investi actualisé sur quarante ans doit se situer dans les limites prévues au paragraphe 4.

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.

(7) La contribution financière du promoteur social au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement et la date de l'application du loyer abordable aux termes de la présente loi audit logement.

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 destinés à la location abordable.**

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.~~

~~Un règlement grand-ducal précise 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 fixe des montants plafonds maximaux sans dépasser ceux indiqués aux paragraphes 2 à 6.~~

~~L'évaluation des montants plafonds est effectuée par rapport à des critères regroupés dans les catégories suivantes :~~

~~1° l'efficacité économique :~~

~~a) la charge foncière ;~~

~~i) le terrain non viabilisé ;~~

~~ii) la viabilisation particulière ;~~

~~b) le terrain viabilisé ;~~

~~i) la viabilisation ordinaire ;~~

~~ii) les travaux préparatoires et de stabilisation du sol ;~~

~~iii) les études préliminaires et les honoraires ;~~

- c) le coût de construction :
 - i) la construction, la rénovation initiale, la vente en état futur d'achèvement ;
 - ii) l'aménagement de l'espace extérieur ;
 - iii) les études et les honoraires ;
 - iv) les frais annexes ;
- d) les équipements des logements ;
- e) les travaux de réparation et de remise en état de logements abordables :
 - i) les travaux de remise en état et de maintien,
 - ii) les travaux de rénovation profonde ;
- 2° les caractéristiques urbanistiques :
 - a) l'utilisation rationnelle du terrain ;
 - b) la densification horizontale et verticale ;
 - c) la mobilité et le stationnement ;
- 3° les caractéristiques architecturales :
 - a) les critères généraux d'architecture ;
 - b) les critères spécifiques aux logements dans un immeuble collectif ;
 - c) les critères spécifiques aux maisons unifamiliales ;
 - d) les équipements des logements ;
- 4° le calcul des surfaces.

Art. 15. Emplacements de stationnement de voiture

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

Une éventuelle cession d'un emplacement lié à un logement destiné à la location abordable ne peut se faire qu'avec la cession dudit logement conformément à l'article 23.

Un emplacement est loué prioritairement au locataire d'un logement destiné à la location abordable et qui en fait la demande.

Le loyer est fixé par règlement grand-ducal en tenant compte de la situation géographique, de la typologie et de l'aménagement de l'emplacement. Le loyer mensuel d'un emplacement ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 d'application de l'échelle mobile des salaires.

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. Apport de terrain dans le cadre de la location abordable et collaboration

(1) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, chaque promoteur social est éligible aux participations financières relatives à sa contribution dans le projet.

Dans ce cas, les redevances d'emphytéose annuelles payées par le promoteur social réalisant les logements ne peut pas dépasser la rémunération du capital investi à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er}.

(2) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain qui lui appartient et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, ce promoteur social a droit à une rémunération du capital investi conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er} et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14.

(3) Si un projet de logements dans le cadre de la location abordable est réalisé par un promoteur social sur un terrain mis à disposition par emphytéose par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi et pour lequel aucune participation financière étatique n'a été versée, le promoteur social a droit à une rémunération pour le terrain dont il est emphytéote. La rémunération est déterminée conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er} et dans les limites des coûts éligibles conformément à l'article 14. La rémunération est payée annuellement au promoteur social. La rémunération peut être reversée en partie ou en total par le promoteur social au propriétaire du terrain.

L'emphytéose est établie pour un terme d'au moins cinquante ans. Le terme restant au moment de la première mise en location des logements abordables est d'au moins quarante ans.

(4) Le terrain apporté par un promoteur social à un projet de logements et qui lui a été cédé dans le cadre de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er}.

Le terrain apporté par un propriétaire non éligible aux participations financières prévues par la présente loi à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15° de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ne donne pas droit à une rémunération telle que prévue à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er}.

Pour un terrain apporté à un projet de logements réalisé dans le cadre de l'article 29 de la même loi du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15° de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le promoteur social ne peut prétendre à la rémunération conformément à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1^{er} que pour les seuls terrains ayant fait l'objet d'une cession non gratuite.

Art 17 18. 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.

Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de 24 mois est 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 et à la vente à coût modéré prévus à l'article 5.

Art. 18. Collaboration entre promoteurs sociaux

Si un projet de logements est réalisé en collaboration par plusieurs promoteurs sociaux, en ce qu'un promoteur apporte le terrain et un autre promoteur réalise les logements, 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.

(4) Une demande de participation financière pour un projet de rénovation n'est recevable que si le montant des participations financières est supérieur à 25 000 euros, correspondant à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

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 et des crédits budgétaires suffisants. 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 **dans la limite des crédits budgétaires suffisants et pour une durée de quarante ans.**

La convention rappelle l'affectation **à la vente ou à la location** des logements, **la catégorie et la sous-catégorie 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 d'affectation au logement abordable

(1) 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 sans but de lucre 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 promoteur public peut demander une réévaluation du le** montant de la participation financière pour ce logement **est réévalué.**

(2) **Si le promoteur social est un promoteur sans but de lucre, les logements locatifs restent affectés au logement abordable pendant la durée de la convention prévue à l'article 21, sauf dispense accordée par le ministre.**

Si à l'issue de la convention, le promoteur sans but de lucre décide de ne plus affecter les logements à la location 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.

Art. 23. Droit de préemption de l'État 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 **ou, après une éventuelle destruction des logements ou avant la construction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière,** 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.

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

Le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de 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.

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 est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État 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.

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente ou de la location abordables sont à verser à la trésorerie l'État, à moins d'être réinvestis par le promoteur social dans des logements destinés à la location abordable et sont déduits des participations financières au titre de ces logements.

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 dix** 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, **dont la demande a été admise depuis plus de trois mois ;**
- 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.

Les agents ou salariés du bailleur social peuvent, dans l'exercice des missions du bailleur social 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.

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 – Principes

(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.

(1) Le bailleur social attribue les logements tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu d'obligations légales, le bailleur social doit appliquer d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54.

(2) Le bailleur social attribue les logements dédiés conformément à l'article 54.

(2) (3) 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) (4) 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 **en charge des missions énumérées à l'article 30** 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 **par une personne ayant la qualification professionnelle définie au point 1** ;
- 3° si le bailleur social gère au moins 30 logements abordables, le personnel comprend au moins une personne **ou plusieurs personnes** 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.

(3) Si le bailleur social gère moins de 30 logements abordables et si la qualification professionnelle demandée aux termes du paragraphe 2, point 1°, n'est pas remplie par le personnel du bailleur social, elle doit l'être par au moins un des membres du conseil d'administration, ou de son équivalent, du bailleur social.

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 qualifications professionnelles** 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 qualifications professionnelles** 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.

(8) Le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés :

1° aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

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. **Il s'agit des conditions de délivrance et de validité de l'agrément. Parmi les conditions de validité figure l'établissement d'un décompte prévu par l'article 40, paragraphe 3.**

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 43** 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, au candidat-locataire ou au locataire.**

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 perçoit** 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 **150 290** 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 une analyse** 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 analyse** 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 analyse** porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée.

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

(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 72**, il bénéficie d'une compensation de service public au sens de l'article 20, point 2°, de la même loi du 24 avril 2017.

(5) Le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés :

- 1° **aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;**

2° aux étudiants ;

3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;

4° aux membres de sociétés coopératives.

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 41. 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 42. 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 43. 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, la catégorie et la sous-catégorie 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 44. 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 45. 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 41.

(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 46. 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 47. 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.

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la gestion de logements destinés à la location abordable sont à verser à la trésorerie l'État, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider.

Art. 49 48. 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 49. 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 durée de cette mission ne peut pas dépasser trois ans.** La participation aux frais **ne peut pas dépasser** est de 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce **plafond montant** 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.

Le loyer dû par l'organisme exerçant la gestion locative au propriétaire d'un logement ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Art. 51 50. 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 51. 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 52. 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 52. 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 – Modes et critères d'attribution des logements abordables destinés à la location

Section 1^{re} – Procédure d'attribution des logements via le registre

Art. 53. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics via le registre

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

Le registre génère une liste prioritaire de candidats-locataires remplissant les critères d'attribution prévues aux articles 57 et 58 dans un ordre de priorité établi sur base des informations fournies au registre.

Le bailleur social propose le logement vacant à un des candidats-locataires de la liste prioritaire 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 43 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 prioritaire. Ce taux peut aller jusqu'à 25 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.

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 précise les modalités de cette procédure d'attribution via le registre.

Art. 54. Procédure d'attribution libre des logements dédiés via le registre

(1) Le bailleur social souhaitant attribuer un logement dédié effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

(2) Par dérogation à l'article 55, paragraphe (1), point 2, les logements dédiés aux personnes 60+ peuvent être attribués à des personnes 60+ propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, à condition qu'elles soumettent ce logement au régime de la gestion locative sociale.

Est un logement non adapté à des personnes 60+ un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique des personnes âgées.

Section 2 – 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° le demandeur-locataire et les membres de la sa communauté domestique du demandeur-locataire remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 ;
- 4° le demandeur-locataire et les membres de la sa 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.

Le demandeur-locataire est la ou les personnes physiques qui font la demande pour devenir candidat-locataire.

(2) Toute personne ne peut être considérée que pour la communauté domestique d'un seul candidat-locataire. Cependant, 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.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

(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 3, 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 1^{er} 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 23 – 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 ~~par le bailleur social~~ 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~~ ~~précise~~ 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~~ ~~extrême~~.

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

Chapitre 56 – Bail abordable

Section 4 1^{re} – Loyer abordable

Art. 61 60. 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 3, 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 61. Calcul du loyer abordable

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

Art. 63 62. Révision du loyer abordable

(1) Le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur social, **sauf si le loyer est applicable depuis moins de trois mois.**

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 56, 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 56, 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 mois qui suit le délai d'un mois prévu à l'alinéa 7 1^{er}.

(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 63. 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 2 – Occupation et relogement

Art. 65 64. Durée du bail et occupation du logement

Le bail abordable est conclu à durée indéterminée.

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

Art. 66 65. 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, **libérale** ou artisanale ne peut être exercée dans le logement.

Art. 67 66. 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 67. Relogement

(1) Le bailleur social propose un relogement :

- 1° au locataire occupant un logement sous-occupé au sens de l'article 67 66 ;
- 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^o, 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^o 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^o ;
- 2^o 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 68. 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 et **de l'extrapolation du revenu de sa future communauté domestique.**

Section 6 3 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

Art. 70 69. 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.

Le contrat de bail d'un logement dédié aux jeunes peut être résilié à la date du trente-deuxième anniversaire du locataire. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Le contrat de bail d'un logement dédié pour les salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail, si l'employeur a besoin du logement pour un autre salarié et si le salarié n'a pas été licencié pour raisons économiques. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 71 70. 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.

Si en cours de bail, le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter du décès.

Art. 72 74. 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 71. 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 4 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

Art. 74 72. Régime facultatif des logements autres que les logements abordables

(1) Peuvent demander de soumettre des logements aux dispositions du bail abordable pour une durée minimale de 9 années, les propriétaires de logements suivants :

- 1° les promoteurs sociaux propriétaires de logements, n'étant pas des logements abordables au sens de la présente loi ;
- 2° les sociétés à participation étatique ou communale ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier ;
- 3° les établissements publics ayant parmi leurs objets le développement urbain ou la gestion d'un patrimoine immobilier.

(2) 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 énumérés au paragraphe 1^{er} sont arrêtées dans une convention conformément aux principes de la présente loi.

Art. 75 73. 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 7 – Registre national des logements abordables

Section 1^{re} – Collecte et saisie

Art. 76 74. 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.

(1) Le ministre tient un registre national, nommé « le registre national des logements abordables », pouvant répertorier :

- 1° les logements destinés à la vente abordable, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;
- 2° les logements destinés à la vente à coût modéré, ainsi que les acquéreurs et les membres de leur communauté domestique ;

3° les logements destinés à la location abordable, ainsi que les demandeurs-locataires, les candidats-locataires, les locataires et les membres de leur communauté domestique ;

4° les bailleurs sociaux et les promoteurs sociaux des logements visés aux points 1 à 3.

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 72 pendant la durée de la soumission sont inscrits au registre.

Les logements des promoteurs publics réalisés dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1^{er}, paragraphe 2, points 14° et 15° de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire ou des articles 29 et 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont inscrits au registre pendant toute leur durée d'existence.

(3) Le ministre, le promoteur social 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 ou de ses salariés en fonction des attributions de cet agent cette personne.

Le promoteur 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 ou de ses salariés en fonction des attributions de cette personne.

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 et des acquéreurs, 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 75. 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 76. 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 77. Accès aux renseignements

(1) L'accès aux renseignements énumérés à l'article 78 76 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 76 dans les limites y prévues aux agents de son ministère, nommément désignés, par lui en fonction de leur attribution.

L'accès des agents **et des salariés** 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 78. 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 79. 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 80. 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 8 Voies de recours et dispositions financières

Art. 85 81. 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 82. 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 9 Dispositions modificatives

Art. 87 83. 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 84. Modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

L'article 29bis, 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 relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires. ».

Art. 89 85. Modification de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement

1° À l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement, les termes « Fonds spécial de soutien au développement du logement » sont remplacés par ceux de « Fonds spécial pour le logement abordable ».

12° L'article 2, point 1°, de la même 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 relative au logement abordable ; ».

23° 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 86. 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 relative au logement abordable; ».

Chapitre 9 10 – Dispositions transitoires et finales

Art. 91 87. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail

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 62, le bailleur social calcule :

- 1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 61 60 ;
- 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 62.

La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1^{er} mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.

Art. 92 88. 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 89. 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 90. 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 91. 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.

Au plus tard le 31 décembre 2024 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

- 1° tous les logements visés par l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;
- 2° tous les bailleurs sociaux des logements visés par l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;
- 3° tous les candidats-locataires et les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux.

Art. 92. Régime transitoire des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré

Les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré sont exclus du bénéfice des aides individuelles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 96 93. 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 94 . 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 95. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « Loi relative au logement abordable ».

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 :

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

où

Lab = Loyer abordable brut conformément à l'article ~~61~~ 60.

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~~ 60, 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.