



Projet de règlement grand-ducal relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location

1. Exposé des motifs du projet de règlement grand-ducal
2. Texte du projet de règlement grand-ducal
3. Commentaire des articles du projet de règlement grand-ducal
4. Fiche financière du projet de règlement grand-ducal
5. Fiche d'impact

I. Exposé des motifs du projet de règlement grand-ducal

Le présent projet de règlement grand-ducal est un règlement d'exécution de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable (la « Loi»). Il concerne les points relatifs à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location. Il se limite à fixer des montants forfaitaires et des taux. La logique de la compensation de service publique en tant que telle est expliquée dans l'exposé des motifs et dans les commentaires des articles afférents du projet de loi n°7937 auxquels il est renvoyé.

La Loi prévoit à l'article 13, paragraphe 7 que la contribution financière du promoteur social au capital investi pour un logement bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles au titre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont la rémunération se situe dans les limites prévues au paragraphe 4, est ajustée par l'indice des coûts de la construction en fonction de son évolution entre la date de la convention relative aux aides à la construction d'ensembles visant ledit logement et la date de l'application du loyer abordable aux termes de la Loi audit logement. En d'autres termes, il y a lieu d'appliquer un régime similaire de rémunération du capital investi par le promoteur social pour les projets dont les conventions sont en cours au moment de la mise en vigueur de la Loi (i.e. le 1^{er} octobre 2023) pour toute nouvelle convention. Etant donné que la durée des conventions relatives aux aides à la construction d'ensembles a été portée à 20 ans par le règlement grand ducal du 24 mars 2010 arrêtant le 9e programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat (art. 4), il y a lieu de définir des taux de rémunération pour tout projet de logements ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensemble depuis le 1^{er} avril 2010. Il est considéré que les projets antérieurs ne tombent plus dans le champ d'application de la compensation de service public prévue par la Loi.

Ce projet de règlement grand-ducal remplace et abroge encore le règlement grand-ducal du 24 janvier 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location qui a été pris en urgence.



II. Texte du projet de règlement grand-ducal

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, et notamment ses articles 13, 40 et 41 ;

Vu l'avis de la Chambre (...)

Les avis de la Chambre (...), 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:

Art. 1^{er}. Couverture des frais d'exploitation du promoteur social

Pour toute convention relative aux participations financières en cours au moment de la période de décompte, le montant forfaitaire de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social est fixé conformément au tableau A.

Tableau A

Période de décompte	Le montant forfaitaire de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social par logement et par mois
du 1 ^{er} octobre 2023 au 30 avril 2024	140 euros
à partir du 1 ^{er} mai 2024	150 euros

Art. 2. Rémunération du capital investi par le promoteur social

(1) Pour toute convention relative aux participations financières conclue avec un promoteur social, le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé est fixé conformément au tableau B.

Tableau B

Période de conclusion de la convention	Taux applicable de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé
du 1 ^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010	2,50%



du 1 ^{er} janvier 2011	au	30 juin 2011	2,50%
du 1 ^{er} juillet 2011	au	31 décembre 2011	2,50%
du 1 ^{er} janvier 2012	au	30 juin 2012	1,43%
du 1 ^{er} juillet 2012	au	31 décembre 2012	1,43%
du 1 ^{er} janvier 2013	au	30 juin 2013	1,43%
du 1 ^{er} juillet 2013	au	31 décembre 2013	1,43%
du 1 ^{er} janvier 2014	au	30 juin 2014	1,43%
du 1 ^{er} juillet 2014	au	31 décembre 2014	1,43%
du 1 ^{er} janvier 2015	au	30 juin 2015	1,43%
du 1 ^{er} juillet 2015	au	31 décembre 2015	0,93%
du 1 ^{er} janvier 2016	au	30 juin 2016	0,93%
du 1 ^{er} juillet 2016	au	31 décembre 2016	0,93%
du 1 ^{er} janvier 2017	au	30 juin 2017	0,93%
du 1 ^{er} juillet 2017	au	31 décembre 2017	0,93%
du 1 ^{er} janvier 2018	au	30 juin 2018	0,93%
du 1 ^{er} juillet 2018	au	31 décembre 2018	0,93%
du 1 ^{er} janvier 2019	au	30 juin 2019	0,93%
du 1 ^{er} juillet 2019	au	31 décembre 2019	0,93%
du 1 ^{er} janvier 2020	au	30 juin 2020	0,93%
du 1 ^{er} juillet 2020	au	31 décembre 2020	0,93%
du 1 ^{er} janvier 2021	au	30 juin 2021	0,93%
du 1 ^{er} juillet 2021	au	31 décembre 2021	0,93%
du 1 ^{er} janvier 2022	au	30 juin 2022	0,93%
du 1 ^{er} juillet 2022	au	31 décembre 2022	2,04%
du 1 ^{er} janvier 2023	au	30 juin 2023	3,00%
du 1 ^{er} juillet 2023	au	30 avril 2024	3,50%
à partir du 1 ^{er} mai 2024			3,50%

(2) Pour toute convention relative aux participations financières conclue avec un promoteur social, le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et à la rénovation de logements est fixé conformément au tableau C.

Tableau C.

Période de conclusion de la convention	Taux applicable de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et à la rénovation de logements
du 1 ^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010	3,50%



du 1 ^{er} janvier 2011	au	30 juin 2011	3,50%
du 1 ^{er} juillet 2011	au	31 décembre 2011	3,50%
du 1 ^{er} janvier 2012	au	30 juin 2012	2,43%
du 1 ^{er} juillet 2012	au	31 décembre 2012	2,43%
du 1 ^{er} janvier 2013	au	30 juin 2013	2,43%
du 1 ^{er} juillet 2013	au	31 décembre 2013	2,43%
du 1 ^{er} janvier 2014	au	30 juin 2014	2,43%
du 1 ^{er} juillet 2014	au	31 décembre 2014	2,43%
du 1 ^{er} janvier 2015	au	30 juin 2015	2,43%
du 1 ^{er} juillet 2015	au	31 décembre 2015	1,93%
du 1 ^{er} janvier 2016	au	30 juin 2016	1,93%
du 1 ^{er} juillet 2016	au	31 décembre 2016	1,93%
du 1 ^{er} janvier 2017	au	30 juin 2017	1,93%
du 1 ^{er} juillet 2017	au	31 décembre 2017	1,93%
du 1 ^{er} janvier 2018	au	30 juin 2018	1,93%
du 1 ^{er} juillet 2018	au	31 décembre 2018	1,93%
du 1 ^{er} janvier 2019	au	30 juin 2019	1,93%
du 1 ^{er} juillet 2019	au	31 décembre 2019	1,93%
du 1 ^{er} janvier 2020	au	30 juin 2020	1,93%
du 1 ^{er} juillet 2020	au	31 décembre 2020	1,93%
du 1 ^{er} janvier 2021	au	30 juin 2021	1,93%
du 1 ^{er} juillet 2021	au	31 décembre 2021	1,93%
du 1 ^{er} janvier 2022	au	30 juin 2022	1,93%
du 1 ^{er} juillet 2022	au	31 décembre 2022	3,04%
du 1 ^{er} janvier 2023	au	30 juin 2023	4,00%
du 1 ^{er} juillet 2023	au	30 avril 2024	4,50%
à partir du 1 ^{er} mai 2024			4,50%

(3) L'échelonnement dans le temps de la rémunération du capital investi que le promoteur social peut demander, si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit et si la durée de la convention est de quarante ans, est déterminé par un coefficient de préfinancement appliqué annuellement à la rémunération déterminée conformément aux paragraphes 1^{er} et 2. Le coefficient de préfinancement 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. Compensation des frais de gestion du bailleur social

Pour toute convention relative aux participations financières en cours au moment de la période de décompte, le montant forfaitaire de la compensation des frais de gestion du bailleur social est fixé conformément au tableau D.



Tableau D

Période de décompte	Le montant forfaitaire de la compensation des frais de gestion du bailleur social par logement et par mois
du 1 ^{er} octobre 2023 au 30 avril 2024	300 euros
à partir du 1 ^{er} mai 2024	340 euros

Art. 4. Disposition abrogatoire

Sont abrogés :

1° le règlement grand-ducal modifié du 21 décembre 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'État ;

2° le règlement grand-ducal du 24 janvier 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location.

Art. 5. Formule exécutoire

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.



III. **Commentaire des articles du projet de règlement grand-ducal**

Article 1^{er} Couverture des frais d'exploitation du promoteur social

Cet article fixe les montants forfaitaires de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social conformément à l'article 13, paragraphe 2 de la Loi. Ces montants sont applicables par période de décompte pour tous les projets pour lesquels une convention relative aux participations financières, dites aides à la pierre, est en cours. Pour la période allant du 1^{er} septembre 2013 au 30 avril 2024, seuls sont cependant concernés par le décompte, les projets dont une convention est en cours et dont le loyer applicable aux locataires est celui introduit par la Loi.

A partir du mois de mai 2024, un nouvel montant est arrêté qui sera applicable à l'ensemble des décomptes de logements issus de conventions en cours. Il est fixé à 150 euros.

Article 2. Rémunération du capital investi par le promoteur social

Cet article fixe les taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social conformément à l'article 13, paragraphe 4 de la Loi.

Pour les projets « historiques » dont les conventions relatives aux participations financières (aides à la construction d'ensembles) ont été conclues sous le régime de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, des taux de rémunération ont été arrêtés en tenant compte de l'évolution combinée du taux interbancaire Euribor, de l'€STR ainsi que du taux sans risque pour les obligations étatiques sur 10 ans avec une notation AAA.

Le coefficient de préfinancement est prévu à l'article 13, paragraphe 5 de la Loi. Le coefficient de préfinancement permet de rééchelonner la rémunération de telle façon qu'un préfinancement du projet par le promoteur social puisse se faire via emprunt bancaire. Dans ce cas, une partie de la rémunération due pour la seconde moitié de la durée de l'obligation de service public est versée au courant de la première moitié de ce terme.

Ces taux sont dès lors applicables aux projets pour lesquels une convention relative aux participations financières, dites aides à la pierre, est conclue entre le promoteur social et l'Etat en fonction de la date de signature de la convention.

Article 3. Compensation des frais de gestion du bailleur social

Cet article fixe les montants forfaitaires de la couverture des frais de gestion du bailleur social conformément à l'article 40, paragraphe 2 de la Loi. Ces montants sont applicables par période de décompte pour tous les projets pour lesquels une convention relative aux participations financières, dites aides à la pierre, est en cours. Pour la période allant du 1^{er} septembre 2013 au 30 avril 2024, seuls sont cependant concernés par le décompte, les projets dont une convention est en cours et dont le loyer applicable aux locataires est celui introduit par la Loi.

A partir du mois de mai 2024, un nouvel montant est arrêté qui sera applicable à l'ensemble des décomptes de logements issus de conventions en cours. Il est fixé à 340 euros.



Article 4. Disposition abrogatoire

Le règlement grand-ducal du 24 janvier 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location, pris en urgence, afin de permettre la conclusion des premières conventions de participations financières sous l'égide de la Loi est abrogé. Afin de préserver la sécurité juridique pour tout intervenant, les taux de rémunération ainsi que les forfaits de gestion et d'exploitation prévus par ce règlement grand-ducal sont repris à l'identique au présent règlement grand-ducal.

Par ailleurs, le règlement grand-ducal modifié du 21 décembre 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'État est abrogé. Sa base légale (la loi modifiée du 25 février concernant l'aide au logement) a été abrogée par la Loi.

Art. 5. Formule exécutoire

Néant



IV. Fiche financière du projet de règlement grand-ducal

1. Forfait de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social

Conformément à l'article 13 de la Loi, le forfait d'exploitation ne peut pas dépasser 140 euros par logement par mois. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Au 28 mars 2024, à l'indice de la construction 1.140,51, ce plafond s'élève à 181 euros. Il est proposé de fixer le forfait d'exploitation à 150 euros.

Pour l'année 2024, le système tel que décrit devrait être pleinement opérationnel à partir du 1^{er} mai. Dès lors, la fiche financière reprend 8/12^{ième} de l'impact théorique estimé sur toute l'année.

2. Taux de rémunération du capital investi par le promoteur social

Conformément à l'article 13 de la Loi, le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base.

De même, le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base.

Le taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne (€STR ci-après) est un taux d'intérêt interbancaire. Il définit les conditions des prêts à court terme que les banques s'accordent entre elles sur le marché monétaire. L'€STR correspond à une moyenne de taux d'intérêt pondérée par le volume de transactions réalisées et appliqué sur des prêts interbancaires en euros supérieurs à 1 million d'euros. Ces taux d'intérêt sont directement collectés par la BCE. L'€STR est publié journalièrement.

La BCE calcule et publie également des moyennes composées quotidiennes de l'€STR et ceci pour un ensemble spécifique de durées. Les taux moyens €STR composés quotidiennement et l'indice sont entièrement basés sur les taux €STR historiques, qui sont publiquement disponibles. Les moyennes historiques sont disponibles pour les durées suivantes :

- Une semaine ;
- Un mois ;
- Trois mois ;
- Six mois ;
- Douze mois.

Pour les besoins du présent règlement grand-ducal, il est proposé d'avoir recours au taux historique moyen portant sur la durée de 6 mois, étant donné que le règlement grand-ducal est voué à être d'application pour 6 à 12 mois en fonction de la stabilité future des taux d'intérêt et



que les projets de développement immobilier nécessitent en général plusieurs mois de négociations avant qu'un accord final n'ait pu être trouvé aussi bien avec la banque et que le dossier a pu être analysé en profondeur par les services du ministère compétent.

Finalement, la majoration des taux est appliquée de manière à garantir un bénéfice raisonnable aux promoteurs sociaux et qui peut être évalué de façon comparative au plafond des loyers applicable selon la législation sur le bail à usage d'habitation. À cet effet, il y a lieu de simuler la rémunération brute du promoteur social, c'est-à-dire la somme de la rémunération des capitaux investis et du forfait d'exploitation auquel le promoteur a droit. En effet, ces deux montants constituent la compensation de service public auquel le promoteur social peut prétendre.

Le règlement grand-ducal du 24 janvier 2024 a déterminé les taux de rémunération pour les projets dont la convention est conclue après le 1^{er} octobre 2023. Depuis cette date, les taux €STR sont restés stables, dans cette mesure les taux fixés par le règlement grand-ducal du 24 janvier 2024 restent appropriés.

La majoration est proposée de façon à atteindre

- **3,5 %** de rémunération annuelle pour le capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ; et
- **4,5 %** de rémunération annuelle pour le capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et la rénovation de logements.

Dans la somme, l'application de cette rémunération et du forfait d'exploitation de 150 € par mois et par logement fournit un taux de rendement brut se situant entre 5 et 5,5 % du capital investi selon le type de projet et son économicité.

3. Forfait de la couverture des frais de gestion du bailleur social

Conformément à l'article 40 de la Loi, le forfait de gestion ne peut pas dépasser 290 euros par logement par mois. Ce montant correspond à la valeur 881,15 de l'indice semestriel des prix de la construction d'avril 2021.

Au 28 mars 2024, à l'indice de la construction 1.140,51, ce plafond s'élève à 375 euros. Il est proposé de fixer le forfait d'exploitation à 340 euros.

4. Le coefficient de préfinancement

Dans les cas de projets financés par emprunt bancaire, la simulation des flux financiers sur 40 ans a montré que bien que sur la période de 40 ans, un solde non actualisé positif soit dégagé, il existe un réel risque d'illiquidité au cours des premières années d'exploitation de l'immeuble. Ceci s'explique notamment par le remboursement de l'emprunt sur 20 ans. En effet, le montant des remboursements est trop élevé par rapport à la rémunération accordée mensuellement par unité de logement au promoteur social.



Afin d'y répondre, la Loi prévoit à l'article 13 également la possibilité d'appliquer un coefficient de préfinancement. En effet, « *si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, la rémunération du capital investi est, sur demande du promoteur social, échelonnée dans le temps de façon à tenir compte du remboursement du prêt. Le montant de la rémunération du capital investi actualisé sur quarante ans se situe dans les limites prévues au paragraphe 4* ». En d'autres termes, l'application d'un coefficient de préfinancement est possible, mais dans la somme (actualisée sur 40 ans), la rémunération ne doit pas dépasser les taux prévus au point 2 de cette fiche.

Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a dès lors développé plusieurs scénarios possibles pour l'application d'un coefficient de préfinancement. Le scénario finalement retenu tient compte des annuités à payer en vertu de l'emprunt bancaire et propose un coefficient de préfinancement annuel pour redistribuer la rémunération du promoteur social permettant ainsi de réduire le risque d'illiquidité :

- **Formule de calcul:**

Investissement net * Taux de rémunération * Coefficient de préfinancement

Le résultat est à adapter annuellement à l'indice du coût de la vie conformément à l'article 13.

- **Effet sur le compte de résultat du promoteur social :**

Dès la convention relative aux aides à la pierre (Année 1), le promoteur social retrouve un résultat annuel positif.

- **Effet sur la rémunération du capital investi :**

Sur la période sous revue de 40 ans, **la rémunération du capital investi non actualisée** se situe à 88 % du montant d'une rémunération sans coefficient de préfinancement. Cette différence est due au fait que la rémunération est payée en avance, ne sera pas sujette à des tranches indiciaires futures et représente en quelque sorte le coût du préfinancement pour le promoteur social.

- **Effets sur les flux financiers :**

De manière analogue au compte de résultat, les flux financiers s'améliorent fortement et deviennent positifs dès la deuxième année de la convention relative aux aides à la pierre conclue entre le promoteur social et l'Etat.

- **Résultat comptable :**

À la fin de la période de 40 ans, l'opération permet de dégager, en respect des hypothèses définies, un solde comptable non actualisé de +/-77 % du montant d'une rémunération sans coefficient de préfinancement.

L'actualisation de ce résultat donne naissance à une valeur actuelle nette finale largement positive au contraire d'un système sans coefficient de préfinancement.

- **Coefficient de préfinancement :**

Le coefficient de préfinancement a été arrondi à deux positions derrière la virgule et se présente de la façon suivante :

Année 1 – 20 : 1,64

Année 21 – 40 : 0,36



5. Fiche financière

La fiche financière se présente dès lors en ayant recours aux éléments de calcul suivants :

	rémunération sur capital investi (O/N)	forfait d'exploitation (O/N)	forfait de gestion (O/N)
Logements de communes	N	O	O
Logement de l'Etat (171 Log Services et 85 Vefa gérés par la SNHBM)	N	N	O
Logement de la SNHBM	O	O	O
Logements des promoteurs sans but de lucre	O	O	O

Les logements du Fonds du Logement sont exclus de la compensation selon la Loi et ne sont pas du tout repris dans ce calcul. Les logements des communes sont exclus de la rémunération du capital investi mais non du forfait d'exploitation et de gestion. Les logements appartenant à l'Etat sont exclus du forfait d'exploitation et de la rémunération, mais un forfait de gestion est dû au bailleur.

Il faut néanmoins considérer que pour certains types de logements dédiés, le forfait de gestion n'est pas dû (étudiants, DPI et salariés). Ces exceptions n'ont pas été considérées dans cette estimation des coûts étant donné que le nombre de ce type de logements est plutôt négligeable.

Hypothèses :

Pour les logements construits à partir de 2023,

- Le coût moyen de la quote-part foncier est estimé à 138.889 €.
- Le coût moyen de la quote-part construction est estimé à 661.111 €.
- La rémunération annuelle s'élève dès lors 8.653 €

Pour les logements « historiques » datant d'avant 2023,

- Le coût moyen réévalué de la quote-part foncier est estimé à 66.170 €.
- Le coût moyen réévalué de la quote-part construction est estimé à 303.950 €.
- La rémunération annuelle s'élève, en moyenne et en appliquant les taux respectifs, à 3.570€.

Autres hypothèses :

- Le loyer moyen d'un logement est estimé à 600 euros mensuels.
- La durée de mise en location effective est estimée à 11 mois par année (ceci peut également signifier qu'un logement soit non loué pendant 3 mois au bout de 3 années d'occupation).



- En moyenne, les logements ne sont soumis en location que pendant 5 mois au courant de la première année de mise en location (et le loyer au promoteur social est dû en moyenne pendant 6 mois).
- Le coefficient de préfinancement est appliqué à la moitié des logements conventionnés par année pour la SNHBM et les promoteurs sans but de lucre.
- L'évolution du nombre de nouvelles constructions est estimée à partir des conventions en cours et des perspectives du Fonds spécial pour le logement abordable. Les projets en perspectives sont à prendre en partie avec précaution pour ce qui est des communes (et des asbl). En effet, elles sont estimées de façon optimiste.

Il y a lieu de constater que la forte progression du solde à couvrir est notamment due aux taux d'intérêt relativement plus élevés en ce moment et à la forte dynamique des logements de la SNHBM.

Ce solde négatif peut évoluer de manière plus favorable sous l'hypothèse suivante :

Actuellement la liste d'attente du Fonds du Logement comprend 5.500 ménages.

Sur une perspective de 2031 et en adoptant les perspectives retenues ci-dessus, le parc de logements abordables locatifs serait passé de 4.200 logements (les 2.091 de ce tableau et les 2.100 du Fonds du Logement) à 8.500, c'est-à-dire les 5.500 du présent tableau et 3.000 du Fonds du Logement.

Cette évolution devrait permettre de mobiliser des loyers plus importants grâce à une mixité des ménages hébergés incluant un plus grand nombre de ménages à revenus plus élevés.

Évolution du solde à couvrir pour compensation de service public :

	2024	2025	2026	2027
Impact budgétaire	3.371.114	7.635.583	10.702.016	13.839.255
Impact budgétaire prévu dans le RGD du 24/01/2024	1.968.178	5.347.578	8.192.011	11.084.450
Impact budgétaire supplémentaire	1.402.936	2.288.005	2.510.005	2.754.895

Détail des recettes et dépenses

<i>montants en m€</i>	2024	2025	2026	2027
-----------------------	------	------	------	------

Dépenses

Logements antérieurs au 1 ^{er} octobre 2023	-11,8	-17,8	-17,8	-17,8
--	-------	-------	-------	-------



Logements mis en location après le 1 ^{er} octobre 2023	-3,8	-10,4	-15,9	-21,8
Total des dépenses	-15,6	-28,1	-33,7	-39,6
<u>Recettes</u>				
Recettes locatives	12,3	20,5	23,0	25,7
Impact budgétaire	-3,4	-7,6	-10,7	-13,8

v. Fiche d'impact



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

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de règlement grand-ducal relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location
Ministère initiateur :	Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
Auteur(s) :	Julien Zebrowsky
Téléphone :	247-84824
Courriel :	julien.zebrowsky@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Fixation des montants forfaitaires et des taux de la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	Ministère des Finances
Date :	30/04/2024



Mieux légiférer

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

Si oui, laquelle / lesquelles :
Ministère des Finances
Fedas
Fonds du Logement
SNHBM
Syvicol

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 : Non applicable

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 : Non applicable



- 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
b) amélioration de la qualité réglementaire ?

Oui Non

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 ?

RENLA, en cours d'élaboration avec le CTIE le plus rapidement possible

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)