

**N° 7937<sup>15</sup>**

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

\* \* \*

**AMENDEMENTS PARLEMENTAIRES**

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES  
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT**

(3.7.2023)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-après une série d'amendements au projet de loi mentionné sous rubrique adoptés par la Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire »).

Je joins en annexe, à toutes fins utiles, un texte coordonné du projet de loi reprenant les amendements proposés (figurant en caractères gras et soulignés) ainsi que les propositions de texte et les observations d'ordre légistique du Conseil d'Etat que la commission parlementaire a fait siennes (figurant en caractères soulignés).

\*

**I. REMARQUES PRELIMINAIRES**

**I.1. Observations d'ordre légistique**

- La commission parlementaire a décidé de faire siennes la majorité des observations d'ordre légistique émises par le Conseil d'Etat.
- Suite à l'introduction d'un nouveau paragraphe 2 dans l'article 12, il s'impose d'adapter, à l'endroit de l'article 29, alinéa 1<sup>er</sup>, le renvoi à l'article 12, paragraphe 4 nouveau.
- En ce qui concerne l'article 41, paragraphe 2, alinéa 3, il y a lieu de corriger une erreur matérielle. En effet, il s'impose de renvoyer au point 3° de l'article sous rubrique et non pas au point 5°.
- La commission parlementaire estime qu'il s'impose de conjuguer les verbes au subjonctif après les termes « à condition que » à l'endroit de l'article 69, alinéa 5.

**I.2. Observations quant aux suggestions et propositions de texte formulées  
par le Conseil d'Etat à l'endroit de plusieurs articles**

- En ce qui concerne les articles 1<sup>er</sup> et 2, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre la recommandation du Conseil d'Etat de supprimer lesdits articles qui, même s'ils sont,

de l'avis de la Haute Corporation, superfétatoires d'un point de vue législatif, constituent pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et rendent le texte plus intelligible ainsi la compréhension du texte.

- De même, la commission parlementaire ne suit pas les observations de la Haute Corporation en ce qui concerne les articles suivants :
  - Article 5, concernant la dernière observation : le top-up pour la résilience au changement climatique est limité à la vente abordable dans le cadre de laquelle cette participation financière est bonifiée aux acquéreurs.
  - Article 8, alinéa 3 : il est estimé utile, notamment pour les acquéreurs de logements, de rappeler cette règle relevant du droit des successions dans le contexte particulier de la vente abordable et de la vente à coût modéré ;
  - Article 9, concernant la terminologie employée : la commission parlementaire estime utile de refléter la terminologie utilisée en pratique par les promoteurs publics.
  - Article 10, alinéa 2 : le promoteur public est en contact avec les acquéreurs. Etant donné qu'il leur a vendu le logement, il connaît leur situation personnelle. Cette façon de procéder correspond d'ailleurs à la pratique actuelle.
  - Article 12, concernant l'intégration de l'article 12 dans l'article 11 : l'article 12 définit les « logements tous publics » et les « logements dédiés ». Vu l'importance de ces concepts introduits par le projet de loi, un article à part leur est consacré.
  - Article 16 : au regard des expériences acquises dans la pratique il semble utile de rappeler la forme de la participation (unique ou annuelle).
  - Article 18, concernant l'omission du terme « maximal » : Il est proposé de maintenir le terme « maximal », car il permet de mieux refléter la logique de la participation financière pour les charges d'intérêt des promoteurs publics.
  - Article 19, paragraphes 2, point 2°, lettre c) et 3, alinéa 2 : ad paragraphe 2, point 2°, lettre c) : cette disposition impose aux promoteurs sociaux de signaler la destination spécifique, si tel est le cas. Ad paragraphe 3, alinéa 2, la formulation choisie vise à rendre les promoteurs sociaux conscients de l'échange avec les administrations fiscales et sociales. Toutes les formes de sous-traction aux charges fiscales et sociales sont visées.
  - Article 24 : idem article 19, paragraphe 3, alinéa 2.
  - Article 25, paragraphe 1<sup>er</sup> : les termes « dûment justifiés » sont maintenus pour souligner que les promoteurs sociaux doivent introduire des demandes de versement de participations financières complètes.
  - Article 26, paragraphe 3 : le maintien de ce paragraphe constitue un rappel de l'adage « *fraus omnia corrumpit* », notamment au vu de l'envergure importante que ces participations financières peuvent prendre.
  - Article 28, alinéa 2 : étant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, il semble cohérent de maintenir cette disposition.
  - Article 29, alinéa 1<sup>er</sup>, concernant la dernière observation : quand la convention relative aux aides à la pierre entre l'Etat et le promoteur social prend fin, l'inscription hypothécaire n'est plus renouvelée et la question d'un remboursement des participations financières ne se posera plus.
  - Article 39 : au vu des données sensibles traitées par les bailleurs sociaux, il est utile de rappeler cette disposition du Code pénal.
  - Article 41, paragraphe 2, alinéa 2 : idem article 19, paragraphe 3, alinéa 2.
  - Article 44, alinéa 5 : idem article 19, paragraphe 3, alinéa 2.
  - Article 48, alinéa 2 : idem article 28. Etant donné que le projet de loi met un accent sur l'amélioration des processus grâce aux outils informatiques, il semble cohérent de maintenir cette disposition.
  - Article 56, paragraphe 5 : ce paragraphe concerne la détermination du revenu de la communauté domestique du locataire (le revenu de la personne « recueillie par solidarité » n'est pas pris en compte) et non un éventuel relogement. Partant, cette disposition est insérée à l'article 56.
  - Article 62, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, concernant la précision quant aux éléments à fournir par le locataire : Les informations à fournir par le locataire sont plus particulièrement celles relatives à

son revenu et à la composition de sa communauté domestique. Comme cela résulte de l'esprit de la section 1<sup>ère</sup> relative au loyer abordable, il a été renoncé à une énumération à cet endroit.

- Article 66 : la commission parlementaire estime préférable de définir la sous-occupation d'un logement à la section relative à l'occupation et au relogement pour y donner une vue d'ensemble sur le concept de l'occupation.
- Article 67 paragraphes 1<sup>er</sup>, alinéas 1<sup>er</sup>, point 1<sup>o</sup>, et 2, 2 et 3 : ad paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, point 1<sup>o</sup>, comme les membres de la commission parlementaire préfèrent maintenir l'article 66, ils ne peuvent pas donner suite à cette remarque. Ad paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, les membres de la commission parlementaire préfèrent renoncer à un « alourdissement » de la disposition visée. Ad paragraphe 2, en pratique, cette disposition sera utile au bailleur social confronté à une demande de relogement, de sorte qu'il serait utile de la maintenir.
- Article 71 : cette disposition est insérée sur demande expresse des acteurs du terrain qui souhaitent avoir cette précision à cet endroit.
- Article 74 , paragraphe 3, alinéas 2 et 5 : il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.
- Article 75, quant à sa suppression, aux catégories de données traitées des acquéreurs et au traitement des données par le ministre : il est opportun de maintenir ces dispositions au vu des expériences acquises lors de la mise en pratique de dispositions légales relatives à la protection de données à caractère personnel.
- Article 76, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, et concernant la communication de renseignements relatifs aux acquéreurs : idem article 74.
- Article 77, paragraphes 4 et 5, alinéa 2 : idem article 74.
- Article 78 : s'il est vrai que cet article n'apporte pas de plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative, les membres de la commission parlementaire préfèrent le maintenir pour faciliter la mise en pratique des dispositions de la loi par tous les concernés (dont les connaissances du droit commun en matière administrative ne sont pas toutes au même niveau).
- Article 79 : idem article 78.
- Article 80 : idem article 78.
- Article 81 : Pour éviter des hésitations dans le chef des acteurs amenés à mettre en pratique des dispositions de la loi, il est estimé préférable de maintenir cette disposition.

### **I.3. Observation quant au texte coordonné comportant les amendements gouvernementaux du 6 avril 2023**

- Après lecture du texte coordonné tel que modifié suite aux amendements gouvernementaux qui datent du 6 avril 2023, la commission parlementaire note que l'article 60 initial fut supprimé, sans que sa suppression ait fait l'objet d'un amendement ou ait été marquée dans le texte coordonné. La commission parlementaire suppose que la nouvelle section 1 « Procédure d'attribution des logements via le registre » qui se compose des nouveaux articles 53 et 54 a vocation à remplacer l'article 60 initial qui visait à atteindre le même objectif. À la lumière de cette observation et sachant que le Conseil d'État n'a pas émis d'observation quant à cette suppression, la commission parlementaire peut se montrer d'accord avec la suppression de l'article 60 initial.

\*

## **II. AMENDEMENTS**

### *Amendement 1<sup>er</sup> concernant l'article 4*

L'article 4, paragraphe 4, point 2<sup>o</sup>, est amendé comme suit :

« 2<sup>o</sup> les logements répondent aux ~~caractéristiques de construction et d'équipement~~ conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 »

*Commentaire*

Afin de répondre à l'opposition formelle du Conseil d'État, la commission parlementaire propose de remplacer le renvoi aux « caractéristiques de construction et d'équipement » prévues à l'article 14 par un renvoi aux « conditions applicables aux logements destinés à la vente » prévues à l'article 14. De cette manière, le libellé amendé évite toute incohérence, sachant que les conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 sont celles relatives aux caractéristiques de construction et d'équipement des logements destinés à la vente.

*Amendement 2 concernant l'article 5*

L'article 5, paragraphe 3, point 2°, est amendé comme suit :

« 2° les logements répondent aux caractéristiques de construction et d'équipement conditions applicables aux logements destinés à la vente prévues à l'article 14 »

*Commentaire*

Dans un souci de garantir la cohérence terminologique par rapport au texte sous rubrique et en suivant son raisonnement à l'endroit de l'amendement 1<sup>er</sup>, la commission parlementaire propose d'amender le point 2° sous rubrique.

*Amendement 3 concernant l'article 7*

L'article 7, paragraphe 2, alinéa 3, est amendé comme suit :

« Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence aux bénéficiaires d'une aide individuelle prime d'acquisition ou d'une prime de construction 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*

Le libellé amendé précise les aides individuelles visées par l'alinéa sous rubrique.

*Amendement 4 concernant l'article 8*

L'article 8 est amendé comme suit :

**« 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 ou la quote-part 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.

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

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.

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

La redevance d'emphytéose annuelle est fixée par règlement grand-ducal en tenant compte de la taille, de la situation géographique, de l'aménagement du terrain ou de la quote-part terrain et de la typologie du logement. La redevance d'emphytéose annuelle est indexée et ne peut pas dépasser 2.000 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et 1.500 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les appartements. »

*Commentaire*

Alinéa 4 nouveau (alinéa 2 initial) :

Le libellé de l'alinéa 2 initial est repris en tant qu'alinéa 4 nouveau, tout en étendant les ayants droits des acquéreurs des logements, de preneurs de terrain ou d'une quote-part de terrain. De même, il est proposé de préciser que la redevance d'emphytéose est fixée sur une base annuelle.

## Alinéa 5

Afin de faire droit à l'opposition formelle émise par la Haute Corporation, cette proposition d'amendement vise à préciser le cadre légal des redevances d'emphytéose. La formulation faisant référence à la taille, la situation géographique, l'aménagement et la typologie du terrain, est rédigée de manière analogue à celle de l'article 15 relatif aux emplacements de stationnement de voiture.

*Amendement 5 concernant l'article 9*

L'article 9 est amendé comme suit :

- 1° L'alinéa 1<sup>er</sup> est libellé comme suit :

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

- 2° L'alinéa 4 prend la teneur suivante :

« **Le principe du droit de rachat et la La** méthode de détermination du prix de rachat **est insérée sont rappelés** dans les actes authentiques de vente. »

*Commentaire*

Alinéa 1<sup>er</sup>

La commission parlementaire rappelle que le droit de rachat est prévu pour assurer que les logements abordables restent affectés à l'abordabilité au fil des cessions, ce qui justifie l'ingérence dans le droit de propriété.

Toutefois, il importe d'offrir des garanties contre l'arbitraire et de prévoir un cadre légal qui se base sur des critères clairs et prévisibles. Ainsi, le libellé amendé prévoit que le promoteur public doit donc exercer le droit de rachat, ce qui est souligné par l'emploi du verbe « exercer ».

Le propriétaire du logement informe le promoteur public de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception. Ensuite, le promoteur public prend la décision d'exercer son droit de rachat ou de se faire substituer par un autre promoteur public, selon les règles procédurales (essentiellement la procédure administrative non contentieuse) qu'il doit communément suivre lors de ses prises de décision, de sorte qu'il serait superfétatoire de prévoir un régime distinct

## Alinéa 4

Afin de garantir l'accessibilité, la précision et la prévisibilité des normes de droit interne, le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat qui figurent dans la loi sont rappelés dans les actes authentiques pour y rendre particulièrement attentifs les acquéreurs.

*Amendement 6 concernant l'article 10*

L'article 10, alinéa 3, est amendé comme suit :

« Si **après l'acte authentique de vente neuf mois après la remise des clés du logement**, il s'avère que l'obligation d'occupation n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. »

*Commentaire*

Afin de donner à l'acquéreur suffisamment de temps pour lui permettre d'occuper le bien acquis, la commission parlementaire propose d'introduire le délai de neuf mois après la remise des clés prévu à l'article 7. Le délai de deux ans du « Bëllegen Akt », qui fut proposé par la Haute Corporation, semble trop long pour un logement achevé et habitable.

*Amendement 7 concernant l'article 11*

L'article 11 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 4, alinéa 2, prend la teneur suivante :

« 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 est 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. » ;

2° Le paragraphe 5, alinéa 1<sup>er</sup>, point 2°, est remplacé comme suit :

« 2° les logements répondent aux ~~caractéristiques de construction et d'équipement~~ conditions applicables aux logements destinés à la location prévues à l'article 14. »

*Commentaire*

Paragraphe 4, alinéa 2

Quant au paragraphe 4, alinéa 2, la commission parlementaire fait siennes les observations du Conseil d'État et décide de reprendre la définition figurant à l'article 4, paragraphe 3, alinéa 2, deuxième phrase. L'amendement proposé définit la notion de « caractère résilient » et encadre le pouvoir d'appréciation du ministre.

Paragraphe 5, alinéa 1<sup>er</sup>, point 2°

En ce qui concerne le paragraphe 5, alinéa 1<sup>er</sup>, point 2°, le libellé est modifié de façon analogue aux amendements 1<sup>er</sup> et 2.

*Amendement 8 concernant l'article 12*

L'article 12 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 3 nouveau, point 6°, est libellé comme suit :

« 6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social ; »

2° Au paragraphe 4 nouveau, l'alinéa 2 est supprimé.

*Commentaire*

La commission ayant repris la proposition du Conseil d'État d'insérer un paragraphe 2 nouveau entre les paragraphes 1 et 2 initiaux, les paragraphes 2 et 3 initiaux sont renumérotés en tant que paragraphes 3 et 4 nouveaux.

Paragraphe 3 nouveau

Au paragraphe 3 nouveau, la commission parlementaire propose de compléter le libellé du point 6° afin de répondre à l'opposition formelle du Conseil d'État. En spécifiant que sont seulement visées les sociétés coopératives qui agissent en tant que promoteur social, l'amendement sous rubrique permet d'assurer la sécurité juridique.

La société coopérative permet la réalisation en commun de logements destinés à la location abordable. La sous-catégorie des logements dédiés aux membres d'une société coopérative qui agit comme promoteur social est justifiée, adéquate et proportionnée, comme l'État vise à encourager l'initiative de la création de logements destinés à la location abordable via ces sociétés coopératives.

L'intuitu personae entre les membres de ces sociétés est particulièrement prononcée. Il est relevé que les membres de ces sociétés coopératives doivent répondre aux critères d'éligibilité d'un logement destiné à la location abordable.

Paragraphe 4 nouveau, alinéa 2

Concernant le paragraphe 4 nouveau, alinéa 2, la commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation. C'est la raison pour laquelle elle propose de supprimer ledit alinéa.

*Amendement 9 concernant l'article 13*

L'article 13 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, est amendé comme suit :

« 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. **En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.** »

2° le paragraphe 6 est amendé comme suit :

« (6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable.** »

*Commentaire*

Paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2

Afin de faire droit au Conseil d'Etat, le libellé amendé du paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, prévoit que le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.

Paragraphe 6

En amendant le paragraphe 6, la commission parlementaire souhaite préciser expressément que les remboursements à la trésorerie de l'État se font via le Fonds spécial pour le logement abordable.

*Amendement 10 concernant l'article 14*

L'article 14 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 2, alinéa 5, est amendé comme suit :

« Pour les coûts de viabilisation particulière visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 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. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.** »

2° Au paragraphe 3 sont apportées les modifications suivantes :

a) A l'alinéa 1<sup>er</sup> sont apportées les modifications suivantes :

i) Le point 1° est amendé comme suit :

« 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. **Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;** »

ii) Le point 3° est amendé comme suit :

« 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, **accorde** une dérogation à ce plafond si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;** »

b) L'alinéa 2 est supprimé.

3° Au paragraphe 5 sont apportées les modifications suivantes :

– a) A l'alinéa 1<sup>er</sup>, point 1°, le terme « euros » est ajouté après le chiffre « 2 100 ».

– b) Au même point 1°, l’alinéa 3 prend la teneur suivante :

« 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. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;** »

4° Le paragraphe 6, alinéa 2, est amendé comme suit :

« 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. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.** »

#### *Commentaire*

##### Paragraphe 2

Au paragraphe 2, alinéa 5, la commission parlementaire propose de supprimer le terme « peut » qui est susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre.

De même, la commission parlementaire vise à donner davantage de précisions quant à la condition de « la complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social » pour écarter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre.

##### Paragraphe 3

En ce qui concerne le paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup>, point 1°, les modifications proposées sont en phase avec les dispositions prévues par le point 3° du même paragraphe et reprennent également les précisions y prévues. En outre, elles prennent en compte les observations émises par le Conseil d’Etat auxquelles la commission parlementaire a répondu au paragraphe 2, alinéa 5.

Le libellé amendé fait également droit à l’observation émise par la Haute Corporation quant à l’alinéa 3 du paragraphe sous rubrique.

Concernant le paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup>, point 3°, il est renvoyé au commentaire du paragraphe 2, alinéa 5.

Le paragraphe 3, alinéa 2, est supprimé afin d’être en ligne avec les modifications effectuées au libellé du paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup>, points 1° et 3.

##### Paragraphe 5

En ce qui concerne le paragraphe 5, point 1°, alinéa 1<sup>er</sup>, l’amendement proposé vise à redresser une erreur matérielle.

Quant au paragraphe 5, point 1°, alinéa 2, il est renvoyé au commentaire du paragraphe 2, alinéa 5.

##### Paragraphe 6

Au sujet du paragraphe 6, alinéa 2, il est renvoyé au commentaire visant le paragraphe 2, alinéa 5.

#### *Amendement 11 concernant l’article 15*

L’article 15, alinéa 4, deuxième phrase, les termes « est indexé et » sont insérés après le terme « emplacement ».

#### *Commentaire*

Le loyer mensuel d’un emplacement est indexé et ne peut dépasser 200 euros à la valeur 855,62 d’application de l’échelle mobile des salaires.

#### *Amendement 12 concernant l’article 18*

A l’article 18 sont insérés les termes « par le ministre » après le terme « accordé ».

#### *Commentaire :*

L’amendement proposé précise que la participation financière est accordée par le ministre.



*Amendement 13 concernant l'article 19*

L'article 19, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, est amendé comme suit :

« **Sauf pour le prix d'acquisition d'un terrain, 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.** »

*Commentaire*

Dans l'intérêt de la bonne gestion des deniers publics notamment, toute demande de participation financière doit être faite dans un délai de deux ans. Il s'agit des participations financières pour les honoraires et les travaux au sens large.

Seules les demandes de participation financière pour un terrain ne sont pas soumises à ce délai de deux ans pour éviter d'exclure les terrains qui sont depuis longtemps dans le patrimoine du promoteur social.

La possibilité du ministre de proroger ce délai est supprimée afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire du ministre.

*Amendement 14 concernant l'article 20*

L'article 20 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1<sup>er</sup> est amendé comme suit :

« (1) Le ministre examine la demande en fonction des conditions **d'achèvement et d'affectation** prévues à l'article 14, ~~des orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement~~ et des crédits budgétaires suffisants. »

2° Le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, est amendé comme suit :

« (2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant **la décision de celui-ci relative à l'octroi d'une participation financière** prévue par la présente loi. »

*Commentaire*

Paragraphe 1<sup>er</sup>

En ce qui concerne le paragraphe 1<sup>er</sup>, la référence à la politique du logement est supprimée pour remédier au problème du pouvoir d'appréciation sans limite du ministre. En effet, l'octroi d'une participation financière en fonction des « orientations en matière de politique du logement arrêtées par le Gouvernement » aurait conféré un pouvoir d'appréciation sans limite au ministre. Toutefois, le régime d'aides instauré par le projet de loi sous rubrique relève des matières réservées à la loi en vertu des articles 11, paragraphe 5, 99 et 103 de la Constitution.

Paragraphe 2

Au sujet du paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, il est mis en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi d'une participation financière. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

*Amendement 15 concernant l'article 21*

A l'article 21 est inséré un alinéa 3 nouveau, libellé comme suit :

« **Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif, statuant comme juge du fond.** »

*Commentaire*

La commission parlementaire fait siennes les observations du Conseil d'Etat et propose de compléter l'article sous rubrique par une disposition qui prévoit que les contestations découlant de la convention conclue entre le promoteur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

*Amendement 16 concernant l'article 22*

L'article 22 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1<sup>er</sup> prend la teneur amendée suivante :

« (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.~~

~~Dix Vingt 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, sans qu'une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement n'en résulte. Le cas échéant, le promoteur public peut demander une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement. Dix ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, si ce logement est vendu au locataire l'ayant occupé pendant au moins dix ans. »~~

2° Le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, est amendé 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.~~ »

#### *Commentaire*

##### Paragraphe 1<sup>er</sup>

Quant au paragraphe 1<sup>er</sup>, la commission parlementaire propose d'un côté de supprimer la possibilité d'une dispense ministérielle afin de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État relatifs au pouvoir discrétionnaire du ministre.

De l'autre côté, pour assurer la bonne affectation des deniers publics, la commission parlementaire propose d'augmenter le délai pour changer l'affectation d'un logement abordable destiné initialement à la location, en affectant celui-ci à la vente abordable, de dix à vingt ans. Cependant, un délai de dix ans est prévu pour le logement acquis par le locataire qui a occupé ce logement pendant dix ans au moins avant l'acquisition. Cette mesure permet aux locataires des logements abordables de devenir propriétaire, de continuer à vivre dans leur environnement social habituel et de créer une mixité sociale à long terme, ce qui est le but recherché.

##### Paragraphe 2

Au regard du paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, la commission parlementaire propose, à l'instar de ses réflexions visant le paragraphe 1<sup>er</sup>, de supprimer les termes « sauf dispense accordée par le ministre ».

#### *Amendement 17 concernant l'article 23*

L'article 23 est amendé comme suit :

1° L'alinéa 4 prend la teneur suivante :

« 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 la destination au logement abordable des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose. »

– 2° L'alinéa 5 est complété comme suit :

« 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 pour le logement abordable. Si la cession n'est pas réalisée dans les douze mois, l'État bénéficie à nouveau d'un droit de préemption. »

#### *Commentaire*

##### Alinéa 4

Quant à l'alinéa 4, la commission parlementaire suit la proposition du Conseil d'État et adapte les termes « maintenir l'affectation » afin de souligner que ce ne sont pas des terrains qui sont affectés à

la vente abordable ou à la vente à coût modéré, mais des logements. Cette disposition vise à maintenir la destination au logement abordable pendant toute la durée de la convention initiale, étant donné qu'il s'agit de combattre le fléau de la pénurie de logements abordables et qu'il faut veiller à ce que les participations financières (aides à la pierre) provenant de deniers publics restent affectés à ce but.

#### Alinéa 5

Au regard de l'alinéa 5, il est précisé expressément qu'après douze mois, l'Etat bénéficie à nouveau du droit de préemption dans le cas où la cession n'a pas été réalisée dans ce délai.

#### Amendement 18 concernant l'article 25

L'article 25, paragraphe 3, est amendé comme suit :

« (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.** »

#### Commentaire

Afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, la commission parlementaire propose de supprimer la possibilité de proroger le délai par le ministre.

#### Amendement 19 concernant l'article 26

L'article 26 est amendé comme suit :

- 1° Au paragraphe 1<sup>er</sup>, la dernière phrase est supprimée ;
- 2° Au paragraphe 2, les termes « de force majeure ou » sont supprimés ;
- 3° Le paragraphe 4, alinéa 2, est libellé de la façon suivante :

« Les dispenses **peuvent être** accordées **si le non-respect du délai est dû à des contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Elles sont accordées** pour un délai de cinq ans renouvelable. » ;

- 4° Il est ajouté un paragraphe 7 nouveau qui prend la teneur suivante :

« **(7) Le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial pour le logement abordable.** »

#### Commentaire

##### Paragraphe 1<sup>er</sup>

Quant au paragraphe 1<sup>er</sup>, la commission décide de suivre la proposition du Conseil d'Etat et transforme la dernière phrase du paragraphe 1<sup>er</sup> en un paragraphe à part qui est inséré in fine de l'article et devient, sous réserve d'une modification d'ordre rédactionnel, le paragraphe 7 nouveau.

##### Paragraphe 2

En ce qui concerne le paragraphe 2, la commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation et propose de supprimer la notion de « force majeure ». En effet, la notion de « force majeure » implique une imprévisibilité des faits et entraîne dès lors l'impossibilité pour le ministre de donner un accord préalable en ce cas.

##### Paragraphe 4

En ce qui est du paragraphe 4, l'accord des dispenses est désormais encadré par la présence de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Le libellé amendé reprend les critères insérés à l'article 14.

##### Paragraphe 7 nouveau

Il y a lieu de se référer au commentaire sous le paragraphe 1<sup>er</sup>.

#### Amendement 20 concernant l'article 27

L'article 27 est amendé comme suit :

« Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente abordable, de la vente à coût modéré et ~~ou~~ de la location abordables sont à verser à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable**, 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*

Le libellé amendé reprend d'un côté la reformulation proposée par le Conseil d'Etat dans son avis. De l'autre côté, il est précisé que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable. Cet ajout est en ligne avec le libellé amendé du paragraphe 7 nouveau de l'article 26.

*Amendement 21 concernant l'article 30*

L'article 30, alinéa 2, point 2°, est amendé comme suit :

« 2° effectuer la révision des dossiers des candidats-locataires, dont la demande a été admise depuis plus de **trois six** mois ; »

*Commentaire*

La commission parlementaire propose d'augmenter l'intervalle dans lequel le bailleur social doit effectuer une révision du dossier de 3 à 6 mois. En augmentant l'intervalle, il peut être évité que le calcul de la révision se fasse sur les mêmes informations relatives au revenu, sachant que le revenu n'augmente souvent pas de manière importante tous les trois mois. De même, le libellé amendé évite au bailleur social de devoir effectuer le même calcul que celui fait lors de la demande, si celle-ci a été introduite dans un délai récent.

*Amendement 22 concernant l'article 31*

L'article 31, paragraphe 1<sup>er</sup>, est amendé 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 de l'article 5 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 ou de l'article 7 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale**, le bailleur social ~~doit appliquer~~ applique d'autres critères de priorité, il attribue les logements conformément à l'article 54. »

*Commentaire*

Pour des raisons de sécurité juridique, le libellé amendé énumère expressément les obligations légales visées.

*Amendement 23 concernant l'article 34*

L'article 34 est amendé comme suit :

1° Au paragraphe 2, point 1°, la première phrase est amendée comme suit :

« 1° la qualification professionnelle d'au moins un ~~des responsables des personnes morales en charge membre du personnel responsable~~ des missions énumérées à l'article 30 résulte : »

2° Au même paragraphe, il est inséré un nouveau point 3°, libellé comme.

« **3° le membre du personnel visé au point 1° remplit les conditions de l'honorabilité professionnelle prévues à l'article 35 ;** »

3° Le paragraphe 3 prend la teneur amendée suivante :

« (3) Si le bailleur social gère moins de trente 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~~, de l'organe décisionnel du bailleur social. »

*Commentaire*

## Paragraphe 2

Concernant le paragraphe 2, point 1°, le libellé amendé précise qu'au moins un membre du personnel doit disposer de la qualification professionnelle requise. De cette manière, le nouveau libellé enlève toute source d'incohérence.

Au niveau du paragraphe 2, point 3° nouveau, la commission parlementaire fait siennes les observations émises par le Conseil d'Etat lors de l'examen de l'article 35 nouveau et elle prévoit que l'honorabilité est une des conditions d'attribution de l'agrément du bailleur social.

Suite à l'insertion d'un point 3° nouveau, les points 3° à 6° initiaux sont renumérotés en tant que points 4° à 7° nouveaux.

## Paragraphe 3

Quant au paragraphe 3, les termes « conseil d'administration ou son équivalent » sont remplacés par ceux d'« organe décisionnel » afin d'éviter toute insécurité juridique. L'organe décisionnel ne doit pas forcément être un conseil d'administration, le cas échéant lorsqu'une commune agit en tant que bailleur social, le conseil communal peut par exemple constituer l'organe décisionnel.

*Amendement 24 concernant l'article 35*

L'article 35, alinéa 1<sup>er</sup>, est amendé comme suit :

« L'honorabilité professionnelle des responsables s'apprécie, dans les conditions prévues au chapitre 3, sur base des antécédents judiciaires des responsables, des informations obtenues auprès du Ministère Ppublic, ainsi que 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. »

*Commentaire*

Le libellé vise à répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat en prévoyant que la communication des informations se limite aux informations et éléments affectant l'honorabilité professionnelle dans les conditions prévues au chapitre 3 de la loi en projet. De cette manière, il est assuré que le texte ne dépasse pas la finalité de la vérification des conditions d'honorabilité des responsables du bailleur social et est en conformité avec le règlement général sur la protection des données (ci-après « RGPD ») et la Constitution.

*Amendement 25 concernant l'article 36*

L'article 36 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 4 est amendé comme suit :

« (4) Une **nouvel modification de l'agrément** est demandée si les conditions sur la base desquelles un agrément a été accordé ont changé. »

2° Le paragraphe 5 est amendé comme suit :

« (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. »

*Commentaire*

## Paragraphe 4

Quant au paragraphe 4, le libellé amendé prévoit l'hypothèse d'un changement des conditions qui demande une modification de l'agrément plutôt qu'une demande d'un nouvel agrément.

## Paragraphe 5

En ce qui concerne le paragraphe 5, la suppression des termes « maximale » et « sauf décision contraire motivée du ministre » écarte tout pouvoir discrétionnaire dans le chef du ministre, ainsi le pouvoir du ministre relatif à la durée de l'agrément est encadré.

*Amendement 26 concernant l'article 37*

L'article 37 est amendé comme suit :

1° Au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 4, les termes « sauf en cas de faute grave, » sont supprimés.

2° Le paragraphe 2 prend la teneur amendée suivante :

« (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 les activités du bailleur social auquel pour lesquelles l'agrément lui a été retiré. »

*Commentaire*

Paragraphe 1<sup>er</sup>

Au paragraphe 1<sup>er</sup>, l'alinéa 4, la notion de « faute grave » est supprimée pour éviter toute insécurité juridique.

Paragraphe 2

Par rapport au paragraphe 2, le libellé amendé fait droit à l'observation du Conseil d'Etat relative à la notion de « service ». En cas de reprise des activités du bailleur social qui s'est vu retirer son agrément, il ne s'agit que de la reprise des activités couvertes par l'agrément qui a été retiré. De même, le libellé amendé supprime la durée maximale durant laquelle le nouveau bailleur social peut exercer ces activités.

*Amendement 27 concernant l'article 42*

L'article 42, paragraphe 1<sup>er</sup>, est amendé comme suit :

« (1) Le ministre examine la demande de compensation et décide de son octroi sur base des dispositions de l'article 40. »

*Commentaire*

Afin de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat, le libellé amendé met en évidence que le ministre prend la décision relative à l'octroi de la compensation. Il est inhérent au terme « décision » que celle-ci peut être positive ou négative.

*Amendement 28 concernant l'article 43*

A l'article 43, il est inséré un alinéa 3 nouveau qui se lit comme suit :

« Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif, statuant comme juge du fond. »

*Commentaire*

Cet amendement donne suite à la suggestion du Conseil d'Etat en complétant l'article sous rubrique par une disposition prévoyant que les contestations découlant de la convention à conclure entre le bailleur social et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

L'alinéa 3 initial devient l'alinéa 4 nouveau.

*Amendement 29 concernant l'article 45*

À l'article 45, paragraphe 1<sup>er</sup>, les termes « au plus tard le 30 septembre de chaque année » sont supprimés.

*Commentaire*

La commission parlementaire fait siennes les remarques du Conseil d'Etat et décide de supprimer le délai fixé pour la liquidation de la compensation.

*Amendement 30 concernant l'article 47*

L'article 47 est amendé comme suit :

« 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 de l'État via le Fonds spécial pour le logement

**abordable**, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider. »

*Commentaire*

Cet amendement est le pendant de celui de l'article 27. Il est précisé que le remboursement s'effectue via le Fonds spécial pour le logement abordable.

*Amendement 31 concernant l'article 53*

L'article 53 est, dans son intégralité, amendé comme suit :

**« 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 pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

~~Le registre génère une liste prioritaire de candidats-locataires remplissant les critères d'attribution prévus 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 au sens de l'article 59.

Le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus par l'article 55, paragraphe 1<sup>er</sup> et par l'article 58, alinéa 1<sup>er</sup>, point 1<sup>o</sup>. Le bailleur social gérant plus de 500 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 25 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus par l'article 55, paragraphe 1<sup>er</sup> et par l'article 58, alinéa 1<sup>er</sup>, point 1<sup>o</sup>.

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. »

*Commentaire*

Alinéa 1<sup>er</sup>

L'alinéa 1<sup>er</sup> est amendé par une ajoute qui précise que la requête au registre se fait pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55. La formulation est la même que celle à l'article 54, paragraphe 1<sup>er</sup>. C'est-à-dire que tant lors de l'attribution universelle des logements tous publics que lors de l'attribution libre des logements dédiés, le bailleur social consulte le registre pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire.

Ancien alinéa 2

Il est proposé de supprimer l'alinéa 2, afin de ne pas contraindre les bailleurs sociaux d'effectuer l'attribution d'un logement sur base d'une liste prioritaire qui par nature ne contient qu'un nombre limité de candidats-locataires. Il n'en reste pas moins que lors de l'attribution, les bailleurs sociaux sont tenus de veiller à la bonne application des articles 57 à 59.

Alinéa 2 nouveau (ancien alinéa 3)

Cet alinéa est amendé pour supprimer également à cet endroit la référence à la liste prioritaire. Il est évident que la proposition du logement ne peut être faite qu'après une enquête sociale au sens de l'article 59 qui englobe le contrôle des critères d'attribution prévus par les articles 57 et 58.

Alinéa 3 nouveau (ancien alinéa 4)

Le libellé amendé détermine les critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer en choisissant parmi les candidats-locataires répondant uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55, paragraphe 1<sup>er</sup> et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1<sup>er</sup>, point 1<sup>o</sup> (correspondance de la taille de la communauté domestique à la typologie du logement). De cette manière, le texte de loi définit les éléments essentiels de la matière

avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part du bailleur social.

La logique reste que les bailleurs sociaux gérant un parc de logements d'une taille certaine peuvent attribuer un maximum de 10%, respectivement 25% à des candidats-locataires devant répondre uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55, paragraphe 1<sup>er</sup>, et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1<sup>er</sup>, point 1<sup>o</sup> (et donc non forcément à l'ensemble des critères d'attribution inscrits aux articles 57 à 59).

Alinéa 5 nouveau (ancien alinéa 6)

A cet alinéa, les termes « via le registre » sont supprimés pour être superfétatoires.

*Amendement 32 concernant l'article 55*

L'article 55 est amendé comme suit :

1<sup>o</sup> Le paragraphe 1<sup>er</sup> est amendé comme suit :

a) A la première phrase, les termes « pour devenir » sont remplacés par le terme « à remplir par le ».

b) A l'alinéa 1<sup>er</sup>, le point 3<sup>o</sup> est amendé comme suit :

« 3<sup>o</sup> ~~le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 ;~~  
**le revenu mensuel du demandeur-locataire et des membres de sa communauté domestique est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ;** »

c) L'alinéa 2 est supprimé.

2<sup>o</sup> Au paragraphe 3, les termes « pour être » sont remplacés par le terme « à remplir par le ».

*Commentaire*

Paragraphe 1<sup>er</sup>, première phrase

Au paragraphe 1<sup>er</sup>, première phrase, les termes « pour devenir » sont remplacés par le mot « à remplir par le » pour faire ressortir encore plus clairement que les conditions à remplir par le candidat-locataire doivent être et rester remplies pendant toute la durée pendant laquelle il est candidat-locataire, ainsi qu'au moment où il devient locataire, donc au moment de l'attribution d'un logement (et non seulement au moment où il devient candidat-locataire).

Paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, point 3<sup>o</sup>

Quant à l'alinéa 1<sup>er</sup>, point 3<sup>o</sup>, le libellé amendé fait droit aux observations émises par la Haute Corporation lors de son examen de l'article 56 nouveau, paragraphe 1<sup>er</sup>, et vise à mettre fin à toute insécurité juridique qui trouve son origine dans l'incohérence entre les articles 55 et 56 nouveaux. Le critère d'éligibilité relatif au revenu est désormais décrit intégralement à l'article 55.

Même si le seuil de revenu est un des critères principaux d'éligibilité du candidat-locataire, il reste à signaler que les conditions pour devenir candidat-locataire et pour rester locataire sont les mêmes, à l'exception de celle liée au seuil de revenu. Le locataire ne devra en effet pas quitter le logement dès que son revenu aura dépassé le seuil prévu pour le candidat-locataire.

Paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2

Au regard à l'alinéa 2, celui-ci a été supprimé par un souci de cohérence interne. En effet, l'article 3 contient d'ores et déjà la définition de la notion de « demandeur-locataire » ce qui rend l'alinéa 2 superfétatoire.

Paragraphe 3

Afin d'assurer la cohérence de la rédaction du paragraphe 1<sup>er</sup> et du paragraphe 3, les termes « pour être » sont remplacés par le mot « à remplir par le ». Le paragraphe 3 prévoit les conditions que le locataire doit remplir à tout moment, c'est-à-dire au moment où il devient locataire et pendant toute la durée pendant laquelle il est locataire.



*Amendement 33 concernant l'article 56*

L'article 56 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé comme suit :

« (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.~~

Le revenu du demandeur-locataire et de sa communauté domestique, le revenu du candidat-locataire et de sa communauté-domestique, ainsi que le revenu du locataire et de sa communauté domestique sont déterminés conformément au présent article. » ;

2° Le paragraphe 2 prend la teneur amendée suivante :

« (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~~ détermination du revenu 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 détermination du revenu. » ;

3° Le paragraphe 3 est amendé comme suit :

a) A l'alinéa 3, le terme « demandeur » est remplacé par le terme « stagiaire » ;

b) L'alinéa 5 est amendé comme suit :

(i) Le point 1° prend la teneur suivante :

« 1° l'enfant pour lequel ~~le demandeur~~ un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec ~~le demandeur~~ la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré ; ou »

(ii) Le point 2° prend la teneur suivante :

« 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~~ d'un membre de la communauté domestique 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~~ la communauté domestique 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. »

*Commentaire*

*Paragraphe 1<sup>er</sup>*

A propos du paragraphe 1<sup>er</sup>, son libellé est entièrement remplacé afin de faire droit aux observations du Conseil d'Etat et d'éliminer toute source d'insécurité juridique. De cette manière, le paragraphe 1<sup>er</sup> énumère désormais ceux à qui les règles de la détermination du revenu sont applicables. Ces règles sont les mêmes pour le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire et leurs communautés domestiques.

Comme l'article 55, paragraphe 1<sup>er</sup>, point 3°, est amendé pour le compléter et, comme dans cette logique l'article 56, paragraphe 1<sup>er</sup> est entièrement remplacé par voie d'amendement, la disposition qui a donné lieu à l'opposition formelle du Conseil d'Etat est « supprimée ».

*Paragraphe 2 et 3*

Vu que le paragraphe 1<sup>er</sup> prévoit que les règles de la détermination s'appliquent au demandeur-locataire, au candidat-locataire, au locataire et à leurs communautés domestiques, la terminologie employée aux paragraphes 2, 3 et 4 doit être harmonisée en conséquence.

Les demandeurs-locataires, les candidats-locataires et les locataires font forcément partie de leur communauté domestique, de sorte que la formulation « communauté domestique » les inclut.

*Amendement 34 concernant l'article 57*

L'article 57, paragraphe 1<sup>er</sup>, est amendé comme suit :

« (1) Les critères d'attribution suivants sont évalués par rapport à la situation socio-économique, familiale et de logement pour tout candidat locataire: En vue de l'établissement de son ordre de priorité, la situation socio-économique, familiale et de logement spécifique est évaluée pour chaque candidat locataire par rapport aux difficultés qu'il rencontre pour disposer d'un logement approprié. La priorité est déterminée sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social en considérant pour chaque candidat locataire et sa communauté domestique les éléments suivants :

- 1° la nature et la précarité du titre d'occupation du logement actuel ;
- 2° l'existence et la durée du préavis d'une résiliation de ce titre d'occupation ;
- 3° l'existence et la motivation du juge 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 ;  
l'état d'occupation du logement actuel par rapport au nombre de chambres à coucher et à la surface utile d'habitation disponible par membre de la communauté domestique ;
- 5° la le degré d'insalubrité du logement actuel ;
- 6° le besoin d'un logement répondant la non-adaptation du logement actuel par rapport aux besoins spécifiques de personnes handicapées de la communauté domestique ;
- 7° le revenu mensuel actuel de la communauté domestique du candidat locataire ;  
le taux d'effort économique de la communauté domestique du candidat locataire exprimé par la relation entre le revenu actuel et le loyer ou l'indemnité payés, pour le titre d'occupation du logement actuel ;
- 8° le loyer ou l'indemnité payés pour le titre d'occupation du logement actuel  
le niveau de revenu de la communauté domestique du candidat locataire.

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

*Commentaire*

Le libellé amendé détermine les critères d'attribution socio-économiques et prévoit le cadre relatif à l'évaluation de ces critères au niveau de la loi. De même, il renvoie à un règlement grand-ducal afin de préciser les modalités de ces critères d'attribution. Il est mis en exergue que l'évaluation des critères socio-économiques est effectuée pour déterminer l'ordre de priorité des candidats-locataires à l'attribution d'un logement. Ainsi, cette évaluation se concentre sur les difficultés que le candidat-locataire rencontre pour disposer d'un logement approprié tel que prévu par l'article 40 de la Constitution révisée.

*Amendement 35 concernant l'article 58*

L'article 58 est amendé comme suit :

« Art.58. 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 :

Lors de l'attribution d'un logement géré par le bailleur social, les critères suivants sont évalués afin de préciser l'ordre de priorité d'un candidat locataire par rapport à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant :

- 1° la correspondance de la taille de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement qui s'entend comme la correspondance du nombre des membres de la communauté domestique, compte tenu de l'âge des enfants, au nombre de chambres et aux installations techniques et sanitaires du logement ;
- 2° la correspondance des préférences indiquées par le candidat locataire relatives au lieu de situation du logement à attribuer ;
- 3° 2° la correspondance proximité du lieu de travail des membres de la communauté domestique du candidat locataire et du lieu de situation du logement actuel. »

*Commentaire*Alinéa 1<sup>er</sup>

La première phrase de l'alinéa 1<sup>er</sup> vise les critères selon lesquels l'ordre de priorité d'un candidat-locataire est établi.

A l'alinéa 1<sup>er</sup>, point 1<sup>o</sup>, il est précisé qu'il s'agit de la correspondance de la taille de la communauté domestique à la typologie du logement.

Le point 2<sup>o</sup> initial est supprimé, une préférence indiquée par le candidat-locataire n'étant pas un critère légal. Le logement peut également être attribué dans une autre région du pays si le candidat-locataire l'accepte.

Le point 2<sup>o</sup> nouveau (point 3 initial) indique que la « proximité » du lieu de travail est prise en compte. Le terme « proximité » est plus courant dans ce contexte que le terme « correspondance ». En effet, la priorité est donnée aux personnes dont le lieu de travail ou la résidence actuelle se situe le plus proche au logement à attribuer.

*Amendement 36 concernant l'article 59*

L'article 59 est amendé comme suit :

**« Art. 59. Evaluation des 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<sup>o</sup> la situation socio-familiale ;**

**2<sup>o</sup> la situation socio-économique ;**

**3<sup>o</sup> la situation financière ;**

**4<sup>o</sup> l'état du logement actuel et la situation de précarité relative au logement ;**

**5<sup>o</sup> le cas échéant, les besoins spécifiques visés par l'objet social du bailleur social ;**

**6<sup>o</sup> le cas échéant, d'une situation d'urgence extrême.**

**Un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1<sup>er</sup>.**

**En vue de l'attribution d'un logement tous publics, le bailleur social évalue dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale posée par un assistant social conformément à l'article 7 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, la situation familiale, sociale et économique du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique, auquel il veut attribuer un logement, en tenant compte des critères d'attribution prévus à l'article 57, paragraphe 1<sup>er</sup>, et à l'article 58. »**

*Commentaire*

Aux termes de l'article 59, une enquête sociale doit être faite avant l'attribution d'un logement tous publics, toujours dans l'idée de déterminer la priorité du candidat-locataire. Cette enquête sociale met l'accent sur le volet logement et partant sur les critères d'attribution prévus à l'article 57, paragraphe 1<sup>er</sup> et à l'article 58.

L'enquête sociale est exercée en respectant l'article 7 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé qui est la base légale du règlement grand-ducal du 18 juillet 2013 réglementant l'exercice et les attributions de la profession d'assistant social qui dispose en son article 3 que : « L'assistant social pose les actes professionnels suivant :

1) l'enquête sociale et le diagnostic social, comportant l'analyse globale des problèmes et ressources des personnes faisant partie d'un système social donné, à la suite d'une anamnèse circonstanciée, d'une visite à domicile, ainsi que, le cas échéant, de l'avis d'autres professionnels ; [...] ».

Il est à rappeler que l'enquête sociale est déjà prévue à l'article 53 qui renvoie à l'article 59.

*Amendement 37 concernant l'article 62*

A l'article 62, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, les termes « à compter de la demande du bailleur social » sont insérés après les termes « un délai de deux mois ».

*Commentaire :*

Le libellé amendé vise à introduire le point de départ du délai de deux mois dans lequel le locataire doit répondre à la demande d'informations du bailleur social.

*Amendement 38 concernant l'article 63*

A l'article 63, alinéa 2, le point 9° est supprimé.

*Commentaire*

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations émises par le Conseil d'Etat et propose de supprimer le point 9° qui est entaché d'imprécision et donc source d'insécurité juridique.

*Amendement 39 concernant l'article 67*

L'article 67, paragraphe 1<sup>er</sup>, point 2°, est amendé comme suit :

« 2° au locataire occupant un logement non conforme à des obligations légales 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*

Les obligations légales visées sont celles de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

*Amendement 40 concernant l'article 68*

L'article 68 est amendé comme suit :

« **Art. 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 la 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, **et sous réserve d'un logement disponible correspondant à la taille de la future composition de la communauté domestique du candidat-locataire.** »

*Commentaire*

Il est précisé que le bailleur social ne peut tenir compte du futur regroupement familial que s'il dispose d'un logement vacant correspondant à la taille de la communauté domestique du candidat-locataire après regroupement familial.

*Amendement 41 concernant l'article 70*

L'article 70 est amendé comme suit :

1° A l'alinéa 1<sup>er</sup>, les termes « ; paragraphe 3, » sont insérées après les termes « à l'article 55 ».

2° A l'alinéa 3, le terme « neuf » est remplacé par le terme « douze ».

*Commentaire*

En ce qui concerne l'alinéa 1<sup>er</sup>, l'insertion de la référence au paragraphe 3 de l'article 55 confère la précision nécessaire quant aux conditions d'éligibilité applicables. De cette manière, il est non équivoque que les ayants droit doivent uniquement répondre aux conditions d'éligibilité pour devenir locataire.

Le délai prévu à l'alinéa 3 est augmenté de neuf à douze mois, à l'instar de l'alinéa 2, pour être conforme au principe de l'égalité devant la loi.

*Amendement 42 concernant l'article 72*

L'article 72, paragraphe 2, est amendé comme suit :

« (2) Le ministre **statue décide** sur avis de la commission **de l'octroi d'une compensation de service public**. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1<sup>er</sup> sont arrêtées dans une convention conformément **aux principes de la présente loi à l'article 13**.

« **Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif statuant comme juge du fond.** »

*Commentaire*

Quant au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, première phrase, le libellé amendé prévoit que le ministre décide de l'octroi d'une compensation de service public. Cette décision peut être positive ou négative. De cette manière, il est assuré que le ministre ne dispose pas d'un pouvoir discrétionnaire dans une matière réservée à la loi.

En regard à la deuxième phrase dudit alinéa, le libellé amendé prévoit que les modalités de la compensation de service public sont arrêtées conformément aux principes de l'article 13. Ledit article prévoit la compensation de service public pour les logements destinés à la location abordable

En ajoutant un alinéa 2 au paragraphe 2, la commission parlementaire donne droit aux observations du Conseil d'Etat en déterminant que les contestations découlant de la convention à conclure entre les personnes énumérées au paragraphe 1<sup>er</sup> et l'État sont de la compétence du tribunal administratif.

*Amendement 43 concernant l'article 75*

L'article 75 est amendé comme suit :

1° A l'alinéa 1<sup>er</sup>, le point 2° est supprimé et les points 3° à 7° initiaux sont renumérotés en les points 2° à 6° nouveaux. ;

2° L'alinéa 2 est supprimé.

*Commentaire*

La commission parlementaire décide de suivre les observations de la Haute Corporation et de retirer le critère de nationalité des données à collecter. En effet, la nationalité n'est pas nécessaire à la finalité du traitement mis en place, De cette manière, le principe de minimisation des données comme il est prévu au RGPD est respecté.

*Amendement 44 concernant l'article 76*

A l'article 76, paragraphe 2, le point 2° est supprimé.

*Commentaire*

Suite à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat à l'endroit de l'article 76 nouveau et afin de garantir une cohérence interne du texte de loi, il convient de supprimer le critère de la nationalité également à cet endroit.

Suite à la suppression du point 2° du paragraphe 2, les points 3° à 8° initiaux sont renumérotés en les points 2° à 7° nouveaux.

*Amendement 45 concernant l'article 82*

L'article 82 est amendé comme suit :

« **Art. 82.** 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. »

*Commentaire*

L'exception du Fonds du Logement est supprimée pour éviter une atteinte au principe d'égalité devant la loi.

Cette exemption pour les promoteurs publics existait déjà sous l'égide de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Comme il s'agit d'entités publiques poursuivant l'intérêt économique général consistant en la réalisation de logements abordables, elles bénéficient de cette

exemption fiscale pour éviter des flux de deniers publics d'une entité publique à une entité fiscale, donc une autre entité publique, ce qui ne fait qu'alourdir, et donc renchérir, les étapes administratives dans la matière du logement abordable qui requiert la plus grande efficacité possible. Ce raisonnement relatif aux flux de deniers publics ne s'applique pas aux promoteurs sans but de lucre qui sont des entités privées et ne se trouvent pas dans la même situation.

*Amendement 46 concernant l'article 92*

A l'article 92 nouveau, les termes « des aides individuelles » sont remplacés par les termes « de la prime d'acquisition et de la prime de construction »

*Commentaire*

Pour des raisons de sécurité juridique, le libellé amendé précise les aides individuelles visés dont les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré ne peuvent pas bénéficier.

*Amendement 47 concernant l'article 93*

L'article 93 est amendé comme suit :

**« Art. 93. Evaluation**

**Les centres de recherche publics régis par la loi du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics, dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public, ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées figurant dans les ~~La consultation des~~ bases de données d'administrations, en ce inclus le registre, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'évaluations des résultats de la politique publique, d'études ou d'enquêtes scientifiques d'intérêt public 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.~~ »**

*Commentaire*

Le libellé amendé précise qu'il s'agit des centres de recherche publics qui ont accès aux données, en vertu de cet article (et non sur autorisation du ministre). Ils ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées et ce uniquement aux fins d'études ou d'enquêtes scientifiques dans le domaine du logement abordable, de sorte que la protection de la vie privée est assurée.

*Amendement 48 concernant l'article 94*

L'article 94 est supprimé.,

*Commentaire*

Cet article est supprimé pour remédier au risque d'insécurité juridique.

Suite à la suppression de l'article 94 initial, l'article 95 initial est renuméroté en article 94 nouveau.

\*

Au nom de la Commission du Logement, je vous saurais gré, de bien vouloir faire aviser par le Conseil d'État les amendements exposés ci-avant.

J'envoie copie de la présente au Ministre aux Relations avec le Parlement, aux fins qu'il appartiendra.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

*Le Président de la Chambre des Députés,*

Fernand ETGEN

*Annexe : texte coordonné du projet de loi 7937 proposé par la Commission du Logement*

\*

**ANNEXE A LA LETTRE D'AMENDEMENTS VISANT  
LE PROJET DE LOI 7937**

**Texte coordonné**

Les amendements parlementaires sont relevés en caractères gras et soulignés.

Les propositions de texte suggérées par le Conseil d'État sont soulignées.

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

**Chapitre 1<sup>er</sup> – Généralités**

**Art. 1<sup>er</sup>. 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 est 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 » : le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire ou l'acquéreur éligible et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'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 ministère, au bailleur social ou au promoteur social par toute personne qui estime qu'elle a été considérée à tort comme vivant dans le foyer du demandeur-locataire, du candidat-locataire, du locataire ou de l'acquéreur éligible et disposant avec lui d'un budget commun; Les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministère, du bailleur social ou du promoteur social ;
- 5° « demandeur-locataire » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande de location d'un logement abordable ;
- 6° « locataire » : la ou les personnes physiques qui louent un logement abordable ;
- 7° « logement abordable » : tout logement destiné :
- a) à la vente abordable au sens de l'article 4 ;
  - b) à la vente à coût modéré au sens de l'article 5 ;
  - c) à la location abordable au sens de l'article 11 ;
  - d) à la gestion locative sociale au sens de l'article 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° 9° « logement tous publics » : logement tous publics au sens de l'article 12 ;
- 11° 10° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions ;
- 12° 11° « 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 des architectes et des ingénieurs-conseils, 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)~~ aux lettres c) et d) 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 ;

13° 12° « 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 ;

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

15° 14° « 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 ;

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

## Chapitre 2 – Promoteur social

### Section 1<sup>re</sup> – Vente abordable et vente à coût modéré

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

(1) Une participation financière 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, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements résilients au changement climatique et sous réserve des crédits budgétaires disponibles, 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~~ est 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~~ conditions applicables aux logements destinés à la vente 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.

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

(1) Une participation financière 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, sous réserve des crédits budgétaires.

(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~~ conditions applicables aux logements destinés à la vente 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 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~~ est 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~~ ou 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 éligible 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 éligible et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de 3 trois 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 ou 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 neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que les conditions prévues à l'alinéa 1<sup>er</sup>, point 2<sup>o</sup>, 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<sup>er</sup>, point 2<sup>o</sup>, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

(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<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, points 1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>, et alinéa 2.

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

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement, la référence aux bénéficiaires d'une **aide individuelle prime d'acquisition ou d'une prime de construction** 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 ou la quote-part 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.~~

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

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

~~La redevance d'emphytéose annuelle est fixée par règlement grand-ducal en tenant compte de la taille, de la situation géographique, de l'aménagement du terrain ou de la quote-part terrain et de la typologie du logement. La redevance d'emphytéose annuelle est indexée et ne peut pas dépasser 2 000 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les maisons unifamiliales et 1 500 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires pour les appartements.~~

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~~ **exerce**, pour toute la durée de la prédite emphytéose, ~~d'un le~~ droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ~~ayant-droits~~ ayants droit.

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.

**Le principe du droit de rachat et la méthode de détermination du prix de rachat est insérée sont rappelés** 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 Études Économiques 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. des acquéreurs, ou de l'un d'eux, ou de 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~~ **neuf mois après la remise des clés du logement**, 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 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, sous réserve des crédits budgétaires.

(3) Pour la réalisation de logements innovateurs et sous réserve des crédits budgétaires, 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 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 et sous réserve des crédits budgétaires, 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. **La résilience au changement climatique des logements est 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.**

L'augmentation des montants maximaux éligibles pour raison de résilience au changement climatique ne sont pas cumulables n'est pas cumulable 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 **caractéristiques de construction et d'équipement conditions applicables aux logements destinés à la location** prévues à l'article 14.

~~À défaut par~~ À défaut pour 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 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~~s~~ relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

(2) Les « logements tous publics » sont tous les logements qui ne font pas partie de la catégorie « logements dédiés ».

~~(2)~~ (3) 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+~~, aux personnes âgées de soixante ans ou plus. 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 **agissant en tant que promoteur social** ;  
 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)~~ (4) 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, sous réserve des crédits budgétaires.

**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 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 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. **En cas de paiement par le ministre, le ministre est subrogé dans les droits du promoteur social.**

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 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 promoteurs sociaux par règlement grand-ducal en tenant compte des frais effectivement encourus et établis lors d'une ~~audit~~ analyse des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. 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. 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 modifiée 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 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 investi.

(4) Le taux de la rémunération du capital 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 investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs 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 sont fixés par règlement grand-ducal.

(5) Le montant de la rémunération du capital investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital investi en vigueur au moment de la signature de la convention prévue à l'article 21. Ce montant 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~~ est, 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~~ se situe dans les limites prévues au paragraphe 4.

(6) Tout éventuel surplus de la compensation de service public est versé à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable.**

(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 abordable, des logements destinés à la vente à coût modéré et de logements destinés et à la location abordables**

(1) Les coûts éligibles à une participation financière sont ~~regroupés en~~ regroupés dans 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 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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, 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. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.**

(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. **Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre, sur avis de la commission, accorde une dérogation à ces plafonds si les travaux présentent une complexité particulière indépendante de la volonté du promoteur social. La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;**
- 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. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;**
- 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 :

- a) 15 pour cent de ces coûts en cas de viabilisation ordinaire seulement ;
- b) 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 euros 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. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine ;**

- 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 destinés à la location abordable 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. **La complexité particulière est susceptible de résulter de contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine.**

(7) Les montants en euros indiqués dans cet au présent 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 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 est indexé et ne peut pas dépasser 200 euros à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

#### **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 peuvent pas dépasser la rémunération du capital investi à l'article 13, paragraphe 4, alinéa 1<sup>er</sup>.

(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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>.

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 précitée du 19 juillet 2004 ou dans le cadre du plan ayant pour objectif le cas prévu à l'article 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>.

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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup> que pour les seuls terrains ayant fait l'objet d'une cession non gratuite.

#### **Art. 18. Participations financières pour le préfinancement**

Sous réserve des crédits budgétaires suffisants, une participation financière d'un taux maximal éligible de 75 pour cent pour une période maximale de 24 vingt-quatre mois est accordée **par le ministre** 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.

### **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.

**Sauf pour le prix d'acquisition d'un terrain**, 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, ~~correspondent~~ 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, ~~des orientations en matière de politique du logement arrêtés par le Gouvernement~~ et des crédits budgétaires suffisants.

(2) Une commission consultative donne un avis au ministre avant la décision de celui-ci relative à 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.

### **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.

**Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif, statuant comme juge du fond.**

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

### **Art. 22. Durée 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~~.

**Dix Vingt 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, sans qu'une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement n'en résulte. Le cas échéant, le promoteur public peut demander une réévaluation du montant de la participation financière pour ce logement. Dix ans après la signature de la convention, le promoteur public peut affecter à la vente abordable un logement destiné initialement à la location abordable, si ce logement est vendu au locataire l'ayant occupé pendant au moins dix ans.**

(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 destinés 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'Etat et restriction de cession**

Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable 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 la destination au logement abordable 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 pour le logement abordable. **Si la cession n'est pas réalisée dans les douze mois, l'Etat bénéficie à nouveau d'un droit de préemption.**

Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public absolue. 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 par le ministre 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 déclarations 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.

(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<sup>er</sup> janvier 2010, sauf dispense accordée par le ministre.

Les dispenses ~~peuvent être~~ **sont** accordées **si le non-respect du délai est dû à des contraintes hydrologiques, géologiques, archéologiques, environnementales ou relatives à la protection du patrimoine. Elles sont 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.

**(7) Le promoteur social rembourse les participations financières versées à son profit via le Fonds spécial pour le logement abordable.**

#### **Art. 27. Remboursement d'un surplus de recettes**

Les éventuels surplus de recettes réalisés dans le cadre de la vente abordable, de la vente à coût modéré et ou de la location abordables sont à verser à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable**, 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 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 et 12, paragraphe 3 4 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<sup>re</sup> – 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 six** 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 exercer l'activité de syndic de copropriétés sans être titulaire d'une autorisation d'établissement à ce titre et sans que cette activité ne 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 tous publics aux candidats-locataires éligibles conformément à l'article 53. Si en vertu **d'obligations légales de l'article 5 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 ou de l'article 7 de la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale**, le bailleur social ~~doit appliquer~~ applique 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.

(3) Le Chaque 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.

(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 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~~ est agréé s'il remplit les conditions suivantes :

1° la qualification professionnelle d'au moins un **des responsables des personnes morales en charge membre du personnel responsable** 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 aux 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° le responsable visé au point 1° remplit les conditions de l'honorabilité professionnelle prévues à l'article 35 ;**

**4°** si le bailleur social gère au moins trente 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) ;

**5°** si le bailleur social gère au moins trente 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 ;

**6°** 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 ;

**7°** 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 trente 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, de l'organe décisionnel** du bailleur social.

### Art. 35. Honorabilité professionnelle

L'honorabilité professionnelle des responsables s'apprécie, **dans les conditions prévues au chapitre 3**, sur base des antécédents judiciaires ~~des responsables~~, des informations obtenues auprès du Ministère ~~public~~, **ainsi que** 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 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 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' aux articles 34 et 35 sont remplies.

Une copie des statuts est jointe à la demande.

(4) Une nouvel modification de l'agrément est demandée 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.

(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 à 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 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 publiées 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 les activités du bailleur social auquel pour lesquelles l'agrément lui a été retiré.

**Art. 38. Mention de l'agrément**

La mention de l'agrément figure sur toutes les lettres, factures ou autres pièces destinées au candidat-locataire ou au locataire.

**Art. 39. Secret professionnel**

Les responsables du bailleur social ainsi que ~~leur~~ son 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 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 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'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'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'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 des logements abordables gérés par le bailleur social ;
- 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 modifiée 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 72, il bénéficie d'une compensation de service public au sens de l'article 20, point 2°, de la même loi précitée 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.

#### **Section 4 – Procédures et convention**

##### **Art. 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 53° peut être est défini par règlement grand-ducal.

~~(2)~~ (3) 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. 42. Procédure d'octroi**

(1) Le ministre examine la demande de compensation et décide de son octroi 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.

##### **Art. 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.

**Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif, statuant comme juge du fond.**

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

**Art. 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 bailleur social contrôlé est averti du contrôle sur place.

Les personnes chargées du contrôle par le ministre 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 bailleur social 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. 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 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. 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 déclarations que le promoteur bailleur social savait inexactes ou incomplètes ou lorsqu'il ne se conforme pas aux engagements pris en contrepartie de l'octroi de la compensation.

(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. 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 à verser à la trésorerie de l'État **via le Fonds spécial pour le logement abordable**, à moins de pouvoir être déduits de la prochaine tranche de la compensation à liquider.

**Art. 48. Suivi des compensations octroyées**

La documentation relative aux compensations 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.

**Chapitre 4 – Gestion locative sociale**

**Art. 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 est de 120 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce 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. 50. Résiliation de la mise à disposition**

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

#### **Art. 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<sup>er</sup>, 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. 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 et modifiant certaines dispositions du Code civil.

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

#### **Section 1<sup>re</sup> – 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 pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55.

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 au sens de l'article 59.

**Le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 10 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus par l'article 55, paragraphe 1<sup>er</sup> et par l'article 58, alinéa 1<sup>er</sup>, point 1<sup>o</sup>. Le bailleur social gérant plus de 500 logements abordables au sens de l'article 11, est autorisé à attribuer jusqu'à 25 pour cent des logements en choisissant parmi les candidats-locataires répondant aux seuls critères prévus par l'article 55, paragraphe 1<sup>er</sup> et par l'article 58, alinéa 1<sup>er</sup>, point 1<sup>o</sup>.**

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)~~ 1<sup>er</sup>, point 2<sup>o</sup>, les logements dédiés ~~aux personnes 60+~~ aux personnes âgées de soixante ans ou plus peuvent être attribués à ~~des personnes 60+~~ des personnes âgées de soixante ans ou plus 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+~~ aux personnes âgées de soixante ans ou plus 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 à remplir par le 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 sa communauté domestique remplissent les conditions de revenu prévues à l'article 56 ;~~

le revenu mensuel du demandeur-locataire et des membres de sa communauté domestique est inférieur ou égal au plafond d'éligibilité fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II ;

- 4° le demandeur-locataire et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de 3 ~~trois~~ 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 à remplir par le locataire au titre d'un bail abordable sont celles du paragraphe 1<sup>er</sup>, points 2<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>.

(4) À défaut par pour le demandeur-locataire de choisir un bailleur social, son bailleur social est cette fonction est exercée par 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.

Le revenu du demandeur-locataire et de sa communauté domestique, le revenu du candidat-locataire et de sa communauté-domestique, ainsi que le revenu du locataire et de sa communauté domestique sont déterminés conformément au présent article.

(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 détermination du revenu** 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 détermination du revenu**.

(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 stagiaire** 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 un membre de la communauté domestique** perçoit des allocations familiales, qui habite avec **le demandeur la communauté domestique** 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 d'un membre de la communauté domestique** 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 la communauté domestique** 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** candidat-locataire 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.

(5) Le bailleur social peut, en cas de demande motivée du locataire et sur avis de la commission prévue à l'article 31, paragraphe 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 douze mois pour le calcul du revenu

visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup> 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 3 – 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: En vue de l'établissement de son priorité, la situation socio-économique, familiale et de logement spécifique est évaluée pour chaque candidat locataire par rapport aux difficultés qu'il rencontre pour disposer d'un logement approprié. La priorité est déterminée sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social en considérant pour chaque candidat locataire et sa communauté domestique les éléments suivants :**

- 1° la nature et la précarité du titre d'occupation du logement actuel ;
- 2° l'existence et la durée du préavis d'une résiliation de ce titre d'occupation ;
- 3° l'existence et la motivation du juge 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 ;  
l'état d'occupation du logement actuel par rapport au nombre de chambres à coucher et à la surface utile d'habitation disponible par membre de la communauté domestique ;
- 5° la le degré d'insalubrité du logement actuel ;
- 6° le besoin d'un logement répondant la non-adaptation du logement actuel par rapport aux besoins spécifiques de personnes handicapées de la communauté domestique ;
- 7° le revenu mensuel actuel de la communauté domestique du candidat locataire ;  
le taux d'effort économique de la communauté domestique du candidat locataire exprimé par la relation entre le revenu actuel et le loyer ou l'indemnité payés, pour le titre d'occupation du logement actuel ;
- 8° le loyer ou l'indemnité payés pour le titre d'occupation du logement actuel  
le niveau de revenu de la communauté domestique du candidat locataire.

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

(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, 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<sup>er</sup> 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 :**

**Lors de l'attribution d'un logement géré par le bailleur social, les critères suivants sont évalués afin de préciser l'ordre de priorité d'un candidat locataire par rapport à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant :**



1° la correspondance **de la taille** de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement qui s'entend comme la correspondance du nombre des membres de la communauté domestique, compte tenu de l'âge des enfants, au nombre de chambres et aux installations techniques et sanitaires du logement ;

~~2° la correspondance des préférences indiquées par le candidat-locataire relatives au lieu de situation du logement à attribuer ;~~

~~3°~~ 2° la **correspondance proximité** du lieu de travail des membres de la communauté domestique du candidat-locataire et du lieu de situation du logement actuel.

Un règlement grand-ducal peut préciser l'application des critères visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

#### **Art. 59. Evaluation des 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 extrême.~~

~~Un règlement grand-ducal précise les modalités d'évaluation et de pondération des catégories de critères énumérées à l'alinéa 1<sup>er</sup>.~~

En vue de l'attribution d'un logement tous publics, le bailleur social évalue dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale posée par un assistant social conformément à l'article 7 de la loi modifiée 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé, la situation familiale, sociale et économique du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique, auquel il veut attribuer un logement, en tenant compte des critères d'attribution prévus à l'article 57, paragraphe 1<sup>er</sup>, et à l'article 58.

## **Chapitre 6 – Bail abordable**

### **Section 1<sup>re</sup> – Loyer abordable**

#### **Art. 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 à l'article 31, paragraphe 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<sup>er</sup> 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. 61. Calcul du loyer abordable**

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

**Art. 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 **à compter de la demande du bailleur social**. 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.

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.

(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, déterminé 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, déterminé 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 1<sup>er</sup>.

(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<sup>er</sup>.

**Art. 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 à charge à de 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 2 – Occupation et logement****Art. 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. 65. Restrictions liées à la nature du logement**

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

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

**Art. 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. 67. Relogement**

(1) Le bailleur social propose un relogement :

- 1° au locataire occupant un logement sous-occupé au sens de l'article 66 ;
- 2° au locataire occupant un logement non conforme à des aux obligations légales 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 ;
- 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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, point 1°, l'alinéa 4 n'est applicable ni aux locataires âgés de plus soixante-dix ans, ni aux locataires dont un membre de la communauté domestique est en situation de handicap. Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

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

- 1° au locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, alinéa 1<sup>er</sup>, point 1° ;
- 2° au locataire en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

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

**Art. 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, **et sous réserve d'un logement disponible correspondant à la taille de la future composition de la communauté domestique du candidat-locataire.**

### Section 3 – Résiliation du bail abordable et déguerpissement

#### Art. 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, paragraphe 3, 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~~ à l'article 55, paragraphe 3, 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~~ aux salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail, ~~si~~ à condition que l'employeur ait besoin du logement pour un autre salarié et si que le salarié n'ait pas été licencié pour raisons économiques. Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement.

#### Art. 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, paragraphe 3, 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<sup>er</sup>, 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 douze** mois à compter du décès.

#### Art. 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 et modifiant certaines dispositions du Code civil.

### Section 4 – Location de logements autres que des logements abordables et bail à usage d'habitation

#### Art. 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 neuf 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 décide** sur avis de la commission **de l'octroi d'une compensation de service public**. Les modalités de la compensation du service public rendu par les promoteurs sociaux, les sociétés et les établissements publics énumérés au paragraphe 1<sup>er</sup> sont arrêtées dans une convention conformément **aux principes de la présente loi à l'article 13**.

**Les contestations résultant de la convention sont de la compétence du tribunal administratif statuant comme juge du fond.**

#### **Art. 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 et modifiant certaines dispositions du Code civil, à l'exception des articles 1<sup>er</sup> à 15.

### **Chapitre 7 – Registre national des logements abordables**

#### **Section 1<sup>re</sup> – Collecte et saisie**

#### **Art. 74. Objet du registre national des logements abordables**

(1) Le ministre tient un registre national, ~~nommé~~ dénommé « le registre national des logements abordables », pouvant qui répertorie :

- 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 acquéreurs, 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 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<sup>er</sup>, 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 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, des locataires et des acquéreurs, selon les modalités de la loi du 1<sup>er</sup> 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. 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° à leur identification ;

**2° la nationalité ;**

**3° à une éventuelle mesure de curatelle, tutelle ou autre protection des majeurs personnes majeures ;**

**4° à leur situation socio-économique ;**

**5° à leur lieu de travail et leur employeur ;**

**6° à 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<sup>er</sup> 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. 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 ait 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 obtienne 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, les prénoms, 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, les prénoms, 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, les prénoms, le numéro d'identification national et l'adresse ;
  - b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale, et leur montant et les montants perçus ;
  - c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant et les montants perçus ;
  - d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale, et leur montant et les montants perçus ;
  - e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant et les montants perçus ;
  - f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire, et leur montant et les montants perçus ;
  - g) les bénéficiaires du forfait d'éducation, et leur montant et les montants perçus ;
- 6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission des données suivantes : de 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 et les montants perçus ;
- 7° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des données suivantes : les bénéficiaires des indemnités de chômage et leur montant des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus ;
- 8° au ministre ayant l'Immigration dans ses attributions, la transmission des données suivantes de 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 ;**
- 32°** le numéro d'identification national ;
- 43°** le sexe ;
- 54°** les date et lieu de naissance ;

65° la date de décès ;

76° l'état civil ;

87° 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. 77. Accès aux renseignements**

(1) L'accès aux renseignements énumérés à l'article 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 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 demandeurs-locataires, candidats-locataires et 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 ;

3° 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 ;

4° 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 sont précisées par un règlement grand-ducal.

### **Section 2 – Contrôle des conditions d'attribution**

#### **Art. 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. 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. 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 8 – Voies de recours et dispositions financières**

#### **Art. 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. 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 9 – Dispositions modificatives**

#### **Art. 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<sup>er</sup>, les chapitres 1<sup>er</sup> à 2<sup>sexies</sup>, 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.

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, à l'exception des chapitres 1<sup>er</sup> à 2<sup>sexies</sup> et l'article 66.

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

L'article 29bis, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit :

« (1) Les logements réservés en vertu du visés au paragraphe 2 ~~du présent article~~ constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du

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

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

La loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement est modifiée comme suit :

- 1° À l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, ~~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'article 2, point 1°, ~~de la même loi est modifié~~ est remplacé comme suit :
  - « 1° la réalisation de logements abordables au sens de la loi du [XXX] relative au logement abordable ; ».
- 3° ~~À l'~~l'article 3 est modifié comme suit :
  - a) Au point 14°, ~~de la même loi~~, le point final est remplacé par un point-virgule ;
  - b) ~~et il~~ Il est ajouté un nouveau point 15° nouveau 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. 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 du [XXX] relative au logement abordable ; ».

**Chapitre 10 – Dispositions transitoires et finales**

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

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente 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.

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

Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 62, le bailleur social calcule :

- 1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 60 ;
- 2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû visé conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>.
  - Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû visé conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le loyer abordable net est applicable.
  - Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû visé conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 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 conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup> ;
    - 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 62.

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

#### **Art. 88. Régime transitoire de l'agrément du bailleur social**

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente 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 présente 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. 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 présente 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. 90. Régime transitoire pour le choix du bailleur social**

Dans un délai de douze mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente 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. 91. Régime transitoire pour l'inscription 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 à l'article 74, paragraphe 2, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;
- 2° tous les bailleurs sociaux des logements visés par à 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 de la prime d'acquisition et de la prime de construction au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

#### **Art. 93. Evaluation**

Les centres de recherche publics régis par la loi du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics, dans le cadre de missions de recherche d'intérêt public, ont accès aux données à caractère personnel pseudonymisées figurant dans les La consultation des bases de données d'administrations, en ce inclus le registre, de promoteurs sociaux, de bailleurs sociaux et d'organismes exerçant la gestion locative sociale aux fins d'évaluations des résultats de la politique publique, d'études ou d'enquêtes scientifiques d'intérêt public 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. 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. 94. Intitulé de citation**

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

\*

**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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (euros)
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<sup>er</sup> 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 disponibles 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 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% pour cent, conformément à l'article 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% pour cent du revenu disponible net de la communauté domestique conformément au tableau A ci-dessous.

#### (i) 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% pour cent 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année de calcul du loyer est considérée comme adulte, indépendamment du lien de parenté.

**2. 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 le logement 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<sup>er</sup> janvier 1990 et qui n'a pas été soumis à une rénovation énergétique, est réduit d'un forfait compensatoire de performance énergétique, conformément au Ttableau 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 <sup>2</sup> ou moins	15
51 à 70m <sup>2</sup>	20
71 à 90m <sup>2</sup>	25
91 à 110m <sup>2</sup>	30
111 à 130m <sup>2</sup>	35
131 à 150m <sup>2</sup>	40
151m <sup>2</sup> et plus	45

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







