



Projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative aux logements abordables

- I. Exposé des motifs
- II. Texte du projet de règlement grand-ducal
- III. Commentaire des articles
- IV. Fiche financière
- V. Fiche d'évaluation d'impact

I. Exposé des motifs

Le présent projet de règlement grand-ducal est un règlement d'exécution du projet de loi n°7937 relative aux logements abordables. Il couvre au sens large des sujets ayant trait aux conditions à respecter pour l'octroi d'aides à la pierre, à savoir la redevance d'emphytéose à payer par les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, l'évaluation des coûts éligibles aux aides à la pierre, les loyers à payer par les locataires d'emplacements de stationnement de voiture liés à un logement destiné à la location abordable, et la commission consultative en matière d'aides à la pierre.

II. Texte du projet de règlement grand-ducal

Vu la loi relative aux logements abordables, et notamment ses articles 8, 14, 15 et 20 ;
Vu la fiche financière;
Vu les avis de la Chambre (...); L'avis de la Chambre (...) ayant été demandé;
Notre Conseil d'Etat entendu;
Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

Chapitre 1^{er} – Redevances d'emphytéose

Art. 1^{er}. 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 27 euros par appartement par an. Elle est de 50 euros par maison de type unifamilial par an. Ces montants correspondent au nombre-indice cent de l'indice des prix à la consommation en 1948.

Chapitre 2 – Coûts éligibles aux participations financières

Art. 2. Evaluation des montants plafonds des coûts éligibles aux participations financières



Pour l'évaluation des montants plafonds des coûts éligibles aux participations financières, le ministre institue, par voie de règlement ministériel, un cahier des charges pour le développement de logements abordables.

Le cahier des charges détermine des critères 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 ;



- 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.

Chapitre .3 – Loyers des emplacements de stationnement de voiture

Art. 3 Loyers des emplacements de stationnement de voiture

Les emplacements de stationnement liés à un logement destiné à la location abordable sont loués, en fonction de leurs spécificités structurelles et régionales, à un loyer mensuel fixé entre 7 et 23 euros par emplacement. Ces montants correspondent au nombre-indice cent de l'indice des prix à la consommation en 1948.

Chapitre 4 – Commission consultative en matière de participations financières

Art. 4. Composition de la commission consultative

La commission consultative en matière de participations financières est composée au minimum de trois membres effectifs qui sont des agents du ministère choisis en fonction de leur attribution.

Pour chaque membre effectif de la commission consultative, un membre suppléant est nommé, à choisir selon les mêmes critères que le membre effectif qu'il a vocation à remplacer en cas d'empêchement.

Les membres effectifs et les membres suppléants de la commission consultative sont nommés pour une durée de cinq ans, renouvelable, par le ministre. Parmi ces membres, le ministre désigne un président et un président suppléant.

Le ministre peut nommer un secrétaire administratif de la commission consultative choisi en dehors de ses membres, lequel assiste aux réunions de la commission afin d'y prendre des notes et de tenir le procès-verbal. Le secrétaire administratif choisi en dehors des membres de la commission consultative ne participe ni aux discussions ni au vote.

Art. 5. Fonctionnement de la commission consultative

La Commission consultative ne délibère valablement que si la majorité de ses membres est présente. Les avis sont adoptés à la majorité des suffrages exprimés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les participants aux réunions de la commission consultative gardent le secret des délibérations et des votes de la commission consultative.

Un règlement d'ordre intérieur, approuvé par le ministre, peut fixer les modalités de fonctionnement de la commission consultative.

Chapitre 5 – Dispositions finales



Art. 6. Exécution

Notre ministre ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent règlement grand-ducal qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

III. Commentaire des articles

Art. 1^{er}.

Le recours à l'emphytéose en matière de vente abordable et de vente à coût modéré s'explique par le souhait de « neutraliser » le prix du terrain lors de la vente d'un logement. Dans cette logique, la redevance d'emphytéose annuelle est fixée par règlement grand-ducal. Dans la continuité, le montant du canon reste le même que celui prévu par le règlement modifié grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 2.

Cet article énumère les catégories de critères englobés par le cahier des charges pour le développement de logements abordables.

Ledit cahier des charges pour le développement de logements abordables prend la forme d'un arrêté ministériel.

Cette délégation au niveau du règlement ministériel ne concerne pas une matière réservée à la loi. Elle se limite à la définition de normes d'ordre technique dans le domaine du développement de logements abordables. Ces normes sont susceptibles de devoir être adaptées fréquemment en vue de tenir compte des constantes évolutions techniques dans le domaine de la construction. Le cahier des charges ancré dans un règlement ministériel rassemble ainsi les normes d'ordre technique nécessaires pour identifier un logement abordable durable et de qualité. Le règlement grand-ducal énumère les catégories de critères couvertes par le cahier des charges.

Art. 3.

La fourchette des loyers minimaux et maximaux par emplacement est fixée en tenant compte tant des loyers du marché privé que de la composante sociale inhérente à la location abordable. La fourchette est fixée de façon large, afin de permettre de tenir compte des spécificités structurelles et régionales des parcs d'emplacement des différents promoteurs et bailleurs sociaux.

Art. 4.

Les membres de la commission sont choisis en fonction de leur attribution. La commission est composée de manière pluridisciplinaire. Elle regroupe des agents du ministère ayant notamment des formations d'architecture ou d'urbanisme, de sciences économiques, et administratives.



La possibilité de choisir un secrétaire administratif en dehors des membres de la commission consultative est expressément prévue pour permettre aux membres d'être déchargés de ces tâches administratives.

Art. 5.

Pour faciliter le travail des membres de la commission consultative et assurer notamment la continuité de leur travail, un règlement d'ordre intérieur peut être pris.

Les membres de la commission consultative étant des agents du ministère et exerçant cette tâche dans le cadre de leur travail, une indemnité n'est pas prévue.

Art. 6.

Néant

IV. Fiche financière

Le projet de règlement grand-ducal en tant que tel n'entraîne pas de répercussions budgétaires pour l'Etat. Les répercussions budgétaires du projet de loi n°7937 relative aux logements abordables sont décrites dans la fiche financière afférente.

V. Fiche d'impact