

**N° 8359<sup>2</sup>**

**N° 8358<sup>2</sup>**

**N° 8357<sup>2</sup>**

CHAMBRE DES DEPUTES

---

## **PROJET DE LOI**

**portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017  
portant réorganisation de l'établissement public nommé  
« Fonds du Logement »**

## **PROJET DE LOI**

**portant modification de la loi du 7 août 2023  
relative au logement abordable**

## **PROJET DE LOI**

**portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023  
relative aux aides individuelles au logement**

\* \* \*

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

#### **PROJET DE LOI**

**portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017  
portant réorganisation de l'établissement public nommé  
« Fonds du Logement »**

#### **Art. 24.**

Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement en conseil, aux conditions à fixer par le Gouvernement, à contracter sous la garantie de l'Etat un ou plusieurs prêts d'un total ne dépassant pas ~~cent trente-cinq~~ deux cent cinquante millions d'euros auprès d'un établissement bancaire agréé dans l'Union européenne.

*La FEDAS Luxembourg salue l'augmentation de la limite de prêts bancaires sous garantie de l'État de 135 à 235 millions d'euros. Cette décision permettrait au Fonds du logement de poursuivre et d'accroître ses investissements dans le logement social, ce qui contribuerait à lutter contre la crise du logement qui ne cesse de s'aggraver et qui touche de plus en plus des niveaux de la société.*

\*

**PROJET DE LOI**  
**portant modification de la loi du 7 août 2023**  
**relative au logement abordable**

**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, à l'exception des ~~chapitres 1<sup>er</sup> à 2<sup>sexies</sup> et l'article 66 de l'article 14~~octies.

*La correction de l'abrogation incomplète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est jugée bonne par la FEDAS Luxembourg afin d'éviter tous les malentendus juridiques possibles.*

**Art. 88. 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<sup>o</sup> le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 60 ;~~

~~2<sup>o</sup> la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>.~~

~~Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le loyer abordable net est applicable.~~

~~Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :~~

~~1<sup>o</sup> au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2<sup>o</sup>, sans pouvoir être inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup> ;~~

~~2<sup>o</sup> au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2, point 2<sup>o</sup>, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;~~

~~3<sup>o</sup> 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 FEDAS Luxembourg salue la suppression du régime transitoire du calcul des loyers. Les acteurs sociaux ne peuvent que confirmer les constats de l'analyse du Fonds du Logement, qu'en fait les communautés les plus vulnérables ne seront pas exposées à une hausse de loyer. Au contraire, tous les locataires des acteurs sociaux auront, avec le loyer abordable, un loyer moins élevé que jusqu'à présent. Ceci signifie que, de base, aucun acteur social ne se retrouverait dans la situation de nécessité d'un régime transitoire du calcul des loyers.*

**Art. 90. Régime transitoire des listes de candidats-locataires et de locataires du bailleur social**

Dans un délai de ~~douze vingt-quatre~~ 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.

*La prolongation du délai de la transmission des listes des candidats-locataires et des locataires jusqu'au 30 septembre 2025 est accueillie par la FEDAS Luxembourg. Comme reconnu par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, les acteurs sociaux sont confrontés à nombreuses contraintes en termes d'adoption de la nouvelle loi du 7 août 2023 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2023. En attendant des différentes réglementations finales, les acteurs se sont retrouvés dans l'impossibilité à transmettre toutes les données exigées. La prolongation donnerait donc du temps au Ministère et aux acteurs sociaux à surmonter ces difficultés.*

### **Art. 91. Régime transitoire pour le choix du bailleur social**

Dans un délai de ~~douze~~ vingt-quatre 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.

*La FEDAS Luxembourg salue aussi la prolongation du délai pour le choix du bailleur social jusqu'au 30 septembre 2025 lié à la prolongation du délai pour la transmission des listes des candidats-locataires et locataires. Les deux prolongations sont vues dans la même logique, c'est-à-dire, les acteurs sociaux estiment que cette prolongation permettrait aux acteurs sociaux d'implémenter tous les éléments de la loi y compris le choix du bailleur social.*

### **Art. 92. Régime transitoire pour l'inscription au registre**

Au plus tard le 31 décembre ~~2024~~ 2025 sont inscrits au registre l'existant à cette date de :

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

Au plus tard le 31 décembre 2030 sont inscrits au registre l'existant à cette date de tous les logements visés à l'article 74, paragraphe 2, affectés à la vente, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux.

*Comme pour le cas de prolongations de transmission des listes candidats-locataires, des locataires et de choix du bailleur social, la FEDAS Luxembourg approuve aussi la prolongation de l'inscription au registre national des logements abordables jusqu'au 31 décembre 2025. Dans la même logique, cette décision aiderait à effectuer toutes les démarches nécessaires pour répondre aux exigences de la loi.*

\*

## **PROJET DE LOI**

### **portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement**

#### **Art. 49.**

(1) Les demandes en obtention d'une prime d'accèsion à la propriété prévue à l'article 16 se prescrivent par un an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Par dérogation, pour les actes authentiques en relation avec une vente en état futur d'achèvement signés jusqu'au 31 décembre 2023, les demandes en obtention d'une prime d'accèsion à la propriété se prescrivent par un an à partir de la date du début de la première occupation. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération.

Les demandes en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24 se prescrivent par deux ans :

- 1° à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration éligibles dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1<sup>er</sup>, point 1° ;
- 2° à partir de la date de décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1<sup>er</sup>, point 2°.

Par dérogation à l'alinéa 2, point 1°, pour tous les travaux d'amélioration éligibles achevés jusqu'au 31 décembre 2023, les demandes en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1<sup>er</sup>, point 1°, se prescrivent par deux ans à partir de la date d'achèvement desdits travaux d'amélioration.

Les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap visée à l'article 28 se prescrivent par deux ans à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux de transformation éligibles.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par trois ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article 31, alinéa 2, point 3°.

(2) Les demandes de dispense de remboursement prévues par la présente loi se prescrivent par six mois à partir de la date de notification de la décision de remboursement du ministre au bénéficiaire.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, une suspension de la prescription peut être décidée par le ministre, sur avis de la commission, pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

(4) Dans le cas d'un recalcul des aides accordées dans un dossier, le remboursement des aides indûment touchées ne concerne qu'une période de dix ans à partir de la date de la dernière liquidation d'une aide au bénéficiaire.

*La FEDAS Luxembourg salue l'adaptation des dispositions relatives à la prescription des demandes d'aides prévues par la nouvelle loi du 7 août 2023 concernant les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété (VEFA) et d'une prime d'amélioration. Ces changements refléteraient mieux la situation réelle des personnes éligibles pour ces aides.*

\*

**PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL**  
**portant modification du règlement grand-ducal**  
**du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution**  
**relatives aux aides à la pierre prévues par la loi**  
**relative au logement abordable**

**Art. 1er. Redevances d'emphytéose**

L'acquéreur, ou ses ayants droit, d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré payent une redevance d'emphytéose au moins annuellement. La redevance d'emphytéose est de ~~232~~ 269 euros par appartement par an. Elle est de ~~428~~ 497 euros par maison de type unifamilial par an.

Ces montants correspondent à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires.

*La FEDAS Luxembourg approuve l'augmentation des redevances d'emphytéose pour les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré en lien avec l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.*