



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

- I. Exposé des motifs
- II. Texte du projet de loi
- III. Commentaire des articles
- IV. Fiche financière
- V. Textes coordonnés
- VI. Fiche d'évaluation d'impact

I. Exposé des motifs

Le présent projet de loi vise essentiellement à prolonger les délais relatifs à la mise en oeuvre du registre national des logements abordables prévus par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et à abroger le régime transitoire du calcul des loyers jugé trop complexe par les acteurs du terrain.

II. Texte du projet de loi

Art. 1^{er}. A l'article 83 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, les termes « des chapitres 1^{er} à 2^{sexies} et l'article 66 sont supprimés.

Art. 2. A l'article 88 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, les alinéas 2 à 7 sont supprimés.

Art. 3. A l'article 90 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, le terme « douze » est remplacé par celui de « vingt-quatre ».

Art. 4. A l'article 91 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, le terme « douze » est remplacé par celui de « vingt-quatre ».

Art. 5. L'article 92 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable est modifié comme suit :

1° A la première ligne, le chiffre « 2024 » est remplacé par « 2025 » ;

2° Au point 1°, les mots « affectés à la location, » sont insérés à la suite des termes « paragraphe 2, » ;



3° Il est ajouté un nouvel et dernier alinéa qui prend la teneur suivante :

« 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. »

III. Commentaire des articles

Art. 1^{er}.

Avec l'entrée en vigueur de la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles et de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement devait être entièrement abrogée à l'exception de son article 14*octies* (Lenoz). Etant donné que les deux prédites lois ne sont pas entrées en vigueur à la même date, l'abrogation de la loi de 1979 a été incomplète. Par la présente modification, il s'agit de redresser cette erreur. La seule disposition de la loi de 1979 qui restera en vigueur sera donc l'article 14*octies*.

Art. 2.

Afin de tenir compte des multiples contraintes remontées par les bailleurs sociaux, que ce soit au niveau des ressources humaines, administratives, financières, informatiques ou autres, ainsi que de la complexité des outils informatiques à développer tant par les bailleurs sociaux que par l'Etat, le régime transitoire du calcul des loyers est supprimé. Dans la mesure où le loyer abordable est par définition abordable, le taux d'effort se situant en dessous de 35% et étant basé sur une progressivité en fonction du revenu, son application immédiate, voire à partir du 1^{er} mai 2024, sans phase transitoire, est objectivement équitable.

Il résulte encore des analyses du Fonds du Logement, le plus grand bailleur social du pays, que l'impact potentiel engendré par l'abrogation du régime transitoire sera « socialement sélectif » en ce que les plus vulnérables des communautés domestiques (plus particulièrement les familles monoparentales = ne seront pas concernées et représentent plus que la moitié du public cible). Les pics de hausse seront en grande majorité liés à des hausses des revenus nets disponibles.

Art. 3.

Au vu des contraintes remontées par les bailleurs sociaux, plus amplement énumérées au commentaire de la modification de l'article 88 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, le délai de la transmission des listes des candidats-locataires et des locataires est prolongé d'une année, à savoir de 12 mois à 24 mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, c'est-à-dire jusqu'au 30 septembre 2025.



Art. 4.

Il découle de la prolongation du délai prévu à l'article 88 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable que le délai pour le choix du bailleur social doit être prolongé de la même durée, donc d'une année, pour arriver à échéance le 30 septembre 2025.

Dans la même logique de la modification de l'article 88, le délai de la transmission des listes des candidats-locataires et des locataires est prolongé d'une année.

Art. 5.

Toujours au vu des contraintes remontées par les bailleurs sociaux et les promoteurs sociaux, et plus particulièrement celles relatives à la mise en place des outils informatiques, le délai pour inscrire au registre national des logements abordables les logements affectés à la location et les données « annexes » énumérées par l'article 92 (bailleur social, locataires, candidats-locataires) est prolongé d'une année et viendra donc à échéance le 31 décembre 2025. La priorité absolue du logement abordable étant le locatif.

Le délai pour inscrire au registre national des logements abordables les logements affectés à la vente est prolongé jusqu'au 31 décembre 2030 compte tenu notamment des travaux conséquents d'inventaire et de mise en place des outils informatiques à réaliser par tous les acteurs concernés.

IV. Fiche financière

Le présent projet de loi n'a pas de répercussions sur le budget de l'Etat.

V. Textes coordonnés

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^{er} à 2^{es} et l'article 66 de l'article 14 octies.

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^{er} 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 conformément à l'alinéa 1^{er}.~~



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

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

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

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

~~Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 62.~~

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.

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.

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.

VI. Fiche d'évaluation d'impact



FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi portant modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement
Ministère initiateur :	Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
Auteur(s) :	Andrée Gindt
Téléphone :	247-84813
Courriel :	andree.gindt@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Prolonger les délais de la mise en œuvre du registre national des logements
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	
Date :	29/02/2024



Mieux légiférer

1 Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) : Oui Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

2 Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : Oui Non
- Citoyens : Oui Non
- Administrations : Oui Non

3 Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a. ¹
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

¹ N.a. : non applicable.

4 Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui Non

Remarques / Observations :

5 Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui Non

Remarques / Observations :



6

Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?)

Oui Non

Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ?
(nombre de destinataires x
coût administratif par destinataire)

² Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

³ Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

7

a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ?

Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ?

Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

⁴ Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

8

Le projet prévoit-il :

- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
- des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
- le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.

9

Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ?

Oui Non N.a.

Si oui, laquelle :

10

En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

Oui Non N.a.



Sinon, pourquoi ?

11

Le projet contribue-t-il en général à une :

a) simplification administrative, et/ou à une

Oui Non

b) amélioration de la qualité réglementaire ?

Oui Non

Remarques / Observations :

12

Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?

Oui Non N.a.

13

Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)

Oui Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

14

Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?

Oui Non N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :



Egalité des chances

15

Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez pourquoi :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

16

Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.

Si oui, expliquez
de quelle manière :

Directive « services »

17

Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁵ Article 15 paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)

18

Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁶ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)