



Projet de règlement grand-ducal portant modification :

- 1° du règlement grand-ducal du 27 août 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location ;**
- 2° du règlement grand-ducal modifié du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable.**

TEXTE DU PROJET

Nous Guillaume, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau ;

Vu la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, et notamment ses articles 8, 13, 15, 18*bis* et 40 ;

Vu les avis de la Chambre...et de la Chambre ... ;

Les avis de la Chambre...et de la Chambre ... ayant été demandés ;

Le Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Chapitre 1^{er} – Modification du règlement grand-ducal du 27 août 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location

Art. 1^{er}.

A l'article 1^{er} du règlement grand-ducal du 27 août 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location, au tableau A, dans l'intitulé de la colonne 2, les mots « ou par unité d'hébergement » sont insérés entre les mots « par logement » et « et par mois ».

Art. 2.

L'article 2, paragraphe 3, du même règlement grand-ducal est remplacé comme suit :

« Le coefficient de préfinancement appliqué annuellement à la rémunération du capital investi est de 1,64 pour les années 1 à 20 d'exercice du service public et de 0,36 pour les années 21 à 40 d'exercice du service public. ».

Art. 3.

A l'article 3 du même règlement grand-ducal, au tableau D, dans l'intitulé de la colonne 2, les mots « ou par unité d'hébergement » sont insérés entre les mots « par logement » et « et par mois ».

Chapitre 2 – Modification du règlement grand-ducal modifié du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable

Art. 4.

Dans l'intitulé du règlement grand-ducal modifié du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable, les mots « aides à la pierre » sont remplacés par les mots « participations financières ».

Art. 5.

A l'article 1^{er} du même règlement grand-ducal, sont apportées les modifications suivantes :

- 1° Le nombre « 269 » est remplacé par « 31,44 » ;
- 2° Le nombre « 497 » est remplacé par « 58,09 » ;
- 3° Le nombre « 855,62 » est remplacé par « 100 ».

Art. 6.

A l'article 3 du même règlement grand-ducal, sont apportées les modifications suivantes :

- 1° Le nombre « 60 » est remplacé par « 7 » ;
- 2° Le nombre « 197 » est remplacé par « 23 » ;
- 3° Le nombre « 855,62 » est remplacé par « 100 ».

Art. 7.

A l'article 4 du même règlement grand-ducal, sont apportées les modifications suivantes :

- 1° L'alinéa 1^{er} est modifié comme suit :
 - a) Les mots « au minimum » sont supprimés ;
 - b) Le mot « trois » est remplacé par le mot « six » ;
 - c) Le mot « effectifs » est supprimé.
- 2° L'alinéa 2 est supprimé ;
- 3° L'alinéa 3 est modifié comme suit :
 - a) Les mots « effectifs et les membres suppléants » sont supprimés ;
 - b) Le mot « effectifs », placé entre les mots « ces membres » et « , le ministre », est supprimé ;
 - c) Les mots « un président suppléant » sont remplacés par les mots « deux vice-présidents ».
- 4° L'alinéa 4 est modifié comme suit :
 - a) La deuxième phrase est remplacée comme suit :

« Le secrétaire administratif peut assister aux réunions de la commission afin d'y prendre des notes et de tenir le procès-verbal. » ;
 - b) Les mots « au vote » sont écrits au pluriel.

Art. 8.

A l'article 5, alinéa 1^{er}, du même règlement grand-ducal, sont apportées les modifications suivantes :

- 1° La première phrase est remplacée comme suit :

« La commission consultative ne délibère valablement que si au moins trois de ses membres sont présents. » ;
- 2° Entre les mots « du président » et « est prépondérante » sont ajoutés les mots « ou du vice-président ».

Art. 9.

Le ministre ayant le Logement dans ses attributions et le ministre ayant le Budget dans ses attributions sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.



Exposé des motifs

Le présent projet de règlement grand-ducal a pour objet d'apporter des modifications, d'une part, au règlement grand-ducal du 27 août 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location et, d'autre part, au règlement grand-ducal modifié du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable.

Ces modifications s'inscrivent dans la continuité des adaptations apportées aux articles 8, 13, 15 et 40 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, telles que prévues par le législateur dans le projet de loi n° 8535 portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et 2° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et visent à en assurer la mise en œuvre au niveau réglementaire.

L'introduction, dans la loi modifiée du 7 août 2023, de la notion d'« unité d'hébergement », tant dans le cadre de la couverture des frais d'exploitation accordée aux promoteurs sociaux que dans celui de la compensation de service public accordée aux bailleurs sociaux, appelle à une adaptation du règlement d'exécution du 27 août 2024. A cet effet, il est proposé de modifier les articles 1^{er} et 3 dudit règlement, afin de les aligner sur ces nouvelles dispositions.

Il s'agit également d'adapter certains montants fixés par le règlement grand-ducal modifié du 13 octobre 2023, afin de les aligner sur la valeur 100 de l'indice semestriel des prix de la construction, en cohérence avec les modifications prévues par le projet de loi n°8535.

Les autres modifications apportées par le présent projet de règlement grand-ducal visent à tenir compte des observations formulées par le Conseil d'Etat dans ses avis respectifs du 12 juillet 2024 et du 26 septembre 2023 relatifs, d'une part, au projet de règlement grand-ducal relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location et, d'autre part, au projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable.

Le pouvoir réglementaire entend également mettre à profit le présent projet de règlement grand-ducal pour apporter des ajustements ciblés aux dispositions relatives à la composition et au fonctionnement de la commission consultative en matière de participations financières dans le cadre du logement abordable (ci-après « la Commission »), afin de mieux les adapter aux réalités du terrain.



A cet effet, il est proposé :

- de supprimer la fonction de membre suppléant ;
- d'augmenter le nombre de membres de trois à six ;
- de prévoir que la présence du secrétaire administratif lors des réunions de la Commission n'est pas obligatoire ;
- de permettre à la Commission de délibérer valablement dès lors qu'au moins trois de ses membres sont présents ;
- d'instaurer deux vice-présidents ;
- de préciser qu'en cas de partage des voix, celle du président, ou le cas échéant celle du vice-président, est prépondérante.

Ces adaptations visent notamment à accroître la flexibilité de fonctionnement de la Commission et à lui permettre, en cas de charge de travail importante, d'opérer, le cas échéant, sous forme de sous-groupes composés chacun de trois membres.

A toutes fins utiles, il est encore noté que les amendements apportés au projet de loi n°8535 et approuvés par le Conseil de Gouvernement lors de sa séance du 28 novembre 2025 se proposent d'introduire dans la loi précitée du 7 août 2023 un article 18*bis* nouveau ayant comme objectif de prévoir une nouvelle catégorie de participations financières pour le financement des coûts indirects liés au développement d'un projet de logements destinés à la location abordable. Cette nouvelle disposition prévoit que le montant de la couverture des frais indirects est fixé par règlement grand-ducal. Etant donné que l'article 2 du règlement grand-ducal précité du 13 octobre 2023 traite d'ores et déjà de l'évaluation des montants plafonds des coûts éligibles aux participations financières, il n'y a pas lieu d'introduire un article nouveau dans le prédit règlement grand-ducal.

Or, afin de clarifier la base légale sur laquelle repose l'article 2 du règlement grand-ducal, les auteurs proposent de modifier le fondement juridique figurant dans son préambule, en y intégrant l'article 18*bis* de la loi modifiée du 7 août 2023.



COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Le projet de loi n° 8535 prévoit que la couverture des frais d'exploitation du promoteur social est désormais calculée par logement ou par unité d'hébergement. Il s'avère nécessaire d'adapter le règlement grand-ducal d'exécution, en particulier son article 1^{er}, afin d'en assurer la cohérence avec ces nouvelles dispositions

Article 2

Il est proposé de supprimer la première phrase du paragraphe 3 de l'article 2 et de reformuler la deuxième phrase afin de donner suite à l'observation formulée par le Conseil d'Etat dans son avis n°62.148 du 21 avril 2026 et d'éviter toute redondance avec l'article 13, paragraphe 5, alinéa 3, de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Article 3

Le projet de loi n° 8535 prévoit que la compensation des frais de gestion du bailleur social est désormais calculée par logement ou par unité d'hébergement. Il s'avère nécessaire d'adapter le règlement grand-ducal d'exécution, en particulier son article 3, afin d'en assurer la cohérence avec ces nouvelles dispositions.

Article 4

Afin de tenir compte de l'observation formulée par le Conseil d'Etat dans son avis n° 61.148 du 26 septembre 2023 relatif au projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable, il est proposé d'adapter l'intitulé du règlement grand-ducal modifié du 13 octobre 2023 précité afin de l'aligner sur la terminologie retenue par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Article 5

Le projet de loi n° 8535 précité prévoit de réajuster les montants des redevances d'emphytéose afin de correspondre à la valeur 100 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires. Il s'avère dès lors nécessaire d'adapter, par cohérence, les montants y afférents dans le règlement grand-ducal d'exécution.

Article 6

Le projet de loi n° 8535 précité prévoit de réajuster les loyers des emplacements de stationnement afin de les faire correspondre à la valeur 100 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires. Il convient, par cohérence, d'adapter en conséquence les montants y afférents dans le règlement grand-ducal d'exécution.

Article 7

Les modifications proposées à l'article 7 tiennent compte, d'une part, des observations formulées par le Conseil d'Etat dans son avis n°61.148 du 26 septembre 2023 relatif au projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable et, d'autre part, visent à adapter la composition de la commission consultative en matière de participations financières afin de mieux tenir compte des réalités du terrain.

A cette fin, il est proposé :

- de supprimer l'obligation pour la commission consultative de comprendre des membres suppléants ;
- d'augmenter le nombre des membres de trois à six ;
- d'instaurer deux vice-présidents.

En ce qui concerne le secrétaire administratif, il est prévu que celui-ci peut assister aux réunions de la commission sans que sa présence y soit obligatoire, conformément à la pratique actuellement observée lors des séances.

Article 8

Afin de faire face à la charge de travail importante à laquelle la commission consultative en matière de participations financières est régulièrement confrontée, il est d'usage que celle-ci se répartisse en deux sous-groupes composés chacun de trois membres.

Afin de permettre à une telle configuration de délibérer valablement, il y a lieu de prévoir que les décisions peuvent être adoptées dès lors qu'au moins trois membres sont présents. En cas de partage des voix, celle du président ou, le cas échéant, du vice-président est prépondérante.



Fiche financière

1. Forfait de gestion par unité d'hébergement

Le forfait de gestion est désormais octroyé, par logement ou par unité d'hébergement, étant donné qu'un logement peut être divisé en plusieurs unités d'hébergements, de telle manière, que plusieurs communautés domestiques y sont logées. Ceci engendre des coûts supplémentaires pour la gestion des logements concernés dans le chef du bailleur social.

Sont concernés principalement les logements réalisés par certaines associations ciblant spécifiquement la colocation, ainsi que certaines communes. D'ici 2027, un volume de 140 hébergements supplémentaires a été considéré pour un impact budgétaire estimé à 570.000 euros pour la pleine année 2027, y compris un volume supplémentaire d'hébergements complétés.

Cette disposition a déjà été anticipée dans la fiche financière du projet de loi n°8535.

2. Forfait d'exploitation par unité d'hébergement

Tout comme le forfait de gestion, le forfait d'exploitation est dorénavant octroyé, par logement ou par unité d'hébergement, étant donné qu'un logement peut être divisé en plusieurs unités d'hébergements, de telle manière, que plusieurs communautés domestiques y sont logées. Ceci engendre des coûts supplémentaires pour la gestion des logements concernés dans le chef du promoteur social.

D'ici 2027, un volume de 140 hébergements supplémentaires a été considéré pour un impact budgétaire estimé à 252.000 euros.

Cette disposition a déjà été anticipée dans la fiche financière du projet de loi n°8535.



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



La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

1. Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de règlement grand-ducal portant modification : 1° du règlement grand-ducal du 27 août 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location ; 2° du règlement grand-ducal modifié du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable.		
Ministre initiateur :	Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire		
Auteur(s) :	Maryse Muller		
Téléphone :	247-74833	Courriel :	maryse.muller@ml.etat.lu
Objectif du projet :	Mesures d'exécution relatives aux participations financières (« aides à la pierre ») et à la compensation de service public en matière de logements abordables		
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s) :			
Date :	13/07/2026		

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? ☒ Oui ☐ Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- ☐ Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- ☐ Promouvoir le dialogue social
- ☒ Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié
- ☐ Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- ☒ S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- ☐ Protéger le bien-être des animaux
- ☐ Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel
- ☐ Promouvoir la protection du patrimoine culturel
- ☐ Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques



Remarques :

3. Mieux légiférer

1) Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis ¹:

- ☒ Chambre des fonctionnaires et employés publics
- ☒ Chambre des salariés
- ☒ Chambre des métiers
- ☒ Chambre de commerce
- ☒ Chambre d'agriculture

¹ Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

2) Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis : ☒ Oui ☐ Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Fonds du Logement, SNHBM, FEDAS, Syvicol, Inspection générale des Finances

Remarques / Observations :

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

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si non, pourquoi ?

4) Destinataires du projet :

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

☐ Oui ☒ Non

☐ Oui ☒ Non

☐ Oui ☒ Non

5) Le principe « Think small first » est-il respecté ?

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Remarques / Observations :

6) Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la réglementation ?

☐ Oui ☒ Non

Remarques / Observations :



- 7) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

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

- 8) Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

² N.a. : non applicable.

4. Digitalisation et données

- 9) Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office) ☒ Oui ☐ Non

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

- 10) Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ? ☐ Oui ☒ Non

- 11) Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les administrés ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, ces informations ou données à caractère personnel peuvent-elles être obtenues auprès d'une ou plusieurs administrations conformément au principe «Once only» ?

- 12) Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ? ☐ Oui ☒ Non

5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux) ³

- 13) 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 :

14) Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, expliquez
de quelle manière :

³ Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltegkeetscheck.

6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

15) Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html>

16) Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou réglementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information) ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. ²

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infolyer-web.pdf>