



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement et de  
l'Aménagement du territoire

# CONFÉRENCE DE PRESSE

## Appel à projets pilotes : Un nouvel élan pour le logement locatif abordable en Partenariat Public-Privé

Dossier de presse | 06.06.2025



# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| 01   Communiqué .....   | 4  |
| 02   Les critères et les démarches à suivre .....                         | 6  |
| 03   Un modèle de segmentation géographique pour le calcul du loyer ..... | 7  |
| 04   Gestion locative et conclusion du bail .....                         | 9  |
| 05   Exemple de calcul .....  | 10 |

## **01 | Communiqué**

### **Appel à projets pilotes : Un nouvel élan pour le logement locatif abordable en Partenariat Public-Privé**

Lors d'une conférence de presse en date du 06 juin 2025, le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire Claude Meisch a lancé un appel à projets pilotes pour logements abordables dans le cadre d'un partenariat locatif public-privé. Ce partenariat met en lumière la coopération entre acteurs publics et privés dans la réalisation de projets de location abordable.

#### **Principes et fonctionnement**

Dans le cadre de l'engagement du Gouvernement d'accroître le parc de logements locatifs abordables au Luxembourg, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire lance un appel à projets pilotes destiné aux développeurs privés disposant d'un terrain. Cet appel à projets pilotes représente une opportunité stratégique de combiner le potentiel du secteur privé avec les objectifs de l'État.

L'initiative vise la création de logements locatifs par le secteur privé sur des terrains privés et la location de ces logements à un bailleur social, en l'occurrence le Fonds du Logement, pour une durée déterminée contre un loyer qui est en dessous de celui du marché, mais supérieur au loyer abordable.

Le bailleur social, dans ce cadre le Fonds du Logement, loue ces logements à des ménages répondant aux critères socio-économiques fixés par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable<sup>1</sup>. Par ce biais, les ménages bénéficient du loyer abordable au sens de ladite loi. Le développeur ne bénéficie d'aucune aide publique à la construction. Le développeur peut conserver la propriété ou céder l'immeuble de logements à construire à un investisseur, lequel deviendra propriétaire et conclura un bail de 20 ans avec le Fonds du Logement. À la fin du bail, en cas de cession de l'immeuble, celui-ci peut être acquis par un acteur privé, sous réserve du droit de préemption de l'État.

La prise en charge de la gestion locative par un bailleur social public permet de réduire la charge administrative du propriétaire et d'assurer une occupation pérenne du bien. La sécurité d'un revenu locatif fixe pendant 20 ans élimine le risque d'impayés et offre une visibilité sur la rentabilité du bien. L'indexation du loyer payé par le bailleur social au propriétaire permet de suivre l'évolution du marché et de l'inflation. L'indexation du loyer commencera à compter de la signature du bail. Le loyer payé par les ménages occupant les logements au bailleur social n'est pas indexé, il est calculé conformément à la réglementation relative au bail abordable.

#### **Un dispositif à triple objectif**

Cette initiative a pour objectif de mobiliser les terrains privés pour la réalisation de logements abordables locatifs, d'augmenter le parc de logements abordables locatifs et de créer un système complémentaire à celui déjà prévu par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

<sup>1</sup> <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2023/08/07/a611/jo>

Pour le développeur privé, ceci constitue une opportunité pour réaliser des projets avec un loyer garanti sur 20 ans au minimum, ce qui renforce la sécurité financière du projet et facilite l'obtention de financements.

Le modèle encourage la mixité sociale par l'accès au logement abordable à tous les déciles de revenus éligibles au sens de la prédite loi relative au logement abordable.

*« Avec cet appel à projets pilotes, nous ouvrons la voie à des solutions innovantes pour répondre aux défis du logement locatif abordable. Ces projets permettront de tester de nouveaux modèles de développement tout en favorisant la collaboration entre acteurs publics et privés. L'objectif est d'offrir des logements accessibles en s'adressant aux besoins de tous les citoyens, en mobilisant au maximum le potentiel existant.*

*Ce dispositif s'inscrit dans une démarche innovante visant à explorer de nouvelles solutions pour augmenter l'offre en logements abordables » a souligné Claude Meisch.*

### **Introduction des projets pilotes : critères et démarches à suivre**

Les projets pilotes s'alignent aux critères du cahier des charges pour le développement de logements abordables<sup>2</sup> qui rassemble les recommandations du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire en matière d'urbanisation, d'architecture et d'économicité.

Les dossiers introduits seront examinés par une commission dédiée, composée par de représentants du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, du ministère des Finances et du Fonds du Logement.

Pour accompagner les porteurs de projets dans leurs démarches, les informations essentielles concernant le processus d'introduction, les critères de sélection et les modalités de participation sont désormais accessibles sur le site dédié [www.ppp-logement.lu](http://www.ppp-logement.lu).

### **Intégration dans la démarche globale des Partenariats Publics-Privés et bilan sur les acquisitions en VEFA**

Cette initiative s'inscrit dans le cadre des Partenariats Publics-Privés développés pour élargir le cercle des acteurs associés au développement de logements abordables tout en combinant les ressources et expertises des secteurs public et privé.

Un bilan régulier sera effectué afin d'évaluer le nombre de projets soumis et d'analyser l'efficacité du dispositif. Ces projets pilotes permettront ainsi de déterminer dans quelle mesure ce mécanisme est adopté par les développeurs privés. Cette évaluation servira de base pour ajuster et affiner le cadre du Partenariat Public-Privé en fonction des retours et des enseignements tirés.

Dans le cadre du programme d'acquisition VEFA par l'État, qui s'inscrit également dans une approche de Partenariats Publics-Privés, 293 unités de logement pour un montant total d'environ 179 millions d'euros ont été acquis. À ce jour, 17 actes de vente ont été signés, et 6 contrats de réservation sont en cours pour 257 unités de logements.

<sup>2</sup> <https://logement.public.lu/fr/professionnels/aides-etatiques/demande-aides-a-la-pierre.html>

## 02 | Les critères et les démarches à suivre

Dans le cadre de l'appel à projets pilotes lancé par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire le promoteur ou développeur privé disposant d'un terrain privé peut soumettre un projet de logements abordables locatifs par courriel, à l'adresse : [ppp@ml.etat.lu](mailto:ppp@ml.etat.lu).

Suite à la signature d'un accord de principe, le promoteur développe un projet immobilier qui est aligné au cahier des charges pour le développement de logements abordables.

L'accord de principe fixe les modalités, reprises ensuite dans le contrat de bail conclu entre le Fonds du Logement et le propriétaire.

Le Fonds du Logement loue les logements, à un loyer abordable, aux ménages éligibles.

L'État couvre la différence entre le loyer versé par le Fonds du Logement au propriétaire et le loyer abordable payé par les ménages éligibles au bailleur social, à travers un complément de loyer, nommée compensation de service public.

À la fin de la période de location au Fonds du Logement, le propriétaire récupère son bien vide et en bon état d'entretien.

### Procédure générale

La procédure générale pour le Partenariat Locatif Public-Privé (PLPP) comprend les étapes suivantes :

- Lancement de l'appel à projets pilotes PLPP par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.
- Réception des projets soumis par les promoteurs/développeurs privés.
- Envoi d'un accusé de réception aux promoteurs/développeurs privés.
- Vérification de la complétude des dossiers par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire par rapport aux informations obligatoires demandées.
- Entrée de projets par les développeurs privés.
- Analyse préalable de la commission PLPP . Cette étape d'évaluation vise à garantir que chaque projet s'aligne avec les critères définis pour le logement abordable et s'inscrit dans une démarche financière et technique viable, plus précisément en ce qui concerne :
  - La conformité réglementaire et technique
  - La pertinence économique et financière
  - L'évaluation des risques et opportunités.
- Élaboration de l'avis de la commission PLPP sur base de l'analyse.
- Notification d'intérêt pour le PLPP adressée aux promoteurs/développeurs privés.
- Signature de l'accord de principe entre les parties prenantes (ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, ministère des Finances, Fonds du Logement et le développeur privé). Cet accord de principe constitue la base pour engager la discussion en vue de la signature d'un bail de location.
- Développement définitif du projet par le développeur privé, ou le cas échéant, recherche d'un investisseur.

- Construction du projet.
- Signature du contrat de bail, en cours de la construction du projet entre le bailleur social, en l'occurrence le Fonds du Logement, et le propriétaire/développeur privé.
- Gestion locative confiée au Fonds du Logement pour assurer la pérennité et l'efficacité de l'opération de logements abordables.
- Fin de la convention de location. Le développeur/propriétaire récupère son bien à la fin de la période d'occupation. L'État a un droit de préemption ou une option d'achat sur le bien.

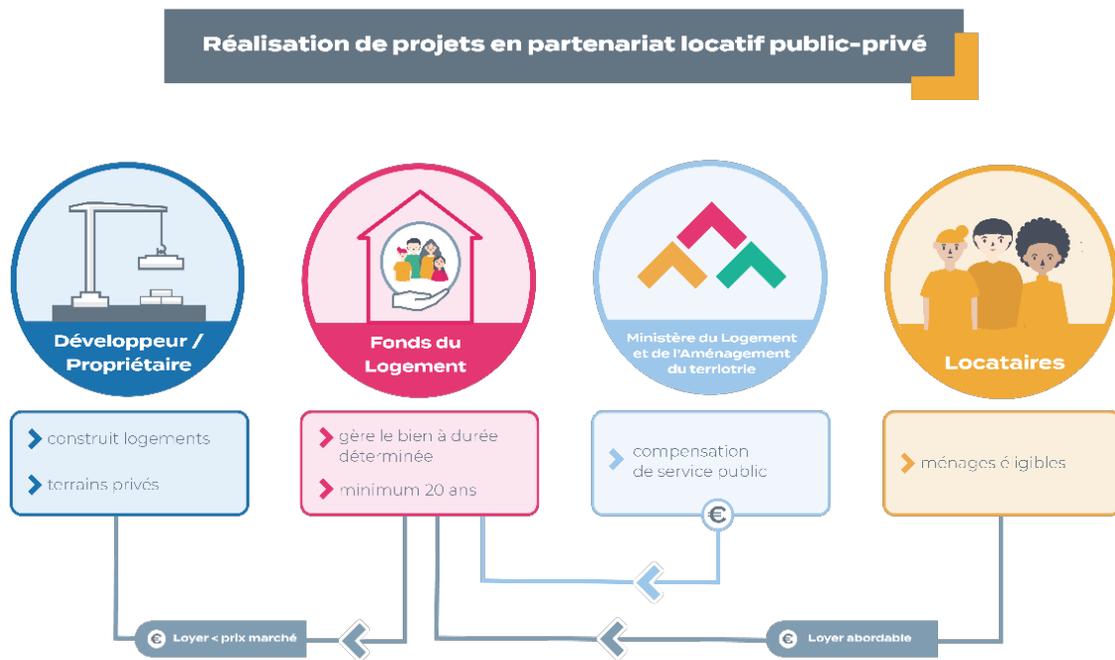


Figure 1- Schéma de fonctionnement des projets en Partenariat Locatif Public-Privé

### 03 | Un modèle de segmentation géographique pour le calcul du loyer

Les modalités de fixation et d'indexation du loyer représentent un élément essentiel du Partenariat Locatif Public-Privé. Le loyer à payer par le bailleur social au propriétaire des logements sera fixé en deux temps :

- Lors de la signature de l'accord de principe, le loyer ne doit pas excéder 80 % du loyer moyen annoncé par l'Observatoire de l'Habitat. Le loyer annuel ne doit pas non plus dépasser 5 % du capital investi dans le projet. Aucune indexation du loyer n'est alors appliquée.
- Avant la signature du contrat de bail, une réévaluation du loyer sera réalisée sur la base des données actualisées de l'Observatoire de l'Habitat. Le loyer annuel reste plafonné à 5 % du capital investi, vérifié sur la base de la transaction financière entre le développeur et

l'acquéreur du projet. L'indexation du loyer<sup>3</sup> commencera à compter de la signature du contrat de bail, avec une adaptation possible tous les deux ans, limitée à trois tranches d'indexation par adaptation.

Les loyers pour les projets pilotes du Partenariat Locatif Public-Privé seront définis sur base du modèle de segmentation géographique des loyers annoncés publié dans le Rapport d'analyse n°11 publié par l'Observatoire de l'Habitat en 2024<sup>4</sup> et repris ci-dessous. L'algorithme de regroupement des communes vise à former des groupes de communes géographiquement proches qui présentent une homogénéité interne maximale et une hétérogénéité entre groupes la plus forte possible, en tenant compte de la valorisation immobilière.

Afin d'avoir des loyers moyens qui sont plus adaptés à la location de logements neufs, comme il est prévu dans le contexte du Partenariat Locatif Public-Privé, les loyers sont calculés sur l'échantillon des appartements annoncés comme « neufs » ou « en construction ».

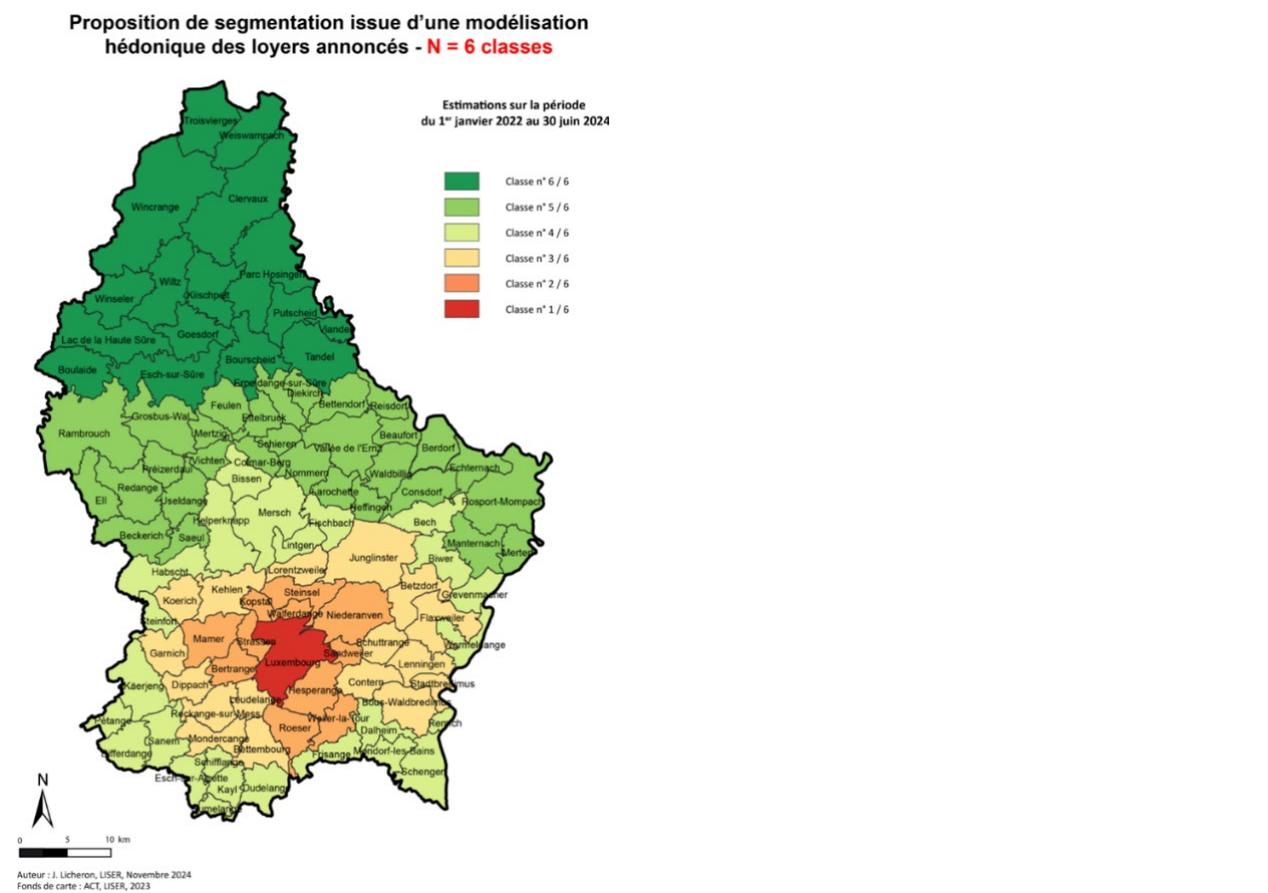


Figure 2- Segmentation géographique pour le calcul de loyer, Observatoire de l'Habitat, 2024

<sup>3</sup> Basée sur l'indice des prix à la consommation

<sup>4</sup> LICHERON, Julien, *Rapport d'analyse #11: Une segmentation géographique des loyers au Grand-Duché de Luxembourg: Actualisation et approfondissement*. Observatoire de l'Habitat, Décembre 2024  
<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-11.html>

Pour renforcer la transparence et tenir compte des différences réelles observées sur le marché, le même modèle hédonique calcule pour chaque classe une fourchette de loyer. Cette fourchette encadre le loyer moyen d'un plancher et d'un plafond, reflétant la dispersion des loyers constatés pour les logements neufs ou en construction. Par exemple, pour la classe 1, le loyer moyen est 34,95 €/m<sup>2</sup> et la fourchette pour cette classe est de 30,00 à 39,90 €/m<sup>2</sup>. Pour la classe 6, le loyer moyen est de 18,38 €/m<sup>2</sup> et la fourchette pour cette classe est de 16,50 à 20,25 €/m<sup>2</sup>.

| Zone géographique | Appartements existants | Appartements neufs ou en construction |
|-------------------|------------------------|---------------------------------------|
| Classe n°1        | 29,45 €/m <sup>2</sup> | 34,95 €/m <sup>2</sup>                |
| Classe n°2        | 25,19 €/m <sup>2</sup> | 28,04 €/m <sup>2</sup>                |
| Classe n°3        | 23,52 €/m <sup>2</sup> | 27,19 €/m <sup>2</sup>                |
| Classe n°4        | 21,38 €/m <sup>2</sup> | 24,73 €/m <sup>2</sup>                |
| Classe n°5        | 19,66 €/m <sup>2</sup> | 21,36 €/m <sup>2</sup>                |
| Classe n°6        | 16,53 €/m <sup>2</sup> | 18,38 €/m <sup>2</sup>                |

Tableau 1 – Loyer annoncé moyen entre le 1er janvier et le 31 décembre 2024 pour différents appartements de 70 m<sup>2</sup> par zone géographique (découpage en 6 zones). Source : Observatoire de l'Habitat, 2024, en partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU

## 04 | Gestion locative et conclusion du bail

À la fin de la construction, débute la phase de gestion locative et d'attribution des logements aux ménages éligibles par le Fonds du Logement qui grâce à son expertise est particulièrement apte pour assurer l'efficacité et la pérennité de cette étape du processus.

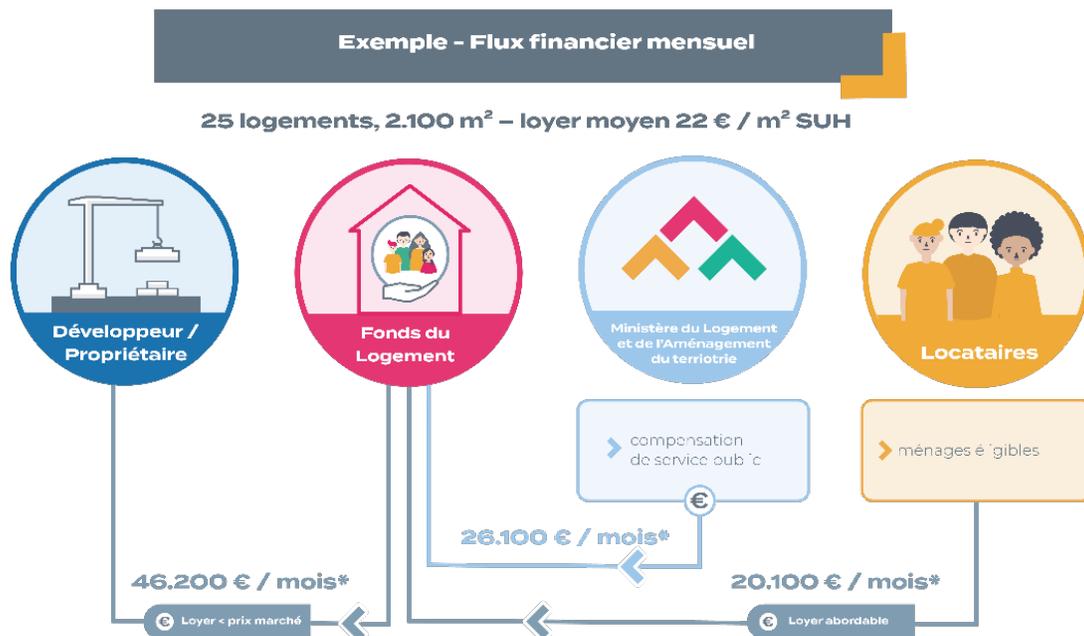
Au regard de la nécessité de garantir le maintien d'un nombre de logements suffisants dans le parc des logements abordables, l'accord de principe prévoit que le propriétaire de l'immeuble acceptera de conférer à l'État et au Fonds du Logement, dès la conclusion du bail, un droit de préemption.

## 05 | Exemple de calcul

Il s'agit d'un projet fictif situé dans une commune de classe 2, c'est-à-dire dans la première couronne entourant Luxembourg-Ville. Le projet prévoit 25 logements pour une surface utile habitable totale de 2.100 m<sup>2</sup>. Le propriétaire perçoit un loyer de 22 €/m<sup>2</sup>, tandis que le loyer moyen pour la classe 2 s'élève à 28 €/m<sup>2</sup>. Le loyer facturé représente donc environ 80 % du prix du marché. En valeur absolue, le Fonds du logement verse chaque mois au propriétaire 22 € × 2.100 m<sup>2</sup>, soit 46.200 €.

Ces logements sont ensuite loués par le Fonds du Logement à des ménages répondant aux critères socio-économiques définis par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Dans cet exemple fictif, l'attribution des logements se fait à des locataires des déciles 1 à 5.

Le loyer abordable acquitté mensuellement par les locataires au Fonds du Logement s'élève à 20.100 €. L'écart entre ce montant et les 46.200 € versés au propriétaire – soit 26.100 € – constitue la compensation de service public, prise en charge par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et reversée au Fonds du Logement.



\*Montants à titre indicatif

Figure 3- Exemple de calcul



## **CONTACT PRESSE**

**Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire**

**Département du logement**

**[communication@ml.etat.lu](mailto:communication@ml.etat.lu)**