

Règlement d'ordre intérieur

Identifiant	REGL/GOUV/02
Date d'établissement	• 22/02/2018 • 26/04/2018 • 11/07/2019 • 19/12/2019 • 13/02/2020 • 22/10/2020 • 31/03/2022 • 19/06/2024 • 24/09/2026
Fréquence de révision	Triennale
Propriétaire	Direction
Signataires	Conseil d'administration

Table des matières

Table des matières	1
I. Introduction générale.....	2
II. Fonctionnement du Fonds et règles de gouvernance	2
III. Règles de contrôle et d'audit internes	7
IV. Règles d'établissement des comptes séparés	7
V. Pratiques en matière de procurations	7
VI. Droits et devoirs du personnel.....	10
VII. Règles à respecter dans les rapports avec les clients.....	11
VIII. Règles à respecter en ce qui concerne l'accompagnement social	11
IX. Principes d'attribution des logements à la location.....	13
X. Principes d'attribution des logements à la vente	16

I. Introduction générale

Le présent règlement d'ordre intérieur a été élaboré en application de la Loi du 7 septembre 2026 portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » (ci-après « la Loi »).

L'article 6 (3) de la loi citée ci-dessus indique que le règlement d'ordre intérieur du Fonds du logement (ci-après « le Fonds ») doit au moins couvrir :

1. le fonctionnement du Fonds et ses règles de gouvernance ;
2. les règles et principes à respecter afin de permettre l'établissement des comptes séparés visés à l'article 25, paragraphe 2 ;
3. les pratiques en matière de procurations et de délégation de signature ;
4. les droits et devoirs du personnel ;
5. les règles à respecter en ce qui concerne l'accompagnement social visé à l'article 2, paragraphe 2 ;
6. les principes selon lesquels les logements sont attribués.

II. Fonctionnement du Fonds et règles de gouvernance

Le Fonds jouit de l'autonomie financière et administrative sous la tutelle du ministre ayant le Logement dans ses attributions, désigné ci-après par « le ministre ».

1. Conseil d'administration

Le Fonds est administré par un conseil d'administration, dont la composition, les attributions, la convocation et le déroulement des réunions ainsi que les indemnités de ses membres sont définies dans les articles 4 à 7 de la Loi :

- **Composition**

En application de l'article 4 de la Loi, le Fonds est administré par un conseil d'administration composé de treize membres, nommés par le Grand-Duc pour un mandat de cinq ans, renouvelable, sur proposition de différentes autorités et organisations, dans un souci de représentation équilibrée hommes/femmes.

Le président et le vice-président du conseil d'administration sont désignés par le Grand-Duc parmi les membres proposés par le ministre.

Le vice-président remplace le président en cas d'absence ou d'empêchement et exerce toute autre fonction qui lui est déléguée par le président.

Les membres du conseil d'administration, y inclus son président, peuvent être révoqués à tout moment par le Grand-Duc après délibération du Gouvernement en conseil.

En cas de démission, de décès ou de révocation avant terme du mandat d'un administrateur, il est pourvu à son remplacement par la nomination d'un nouveau membre qui achève le mandat de celui qu'il remplace.

Le conseil d'administration peut valablement siéger et délibérer, sous réserve du quorum légal, même en cas de vacance de postes.

- **Attributions**

Le conseil d'administration connaît de tous les aspects de la gestion du Fonds. Il définit la politique générale du Fonds et les objectifs à atteindre à travers un plan quinquennal soumis à l'approbation du ministre.

En cas de divergence de vues entre le ministre et le conseil d'administration, celle du ministre prime en toute circonstance.

- **Convocation et déroulement des réunions**

Conformément à l'article 5 de la Loi, le conseil d'administration se réunit sur convocation de son président au moins une fois par trimestre. Il délibère valablement lorsque la majorité de ses membres est présente ou représentée, les décisions étant prises à la majorité simple, avec voix prépondérante du président en cas d'égalité.

Les modalités de convocation, de délégation, de vote et, le cas échéant, de recours à des moyens de communication à distance sont fixées conformément à la loi.

Il est notamment précisé qu'en cas d'urgence et lorsque la tenue d'une réunion n'est pas possible dans un délai raisonnable, le président peut recourir à une procédure écrite par vote à distance, sous réserve que le texte intégral des décisions à adopter ait été communiqué aux membres.

- **Indemnités**

Les membres du conseil d'administration ont droit à des indemnités, composées d'une indemnité mensuelle et de jetons de présence, pour leur participation aux réunions du conseil d'administration. Ces indemnités sont fixées par règlement grand-ducal et sont à charge du Fonds.

2. Représentation

La représentation du Fonds à l'égard des tiers est définie à l'article 8 de la Loi qui précise que le Fonds est engagé à l'égard des tiers par la signature conjointe du président et d'au moins un membre du conseil d'administration, sans préjudice de procurations spéciales ou générales accordées par le conseil d'administration pour certaines catégories d'actes.

Le Fonds est représenté en justice par son président.

3. Direction

L'article 9 de la Loi dispose que la Direction du Fonds est assurée par un directeur, assisté de trois directeurs-adjoints, tous nommés par le conseil d'administration.

Le directeur exécute les décisions du conseil d'administration, assure la gestion journalière du Fonds et en répond devant celui-ci ; le personnel est placé sous son autorité.

Dans le cadre de la gestion journalière, le Fonds est engagé par la signature conjointe du directeur et d'un directeur-adjoint, sans préjudice des procurations approuvées par le conseil d'administration.

4. Contrôle gouvernemental

- **Commissaire du Gouvernement**

L'article 10 et 11 de la Loi stipule que le contrôle de l'activité et de la gestion technique, administrative et financière du Fonds est assuré par un commissaire du Gouvernement, désigné par le ministre.

Le commissaire assiste aux réunions du conseil d'administration avec voix consultative et peut suspendre les décisions qu'il estime contraires aux lois, règlements ou conventions, en en saisissant le ministre.

Les modalités de nomination, de fonctionnement et d'indemnisation du commissaire du Gouvernement sont fixées par la Loi.

- **Ministre**

En application de l'article 29 de la loi, le Fonds est soumis à la tutelle du ministre, qui peut contrôler à tout moment sa gestion et demander toute information ou pièce utile. Le conseil d'administration soumet annuellement au ministre, au plus tard le 15 mars, les projets de budgets de construction, d'investissement et d'exploitation ainsi que les projections budgétaires et financières pluriannuelles sur 5 ans.

Par ailleurs, l'article 29 de la Loi stipule que les décisions du conseil d'administration portant sur les objets suivants sont soumises à l'approbation du ministre :

« 1. les aliénations, transactions, échanges de biens ou droits mobiliers et immobiliers du Fonds, les baux emphytéotiques, les emprunts et les constitutions d'hypothèques, et, plus généralement, toutes garanties, le partage des biens immobiliers indivis; à l'exception des aliénations faites dans le cadre de la vente abordable au sens de l'article 4, de la vente à coût modérée au sens de l'article 5 de la loi précitée du 7 août 2023 et au rachat aux particuliers visé par l'article 2, paragraphe 5 ;

2. l'acquisition, à l'exception de celle exercée dans le cadre de l'exercice du droit de rachat visé par l'article 2, paragraphe 5, ou d'un droit de préemption et la prise en location d'immeubles par le Fonds;

3. l'acceptation ou le refus de dons ou de legs ;

4. la prise de participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation des missions du Fonds, ainsi que la cession de telles participations ;

5. le règlement d'ordre intérieur ;

6. l'engagement et le licenciement du directeur et des directeurs-adjoints ;

Sans préjudice des dispositions qui précèdent, la gestion financière du Fonds est soumise au contrôle de la Cour des comptes ».

5. Commissions et Comités internes du Fonds

Le Fonds peut créer des commissions internes dont l'objet est d'analyser et de donner un avis sur certains sujets. Toute création d'une nouvelle commission fera l'objet d'une adaptation du présent règlement.

• Commission d'acquisition

La Commission d'acquisition apprécie l'opportunité pour le Fonds de :

- Exercer le droit de préemption dont il dispose en vertu de l'article 3 de la Loi modifiée du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat,
- Acquérir ou de vendre un bien immobilier dans le cadre d'une vente publique ou d'une vente de gré à gré, à l'exception des ventes conclues avec d'autres personnes publiques dans le cadre d'un projet de construction,
- Proposer l'affectation formulée par un ministère

Elle est composée d'au moins un membre de la Direction du Fonds, du responsable du service Urbanisme et Foncier et d'un(e) assistant(e) administratif(ve).

Le cas échéant, la Commission consultera préalablement et/ou invitera tout autre service compétent en fonction de la spécificité des dossiers présentés.

Les membres sont nommés par la Direction du Fonds.

• Commission de mixité sociale

Le Fonds est doté d'une Commission de Mixité Sociale qui a pour mission d'analyser la situation sociale sur le terrain, apprécier l'impact des attributions libres, les attributions libres dédiées et les relogements nécessitant un arbitrage dans le cadre de la mixité sociale. Elle produit une analyse préalable et structurante, éclaire l'avis de la Commission consultative sans s'y substituer.

La Commission de Mixité Sociale intervient donc en amont et en collaboration avec la Commission Consultative, à laquelle elle soumet ses conclusions.

Elle est dotée d'au moins 3 membres nommés par la Direction.

- **Commission(s) consultative(s)**

Conformément aux dispositions de l'article 31 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et du règlement grand-ducal du 13 octobre 2023, le Fonds est doté d'une Commission consultative composée d'au moins 3 membres effectifs choisis en fonction de leur attribution et qui lui donne un avis motivé avant l'attribution des logements abordables, des relogements dont elle est saisie, des résiliations des contrats de location abordable et de demande liée à la situation particulière d'un candidat-locataire/locataires.

Les membres sont nommés par la Direction du Fonds.

- **Comité d'éthique**

Le Fonds a constitué un Comité d'éthique, instance interdisciplinaire et consultative visant à analyser les questions dont il est saisi sous l'angle de l'éthique, à produire des avis ou des orientations à partir des études de cas, des questions particulières ou des thèmes généraux dont il est saisi, et de partager le résultat de ses travaux. Cet organe indépendant vise ainsi à éclairer les décisions et actions du Fonds sur leurs enjeux éthiques.

Il est composé de membres du personnel qui, de par leur fonction et/ou leur implication quotidienne, permettent au Comité d'éthique de refléter le Fonds et son action.

Il est également l'organe référent en matière de signalement des actes de violence, de discrimination et/ou de harcèlement (cf. Procédure signalements, par les victimes ou les témoins, des actes de violence, de discrimination et/ou de harcèlement).

Il est composé d'au moins 3 membres du personnel, le nom des membres en place est communiqué en interne. La composition, la durée des mandats, les modalités de présence et quorum sont définies dans les règles de fonctionnement interne du Comité.

Les membres sont nommés par le Conseil d'administration, qui approuve les règles de fonctionnement interne du Comité.

- **Comité d'audit**

Le comité d'audit approuve le plan d'audit annuel et les rapports de l'audit interne, et les communique au conseil d'administration.

Le comité examine les documents présentés par les auditeurs externes, ainsi que le plan d'action élaboré par le responsable risques et conformité du Fonds.

Il présente périodiquement au conseil d'administration les mesures qu'il a prises pour s'acquitter de sa mission, ainsi que le rapport de l'auditeur interne y relatif.

Le comité d'audit est composé de trois membres nommés par le conseil d'administration : le commissaire du gouvernement, et deux membres du conseil d'administration.

III. Règles de contrôle et d'audit internes

Le Fonds est susceptible de procéder à ces audits internes, dont les modalités de mise en œuvre sont à définir dans la « Charte d'audit interne ». Ce document est adopté par le conseil d'administration et est mis à jour régulièrement. Elle est inspirée par les normes professionnelles et le code de déontologie de l'audit interne qui sont diffusés par l'Institut des Auditeurs Internes (IIA).

IV. Règles d'établissement des comptes séparés

L'article 25 (2) de la Loi dispose que le Fonds doit tenir des comptes séparés pour l'activité de location et celle de vente ainsi que pour les activités visées à l'article 2, paragraphe 1er, point 3, et paragraphe 3.

Les règles et les principes permettant l'établissement de comptes séparés sont détaillés dans un Vademecum approuvé par le conseil d'administration et sera mis à jour en cas de besoin.

V. Pratiques en matière de procurations

1. Conformément aux dispositions de l'article 6 de la Loi, le Conseil d'administration du Fonds dispose d'une compétence générale pour connaître et adopter toute décision du Fonds.

Ainsi, tout domaine ayant donné lieu à une délégation de signature n'empêche pas le Conseil d'administration, en dépit de l'existence de ladite délégation, d'exercer la compétence concernée et d'adopter la décision y afférente en lieu et place du délégué.

2. Ceci étant rappelé, le Conseil d'administration se réserve la compétence pour adopter toutes les décisions et actes quels qu'ils soient visés aux articles 25, 27, et 28 de la Loi, ainsi que toutes les décisions et actes quels qu'ils soient visés à l'article 29 (2) de la même loi lorsqu'ils nécessitent une approbation ministérielle.

Ainsi, et en complément, le Conseil d'administration se réserve la compétence pour :

- adopter et / ou modifier tous budgets nécessaires au fonctionnement et aux activités du Fonds ;
- approuver tout acte ou mesure nécessaire pour établir, modifier, régulariser les comptes annuels ;
- approuver toute demande formulée au titre d'une compensation de service public,
- approuver le plan quinquennal du Fonds ;
- approuver les règlements d'ordre interne et le règlement intérieur, ainsi que les chartes et politiques internes du Fonds ;
- adopter les décisions de signature des contrats de travail des membres de la Direction,
- décider de l'adoption ou de la conclusion de tout acte ou convention de nature financière visées à l'article 29 (2) (1), notamment les emprunts, garanties ou hypothèques, y compris

lorsque ces actes sont conclus avec une autorité de tutelle, une personne publique ou un organisme de droit public ;

- décider du recours à toute procédure de marché public visé par l'article 21 de la loi du 8 avril 2018 sur les marchés publics ;
- exercer toutes les attributions attachées à la qualité d'actionnaire du Fonds dans d'éventuelles filiales ;

Aucune délégation de compétence n'est accordée dans ces domaines, qu'elle soit de pouvoir ou de signature.

3. Le Conseil d'administration donne délégation de signature au Président du Conseil d'administration, et à un membre du Conseil d'administration, pour :

- adjuger les marchés publics d'un montant supérieur au seuil prévu par les dispositions de l'article 20 (3) de la loi du 8 avril 2018 sur les marchés publics,
- signer les procès-verbaux des Conseils d'administration, conjointement avec le secrétaire dudit Conseil,

4. En outre, une délégation de signature est accordée aux membres de la Direction du Fonds par le Conseil d'administration pour :

- ventiler et ou affecter tous budgets validés par le Conseil d'administration entre services ou projets ;
- adopter tous les actes préparatoires ou d'exécution, y compris de nature contractuelle, des décisions et actes visés au paragraphe 2 du présent article ;
- signer tout contrat faisant suite à une décision d'adjudication ;
- décider de la signature de tout acte relatif à l'aliénation d'un bien immobilier dans le cadre d'une vente abordable, ou d'une vente à coût modéré ;
- décider du rachat et de revente de biens immobiliers dans le cadre des dispositions de l'article 9 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ;
- décider de l'exercice d'un droit de préemption légal ou conventionnel ;
- adopter tout acte, décision ou convention autre qu'un marché public lorsque le Fonds agit en qualité d'initiateur ou d'initiateur délégué d'un projet d'aménagement ;
- adopter tout acte, décision ou convention autre qu'un marché public, lorsque le Fonds agit en qualité de maître d'ouvrage ou de maître d'ouvrage délégué ;
- adopter tout acte, décision ou convention lié à la gestion et à la surveillance générale du patrimoine du Fonds, à son équipement, à son entretien, au respect de toute obligation de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement, ainsi qu'à la réalisation de visites annuelles ;
- adopter tout acte, décision ou convention accompli ou conclu en vue de l'exercice d'une activité de syndic de copropriété par le Fonds, ainsi que tout acte, décision ou convention dans le cadre de cette activité ;
- adopter tout acte, décision ou convention relatif à l'aménagement, au déménagement, à la gestion des espaces, à la maintenance et à l'exploitation des installations techniques des locaux administratifs du siège du Fonds et de tout autre local destiné à l'installation des services, équipes et matériels du Fonds ;
- procéder à l'ouverture et à la modification des postes dans le respect du plan quinquennal approuvé, et adopter tout acte ou décision relatif aux conditions et modalités de rémunération du personnel ;

- conclure un contrat relatif au recrutement des salariés, intérimaires, stagiaires, élèves, étudiants, ou personne en formation, ainsi que de conclure des avenants à ces contrats, et adopter toute décision ou acte liés à la gestion des salariés et de leur carrière ;
- adopter tout acte ou décision lié aux relations avec la délégation du personnel ;
- adopter tout acte, décision ou instruction relative aux conditions d'utilisation des équipements de travail et des moyens de protection du personnel permettant d'assurer la sécurité des salariés ;
- adopter toute décision de classement, de déclassement et/ou de désaffectation d'un bien immobilier du domaine public du Fonds ;
- adopter toute décision d'admission ou de rejet d'un dossier d'un candidat locataire ;
- adopter toute décision d'attribution d'un logement ou d'un local dans le cadre d'une location, y compris les décisions de relogement adoptées dans le cadre de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ;
- adopter toute décision de mise à disposition de locaux au profit de locataires pendant la durée de travaux de rénovation, de conservation ou d'entretien, ou pour un motif d'urgence ;
- adopter toute décision de mise à disposition de locaux au profit d'ASBL ou d'autres personnes morales poursuivant un but social ou un but non lucratif ;
- décider de la conclusion de toute convention avec un établissement financier, à l'exclusion des emprunts, hypothèques et garanties visés à l'article 29 (2) (1) ;
- accepter ou au refuser les plans d'apurement des dettes de locataires ou d'emphytéotes, établis dans le cadre de la réglementation sur le surendettement, et adopter toute décision ou tout acte lié à l'acceptation ou au refus d'un plan d'apurement de la dette d'un locataire ou d'un emphytéote ;
- déclarer toute créance dans le cadre de faillites et adopter tout acte relatif à un abandon de créance relatif aux loyers, redevances et charges perçues par le Fonds ;
- adopter tout acte, autre que transactionnel, relatif au traitement de demandes ou recours quels qu'ils soient, notamment les gracieux, les recours administratifs ou hiérarchiques préalables, les demandes de motivation dirigées contre des actes et décisions prise par le Fonds, les demandes d'octroi de délais de paiement ;
- exercer tout recours ou demande amiable exercés à l'encontre d'un tiers quel qu'il soit ;
- signaler tous faits susceptibles de relever du droit pénal ou d'une réglementation administrative susceptible de donner lieu à l'application de sanctions administratives ;
- adopter les procédures internes permettant de préciser les règles de fonctionnement du Fonds ;
- adopter de tout acte ou toute mesure dans le cadre du respect de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, ainsi que l'application de mesures restrictives ;
- désigner les salariés du Fonds appelés à siéger ou intervenir dans les différents Comités ou Commission intervenant dans les activités du Fonds ;
- désigner le délégué à la protection des données personnelles du Fonds ;
- désigner le travailleur désigné en matière de sécurité et de santé au travail ;
- désigner tout collaborateur en qualité de référant ou interlocuteur/représentant si imposé par une réglementation ;

- adopter tout acte ou mesure nécessaires à la tenue à jour des publications au Registre des bénéficiaires effectifs et des publications au registre du commerce et des sociétés
- Ladite délégation de signature permet également à la Direction d'adopter tous les actes quels qu'ils soient, destinés à préparer les actes, décisions ou convention précitée, ou à en assurer la bonne et complète exécution.
- La délégation ainsi accordée aux membres de la Direction peut faire l'objet de subdélégations.

5. Tout acte, décision ou convention non mentionnée au présent article relève de la gestion journalière du Fonds, et relève du Directeur du Fonds, conformément aux dispositions de l'article 9 (1) alinéa 2 de la Loi, qui peut accorder des procurations, sous réserve de validation par le Conseil d'administration (article 9 (1) alinéa 5).

Il est précisé que toute décision d'adjudication ou conclusion d'un marché public d'un montant inférieur au seuil prévu par l'article 20 (3) de la loi du 8 avril 2018 sur les marchés publics relève également de la gestion journalière du Fonds.

Les délégations de signatures peuvent être révoquées à tout moment et prennent fin de plein droit avec la cessation des fonctions de la ou des personnes ayant accordé les procurations.

Dans tous les actes produisant des effets juridiques à l'égard des tiers, la signature de ceux qui ont pouvoir d'agir en son nom et pour son compte doit être précédée ou suivie immédiatement de l'indication de la qualité en vertu de laquelle ils agissent.

VI. Droits et devoirs du personnel

Les droits et devoirs des salariés résultent du code du travail. Ils sont détaillés également dans le présent règlement d'ordre intérieur, ainsi que dans les règles internes du Fonds.

Le salarié s'oblige notamment à :

- Appliquer et respecter les règles internes approuvées par le Conseil d'administration ou la Direction,
- Exécuter son travail consciencieusement et rigoureusement ;
- Être loyal vis-à-vis de son employeur et lui déclarer tout conflit d'intérêt le concernant ;
- Respecter son obligation de confidentialité et de discrétion ;
- Se comporter avec dignité et civilité ;

Le salarié a notamment droit :

- À la transparence et à la loyauté de son employeur ;
- À la communication des informations le concernant ;
- Au respect de l'égalité de traitement entre hommes et femmes dans le travail ;
- À la protection contre le harcèlement moral et sexuel ;
- À la sécurité et la santé au travail ;
- Au respect du droit d'association et de la liberté syndicale ;
- À l'accès à la formation.

A noter que ceci est une liste non-exhaustive.

VII. Règles à respecter dans les rapports avec les clients

Le Fonds, en tant qu'établissement public chargé principalement d'une mission de service public accomplit ses missions dans le souci, d'une part d'en assurer la continuité, d'autre part de permettre une prise en charge de ses clients sans discriminations ou avantages particuliers. Le Fonds est ainsi animé de la volonté d'assurer l'égalité de traitement de ses clients. Dans le même temps, et dans les limites légales, le Fonds adapte de manière continue le service aux besoins des usagers.

VIII. Règles à respecter en ce qui concerne l'accompagnement social

L'article 2 (2) de la Loi dispose que l'accompagnement social fait partie des missions du Fonds :

« La mission prévue au paragraphe 1^{er}, point 1, comprend l'accompagnement social des habitants de ces logements abordables et des membres de leur famille habitant dans les logements concernés afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine. »

Les principes généraux définis par la Loi sont déclinés dans des règles spécifiques détaillées ci-dessous.

- **Informers les habitants des logements sociaux et les membres de leur famille habitant dans les logements concernés quant à leurs obligations de locataires et les aider à les respecter**

Suite à l'attribution du logement, le Fonds informe le locataire et les membres de sa famille habitant avec lui dans le logement de leurs droits et devoirs au moment de la signature du bail :

- Payer le loyer et ses accessoires ;
- Utiliser raisonnablement le logement et son environnement, en « bon père de famille » et conformément à sa destination ;
- Assurer l'entretien courant du logement ;
- Prendre en charge les réparations locatives ou de menu entretien qui n'ont pas été occasionnées par vétusté ou par force majeure ;
- Répondre des dégradations ou des pertes qu'il a occasionnées pendant sa jouissance ;
- Faire assurer les lieux loués.

Outre les clauses du bail lui-même, le locataire est informé du contenu du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en question, dont une copie est jointe au bail, ainsi que des modalités d'utilisation du logement loué.

Le Fonds indique également au locataire et aux membres de sa famille habitant avec lui dans le logement les possibilités de prise de contact en cas de difficultés rencontrées.

Le règlement d'ordre intérieur et les numéros de contact sont affichés dans chaque immeuble.

Enfin, le Fonds assure une communication régulière auprès de tous ses locataires et se rend disponible à travers : l'accueil physique et téléphonique, le site internet, les visites régulières des travailleurs sociaux, présence sur place des agents de proximité, etc...

- **Assurer l'intégrité du patrimoine**

Le Fonds met en œuvre des mesures afin de préserver l'intégrité de son patrimoine. Dès signature du bail, les locataires sont accompagnés dans l'acquisition et l'appropriation de bons réflexes pour entretenir le logement, notamment :

- Sensibiliser le ménage quant à la nécessité de contracter une assurance couvrant les risques locatifs, de respecter les parties communes et d'entretenir régulièrement le logement.
- Rappeler quels sont les éléments dont l'entretien incombe au locataire (les sols, murs/tapisserie/volets/fenêtres, système de ventilation, etc.).

La présence d'agent de proximité dédiés dans les immeubles (ou alternativement des visites régulières par les agents de proximité assignés) permet d'assurer un suivi de l'état du patrimoine et de veiller au respect du règlement d'ordre intérieur. Le cas échéant, les agents de proximité constatent les sinistres et en font part à leur hiérarchie qui peut intervenir en signalant aux locataires le problème observé. Dans la mesure où aucune évolution de la situation n'est constatée, les services du pôle client peuvent se mettre en contact avec les locataires. Les locataires ont également la possibilité de déposer eux-mêmes des réclamations.

- **Favoriser le développement de rapports de civilité pour réduire les risques de conflits entre locataires et assurer la cohabitation harmonieuse au sein des immeubles**

En cas de troubles de voisinage, le personnel qualifié du Fonds (travailleurs sociaux) intervient et mène des actions de conciliation entre les locataires concernés. Des rencontres régulières avec les travailleurs sociaux visent à réduire les conflits et contribuent ainsi à réduire le nombre de dossiers liés à des troubles de voisinage nécessitant des démarches juridiques.

- **Promouvoir la coopération avec les organismes sociaux**

En cas de difficultés observées ou signalées le Fonds sollicite la coopération des organismes sociaux compétents afin de traiter des situations complexes en réseau. Dans la mesure du possible, chaque acteur, dont le locataire, met en commun les moyens et l'expertise des uns et des autres.

Lorsqu'un travailleur social du Fonds identifie un besoin d'accompagnement social, il analyse et prend en charge la situation (en toute confidentialité et avec l'adhésion de la personne). Lorsque la nature du problème nécessite l'intervention d'un autre partenaire social, le Fonds oriente la personne concernée vers les institutions en question (offices sociaux, associations spécialisées, acteurs de la santé, etc.).

- **Favoriser la gestion sociale des impayés**

En matière de gestion des impayés, le Fonds s'engage à envisager des solutions adaptées à la situation sociale de ses clients. L'objectif est de trouver, dans la mesure du possible, un accord à l'amiable avant que la situation ne s'aggrave (mise en place d'un plan d'apurement, relogement, orientation vers une procédure de surendettement, etc.).

En tout état de cause, le locataire est informé sur les risques de résiliation du bail si un accord n'est pas trouvé en cas d'impayés ou si cet accord n'est pas respecté par la suite.

- **Respecter les principes éthiques et déontologiques applicables**

En ce qui concerne sa mission d'accompagnement social, le Fonds s'engage à respecter les principes éthiques et déontologiques applicables aux professions concernées (assistants sociaux, éducateurs), notamment :

- Secret professionnel ;
- Confidentialité ;
- Protection des données ;

Par ailleurs, ces principes éthiques et déontologiques sont complétés par la Charte Ethique et Déontologie qui décrit les grands principes et exigences du Fonds afin de préserver l'intégrité et la réputation du Fonds et de promouvoir une conduite honnête et éthique à l'égard du personnel, des clients et des partenaires.

IX. Principes d'attribution des logements à la location

1. Location abordable

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Fonds est amené à attribuer des logements abordables tous publics :

- soit dans le cadre d'attributions universelles (1) ;
- soit dans le cadre d'attributions libres (2) ;

Le Fonds est également susceptible de réaliser des attributions libres de logements abordables dédiés (3).

Quel que soit le mode d'attribution, le Fonds veille, dans le respect des dispositions légales, à promouvoir une mixité sociale durable notamment appréciée au vu des facteurs suivants :

- **Situations socio-économiques** : présence équilibrée de ménages aux revenus très faibles, modestes, moyens, tous éligibles selon les plafonds légaux, afin d'éviter toute concentration de précarité ;
- **Situations familiales** : diversité des configurations familiales incluant personnes seules, couples, familles avec enfants, familles monoparentales, seniors vivant seuls ou en cohabitation ;
- **Âges** : équilibre intergénérationnel, avec la présence de jeunes adultes, familles actives, personnes âgées, favorisant la solidarité entre générations ;
- **Trajectoires résidentielles** : continuum du logement, locataires en relogement, résidents stables, afin d'assurer la dynamique sociale et éviter la stigmatisation résidentielle ;
- **Levier d'inclusion sociale** : prise en compte les facteurs locaux susceptibles de favoriser l'inclusion ou de palier à des inégalités locales (facteurs sociaux locaux, publics cibles) sans tomber dans l'arbitraire.

Ces facteurs non exhaustifs, ne se traduisent pas par des quotas rigides mais constituent un cadre d'évaluation et d'orientation, animant le Fonds dans ses décisions. Ce cadre est notamment destiné à tenir au mieux compte de l'évaluation du facteur humain dans le processus décisionnel.

A cet effet, le Fonds agit en coordination avec l'ensemble des acteurs de la chaîne du logement (services sociaux, communes, associations, autorités publiques et autres acteurs) pour favoriser une approche cohérente et durable, en lien avec le continuum du logement au Luxembourg, et rend ses décisions après avis d'une Commission Consultative.

Il est encore précisé que la gestion des relogements repose sur des critères objectifs, documentés et conformes au cadre légal applicable au logement abordable.

1.1. Attributions universelles de logements tous publics

Avant toute attribution universelle d'un logement tous publics, le Fonds consulte le Registre National du Logement Abordable (RENLA).

Le Fonds contrôle l'éligibilité des candidats-locataires qui lui sont ainsi soumis par le RENLA, ainsi que, au vu de la typologie de logement concernée, l'ordre de priorité entre ces derniers, dressé au regard des documents administratifs disponibles et d'une évaluation sommaire de leur situation socio-économique, familiale et de logement spécifique. Lesdits critères sont appréciés par application de points selon la méthodologie suivante :

- Nature et précarité du titre d'occupation du logement actuel : appréciation au vu du degré d'urgence et de précarité ;
- Existence et durée du préavis d'une résiliation du titre d'occupation : appréciation sur base d'un justificatif provenant du candidat locataire ;
- Existence et motivation du juge d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel : appréciation sur base d'un justificatif provenant du candidat locataire ;
- Etat d'occupation du logement actuel par rapport au nombre de chambres à coucher et à la surface utile d'habitation disponible par membre de la communauté domestique : appréciation au vu du caractère adapté ou non du logement, y compris au niveau des sanitaires ;
- Degré d'insalubrité du logement actuel au sens de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation : appréciation sur base d'un justificatif d'insalubrité ;
- Non-adaptation du logement actuel par rapport aux besoins spécifiques de personnes handicapées : appréciation sur base d'un justificatif ;
- Taux d'effort économique de la communauté domestique du candidat-locataire exprimé par la relation entre le revenu actuel et le loyer ou l'indemnité payés, pour le titre d'occupation du logement actuel : appréciation au vu du taux d'effort ;
- Niveau de revenu de la communauté domestique du candidat-locataire : apprécié au vu de la relation entre le taux d'effort en lien avec le montant du loyer du logement abordable ;
- L'existence d'une communauté domestique composée d'un adulte seul vivant avec au moins un enfant à charge : appréciation sur base d'un justificatif ;

Puis le Fonds complète l'analyse et précise l'ordre de priorité obtenu au regard du rapport entre la

taille et la situation géographique spécifique du logement vacant, en tenant compte :

- d'une part de la correspondance entre la taille de la communauté domestique du candidat-locataire avec la typologie du logement,
- d'autre part et le cas échéant de la proximité du lieu de travail des membres de la communauté domestique du candidat-locataire et du lieu de situation du logement occupé au jour de l'examen du dossier ;

Au vu de l'analyse ainsi réalisée, et de l'ordre de priorité ainsi obtenu et précisé, le Fonds réalise une analyse globale, en application du pouvoir d'appréciation dont il dispose, de la situation familiale, sociale et économique des premiers candidats-locataires dudit ordre de priorité. Cette analyse globale tient compte des critères précédemment visés au présent article et d'un avis de la Commission Consultative.

La décision d'attribution repose sur une appréciation globale du dossier, tenant compte de la position issue du classement RENLA, des résultats de l'enquête sociale et de l'avis de la Commission consultative.

1.2. Attributions libres de logements tous publics

Avant toute attribution libre d'un logement tous publics, le Fonds consulte le Registre National du Logement Abordable (RENLA).

Le Fonds contrôle l'éligibilité des candidats-locataires qui lui sont ainsi soumis par le RENLA, ainsi que, au vu de la typologie de logement concernée, l'ordre de priorité entre ces derniers, dressé au regard des documents administratifs disponibles et d'une évaluation sommaire en application des dispositions de l'article 57 alinéa 1 de la loi modifiée du 7 août 2023.

Puis le Fonds reprecise l'ordre de priorité obtenu en confirmant la correspondance de la taille de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement disponible.

Enfin, en application de la liberté de choix qui lui est conférée par l'article 53 alinéa 2 de la loi modifiée du 7 août 2023 sur le logement abordable, et en application de l'esprit de cette loi, qui poursuit notamment un objectif de mixité sociale, le Fonds sélectionne des candidats-locataires éligibles.

Les résultats de cette évaluation sont soumis à la Commission consultative, qui émet un avis tenant compte de l'ensemble des critères applicables, y compris l'objectif de mixité sociale. Sur cette base, l'attribution du logement est décidée après appréciation globale des candidatures éligibles.

1.3. Attribution libre des logements dédiés

Conformément à l'article 54, pour les logements vacants que le Fonds gère en tant que bailleur social, la Commission Consultative rendra son avis en tenant compte des exigences légales et de la volonté de promouvoir la mixité-sociale et le bon vivre ensemble, ainsi que de la situation de précarité du Candidat-locataire.

Dans son rôle de promoteur social, le Fonds peut signer des contrats/conventions avec d'autres bailleurs sociaux.

2. Location libre

Les logements qui ne relèvent pas du régime du logement abordable, au sens de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, peuvent être proposés par le Fonds en location libre. Cette modalité concerne notamment les logements n'ayant bénéficié d'aucune participation financière publique au titre du logement abordable et qui, en raison de leur mode de financement, de leur affectation ou de leur destination, ne sont pas soumis aux règles d'éligibilité et d'attribution applicables aux logements abordables.

Le recours à la location libre s'effectue dans le respect des missions du Fonds, des principes d'égalité de traitement, de transparence et de bonne gestion du patrimoine. Les modalités d'attribution sont définies dans la Politique Location.

La Politique Location est validée par le Conseil d'administration du Fonds.

X. Principes d'attribution des logements à la vente

Les principes d'attribution des logements mis à disposition par le Fonds varient en fonction de la catégorie à laquelle ils appartiennent :

- **Logements destinés à la vente abordable et/ou à coût modéré**

Il convient de préciser que ne sont présentés ci-dessous que les principes d'attribution de ces logements et non les critères d'éligibilité, définis, en ce qui concerne les logements abordables, par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Le Fonds, en tant que promoteur public institué par la loi du 7 août 2023, bénéficie de subventions étatiques pour ses constructions destinées à la vente abordable et à coût modéré.

Le Fonds reste propriétaire du terrain sur lequel est construit le logement. Il le met à disposition de l'acquéreur par l'intermédiaire d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie, avec une durée maximale de 99 ans. Ce droit est renouvelable. Si un acquéreur souhaite revendre le bien, le Fonds bénéficie d'un droit de rachat sur toute la durée du droit d'emphytéose ou de superficie, qu'il exerce systématiquement, sauf dérogation expressément accordée par le conseil d'administration.

Afin de promouvoir la mixité sociale, les candidats à l'acquisition de logements bénéficiant d'une participation financière sont en principe répartis en différents groupes en fonction de leurs revenus et de la composition de leur communauté domestique (déterminés conformément à l'article 7 de la Loi et figurant sur le certificat d'éligibilité délivré par le Ministre ayant le logement dans ses attributions).

En outre, le Fonds peut procéder à la vente de maximum 40 % des logements aux personnes n'étant pas éligibles à l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable sous les conditions fixées pour les logements destinés à la vente à coût modéré ou vente libre.

Dans l'hypothèse où le bien ne trouve pas acquéreur après application de la procédure d'attribution en vente abordable et/ou à coût modéré à la fin d'un délai prédéfini, le Fonds a la possibilité de proposer au Conseil d'administration de procéder à la vente dudit bien sous forme de vente libre ou de modifier sa destination en location abordable.

- **Logements destinés à la vente libre**

Dans le cas où un logement n'aurait bénéficié d'aucune participation financière de la part du Ministère du logement, il serait vendu en « vente libre ».

Le droit d'emphytéose, le respect de l'habitation personnelle et principale et le droit de préemption sont similaires aux ventes abordable/à coût modéré.

Les personnes intéressées par l'acquisition d'un logement en vente libre auprès du Fonds doivent répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- Être une personne physique et occuper le logement à des fins d'habitation personnelle uniquement ;
- Ne pas être propriétaire, emphytéote, usufruitier de plus d'un tiers indivis d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger, ou à défaut, s'engager à céder lesdits droits dans un délai de neuf (9) mois à compter de la date de remise des clés ;
- Bénéficier d'un accord de financement délivré par un établissement financier ;
- S'engager à acquérir le logement en vue de l'utiliser comme son habitation principale et personnelle, ou d'affecter ledit logement à l'habitation principale et personnelle de l'un des membres de sa communauté domestique, de l'un de ses ayants-droits, ou de l'un des ayants-droits de l'un des membres de sa communauté domestique.

Le premier candidat inscrit et répondant aux conditions ci-dessus se verra attribuer le logement.

La Politique Vente est validée par le Conseil d'administration du Fonds.