

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.

(texte coordonné du 1^{er} avril 2020, mis à jour par Jérôme Krier)

Art. 1^{er}. *(abrogé par RGD du 25 mars 2020)*

Art. 2. (1) Le promoteur se charge de la gestion des opérations relatives au projet sur les plans technique, administratif et financier.

Pour les logements destinés à la vente, le promoteur se charge des opérations relatives à la mise en vente des logements sans recourir à un intermédiaire poursuivant un but de lucre.

(2) Préalablement à la réalisation du projet, le promoteur soumet les actes d'acquisition, les devis de l'infrastructure et des logements, les devis des honoraires d'architecte et d'ingénieur ainsi que des autres hommes de l'art impliqués dans le projet, le plan d'aménagement particulier, les plans et l'état descriptif des logements concernés à l'appréciation du ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après désigné par le « ministre », pour qu'il puisse notamment vérifier les coûts ainsi que la conformité des logements visés par rapport aux critères prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ci-après désignée par la « loi ».

Art. 3. (1) La participation étatique est déterminée par le ministre sur base principalement des devis transmis et des soumissions effectuées.

(2) Une tranche de la participation étatique ne pourra être liquidée qu'après que la convention prévue à l'article 5 ait été dûment signée par le promoteur et le ministre.

Les tranches de la participation étatique ne sont liquidées que sur base d'une copie des factures, avec preuve de paiement, transmises par le promoteur au ministre.

(3) Lorsque le projet concerne des logements destinés à la vente, le ministre se libérera de son engagement pour chaque phase par des tranches basées au début sur la proportion minimale de 60 pour cent des acquéreurs répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition, puis sur le nombre réel d'acquéreurs qui sont pour les logements en question bénéficiaires d'une prime de construction ou d'acquisition conformément à la loi.

(4) Le ministre établit le décompte de la participation étatique aux logements destinés à la vente après l'établissement des décomptes des frais d'études et d'infrastructures.

Il établit le décompte de la participation étatique aux logements locatifs après l'établissement des décomptes relatifs aux frais d'études et des travaux.

Art. 4. (1) Le promoteur soumet les critères de vente, les modalités de calcul du prix de vente des logements ainsi que les critères de location des logements au ministre pour approbation.

(2) Les terrains à bâtir, pour le cas où ceux-ci ne sont pas cédés aux acquéreurs sur la base d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie, et les logements sont vendus au prix de revient.

Le promoteur transmet au ministre la liste des acquéreurs ainsi qu'une copie des actes de vente.

(3) Un contrat de bail est conclu avec chaque locataire, conformément aux dispositions du 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.

Le promoteur s'engage à donner en location pendant au moins vingt ans les logements locatifs du projet de construction d'ensembles.

Le promoteur soumet sur demande au ministre le mode de calcul du loyer à payer ainsi qu'une liste des loyers appliqués pour les logements.

(4) Le promoteur privé peut donner en location à un organisme exerçant la gestion locative sociale les logements locatifs du projet de construction d'ensembles.

Le promoteur privé s'engage à donner en location pendant au moins vingt ans les logements locatifs du projet de construction d'ensembles.

Le promoteur privé soumet sur demande au ministre le mode de calcul du loyer à payer ainsi qu'une liste des loyers appliqués pour les logements, et, le cas échéant, le mode de calcul de l'indemnité d'occupation.

Art. 5. Une convention signée entre le promoteur et le ministre rappelle l'affectation des logements, les conditions d'octroi et l'importance du montant maximum de la participation étatique pour le projet en question, tout comme les droits et les obligations principales du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'Etat.

Art. 6. Toute convention relative à la rénovation et la transformation de logements existants prévoit que les logements doivent être équipés d'une ventilation mécanique contrôlée et que les éléments constitutifs de l'enveloppe thermique des logements doivent atteindre au moins le standard de performance énergétique IV au sens de l'article 2 du règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Les critères énergétiques visés à l'alinéa 1^{er} sont susceptibles d'une dispense ministérielle suivant la complexité et le degré de faisabilité en la matière.

Art. 7. Les projets sont susceptibles d'une dispense ministérielle concernant l'obligation de comprendre un minimum de 10 pour cent de logements locatifs dans les cas où celle-ci ne

peut être respectée pour une raison telle que le nombre peu élevé de logements réalisés par le projet, la typologie des logements ou la situation géographique des logements.

Art. 8. Les taux maxima de la participation étatique en faveur des projets des communes et des syndicats de communes, tels que listés au tableau 1.1 de l'article 1^{er}, sont les suivants:

- 1) 50 pour cent des frais d'études et d'infrastructures pour les projets de logements destinés à la vente;
- 2) 50 pour cent des frais d'acquisition de terrains cédés par emphytéose pour les projets de logements destinés à la vente;
- 3) 70 pour cent des frais de préfinancement pendant vingt-quatre mois pour les projets de logements destinés à la vente;
- 4) 70 pour cent du coût résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts pour les projets de logements destinés à la vente;
- 5) 75 pour cent du coût d'acquisition, d'études, de construction ou de rénovation pour les logements locatifs;
- 6) 70 pour cent du coût d'acquisition, d'études, de construction ou de rénovation et de premier équipement pour les logements destinés aux étudiants;
- 7) 100 pour cent du coût d'acquisition, d'études, de construction ou de rénovation et de premier équipement pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale.

Les taux maxima de la participation étatique en faveur de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, du Fonds du Logement et du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall tels que listés aux tableaux 1.2, 1.3 et 1.4 de l'article 1^{er}, sont les suivants:

- 1) 50 pour cent des frais d'études et d'infrastructures pour les projets de logements destinés à la vente;
- 2) 50 pour cent des frais d'acquisition de terrains cédés par emphytéose pour les projets de logements destinés à la vente;
- 3) 70 pour cent des frais de préfinancement pendant vingt-quatre mois pour les projets de logements destinés à la vente;
- 4) 70 pour cent du coût résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts pour les projets de logements destinés à la vente;
- 5) 70 pour cent du coût d'acquisition, d'études, de construction ou de rénovation pour les logements locatifs;
- 6) 70 pour cent du coût d'acquisition, d'études, de construction ou de rénovation et de premier équipement pour les logements destinés aux étudiants;
- 7) 100 pour cent du coût d'acquisition, d'études, de construction ou de rénovation et de premier équipement pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale.

Le taux maximum de la participation étatique en faveur des projets des associations sans but lucratif, des fondations, le fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique, des communautés religieuses ayant conclu une convention avec le Gouvernement, des hospices civils ou des offices sociaux, tels que listés aux tableaux 2.1 et 2.2 est le suivant: 75 pour cent du coût d'acquisition, d'études, de construction ou de rénovation pour les logements locatifs.

Les conditions d'octroi et l'importance des participations étatiques des projets initiés par les promoteurs privés autres que les associations sans but lucratif, les fondations, le fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique, les communautés religieuses ayant conclu une convention avec le Gouvernement, les hospices civils ou les offices sociaux, et revêtant la forme d'une société de droit privé, sont rappelées dans la convention prévue à l'article 5 dûment signée par le promoteur et le ministre.

Art. 9. Le règlement grand-ducal modifié du 1^{er} août 2018 arrêtant le programme de construction d'ensembles de logements subventionnés ainsi que les participations de l'Etat est abrogé.

Art. 10. Notre Ministre du Logement et notre Ministre des Finances 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.