



Projet de règlement grand-ducal relatif à la location de logements abordables prévue 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 concerne essentiellement l'attribution des logements locatifs abordables par le bailleur social. Le concept et les rôles du bailleur social sont décrits en détail à l'exposé des motifs du projet de loi.

II. Texte du projet de règlement grand-ducal

Vu la loi relative aux logements abordables, et notamment ses articles 31, 57, 58 et 60 ;
Vu la fiche financière;
Vu les avis de la Chambre (...); L'avis de la Chambre (...) ayant été demandé;
Vu l'avis de la Commission nationale pour la protection des données;
Notre Conseil d'Etat entendu;
Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

Chapitre 1^{er} – Commission consultative du bailleur social

Art. 1^{er}. Composition de la commission

La commission consultative du bailleur social est composée au minimum de trois membres effectifs choisis en fonction de leur attribution.

Pour chaque membre effectif de la commission consultative, un membre suppléant peut être nommé.

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

La commission consultative peut choisir un secrétaire administratif 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. 2. 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.

Le bailleur social se dote d'un règlement d'ordre intérieur fixant les modalités de fonctionnement de la commission consultative. Le règlement d'ordre intérieur est approuvé par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, désigné ci-après par le « ministre ».

Chapitre 2 – Evaluation des critères d'attribution d'un logement locatif abordable

Art. 3. Evaluation des critères socio-économiques

Le bailleur social peut s'appuyer sur tout document administratif lui permettant une évaluation objective des critères socio-économiques dans le chef du candidat-locataire.

Le bailleur social se dote de procédures internes écrites, approuvées par le ministre, prévoyant la méthodologie de l'évaluation sommaire des critères socio-économiques adapté à la finalité des logements dont il assure l'attribution.

Art. 4. Evaluation des critères relatifs au logement vacant

Lors de la vacance d'un logement géré par le bailleur social, il évalue la correspondance de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement.

La correspondance de la communauté domestique à la typologie du logement se traduit par :

- 1° une chambre à coucher par personne âgée de douze ans au plus, ou par couple ;
- 2° au moins une chambre à coucher par deux enfants de moins de douze ans.

L'âge des enfants au 1^{er} janvier de l'année d'attribution du logement est pris en considération.

Le bailleur social évalue la correspondance des préférences indiquées par le candidat-locataire relatives au lieu de situation du logement à attribuer sur base d'une méthodologie interne écrite.

Le bailleur social évalue la correspondance du lieu de travail des membres de la communauté domestique du locataire et du lieu de situation de leur logement actuel sur base d'une méthodologie interne écrite tenant compte des distances par rapport au logement vacant à attribuer. Cette méthodologie prévoit aussi les règles à appliquer en cas d'absence de relation de travail et en cas défaut de logement actuel au Luxembourg.

Chapitre 4 – Procédure d'attribution

Art. 5. Procédure d'attribution via le registre



Le bailleur social choisit le locataire auquel le logement sera attribué conformément à ses procédures internes écrites approuvées par le ministre, le cas échéant, sur base de la liste réduite de candidats-locataires générée suite à la requête au registre.

Chapitre 5 Dispositions finales

Art. 6. Abrogation

Le règlement grand-ducal modifié 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 est abrogé.

Art. 7. 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}.

Les membres de la commission sont choisis en fonction de leurs attributions et compétences. La commission est composée de manière pluridisciplinaire par le bailleur social. Les membres ne doivent pas nécessairement être des salariés du bailleur social.

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. 2.

Chaque bailleur social établit lui-même ce règlement d'ordre intérieur en fonction de ses besoins propres résultant des éventuelles spécificités de son objet social.

Art. 3.

La loi a prévu les fins, les conditions et les modalités principales, avec une netteté qui permet d'écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu du bailleur social.

Art. 4.

La loi a prévu les fins, les conditions et les modalités principales, avec une netteté qui permet d'écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu du bailleur social.

A partir de douze ans, chaque enfant a droit à sa chambre individuelle. Si au moment de l'attribution du logement, un enfant de la communauté domestique n'a pas encore accompli ses douze ans, mais que tel sera le cas prochainement, le bailleur social peut le prendre en considération.



Art. 5.

Le bailleur social dit « généralisé » effectue ses attributions sur base de la liste réduite de candidats-locataires générée suite à la requête au registre, conformément à l'article 60 de la loi. En effet, il s'agit dans ce cas d'attribuer les logements aux personnes dont l'urgence est objectivement vérifiée tout en préservant une liberté de décision du bailleur social afin de pouvoir attribuer les logements en fonction des spécificités locales et en tenant compte des candidats ayant un lien géographique direct par rapport au logement à attribuer.

Le bailleur social dit « spécialisé » effectue ses attributions en fonction de sa compétence d'accompagnement social spécifique. Ainsi, il ne fait pas de sens qu'un bailleur social spécialisé dans l'accompagnement thérapeutique de personnes atteints d'un handicap mental par exemple se voit obligé d'attribuer un logement vacant à un candidat auquel il ne peut apporter aucun soutien spécifique. Les procédures internes écrites du bailleur social dit « spécialisé » sont forcément établies en fonction des « spécialités » de son objet social et des besoins « spécifiques » de ses locataires, ce dont le ministre tient compte.

Art. 6.

Cette disposition abroge l'ensemble du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998. Certaines des matières anciennement couvertes par ce règlement grand-ducal sont reprises dans le règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre.

Art. 7.

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