



Luxembourg, le 30 NOV. 2023

Circulaire 11.2023 aux promoteurs sociaux et aux bailleurs sociaux

Objet : Modèle de contrat type de location entre le promoteur social et le bailleur social

Mesdames, Messieurs,

Avec l'entrée en vigueur de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable au 1^{er} octobre 2023, les logements destinés à la location abordable doivent être mis en location par un bailleur social au sens de ladite loi et tout promoteur social se trouvant tenu par une convention d'aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, doit choisir le ou les bailleurs sociaux auxquels il entend confier la gestion des logements locatifs abordables de son parc immobilier, sauf s'il assure lui-même cette gestion par son service interne de bailleur social. Un contrat de bail relevant de la liberté contractuelle doit ainsi être conclu entre le promoteur social et le bailleur social, si le promoteur social et le bailleur social sont deux entités juridiques différentes.

Une phase transitoire est prévue dont l'approche est décrite sommairement ci-après.

Pour les logements abordables qui sont en cours de location aux communautés domestiques au 30 septembre 2023, la situation reste inchangée pendant la phase transitoire jusqu'au 1^{er} mai 2024.

Pour les logements abordables qui sont loués aux communautés domestiques à partir du 1^{er} octobre 2023, en application des dispositions relatives au bail abordable et notamment au loyer abordable prévues par la loi du 7 août 2023, le bailleur verse le loyer contractuel au promoteur. Le bailleur social peut demander au Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire le forfait de gestion de la phase transitoire allant jusqu'au 30 avril 2024, ainsi que le forfait d'exploitation appliqué sans décompte, si le loyer abordable a été appliqué. La fixation des montants de ces forfaits est en cours d'élaboration et les montants seront communiqués dès la mise en vigueur du règlement grand-ducal y afférent.



A partir du 1^{er} mai 2024, la phase transitoire touche sa fin et le système de compensation de service public prévu par la loi du 7 août 2023 prend effet.

Ainsi, au plus tard au 1^{er} mai 2024, le promoteur social doit avoir choisi son bailleur social et un contrat de location entre le promoteur et le bailleur doit avoir été conclu.

À cette fin, j'ai l'honneur de vous communiquer en annexe à la présente, une proposition de contrat de location type régissant les relations entre le promoteur social et le bailleur social.

Il est rappelé que l'entité du promoteur social peut également exercer le rôle de bailleur social à condition de disposer de l'agrément nécessaire. Tout promoteur social, se trouvant tenu par une convention en cours relative aux aides à la construction d'ensembles en cours au 1^{er} octobre 2023, bénéficie d'un agrément transitoire de bailleur social pour une durée de trois ans en vertu de l'article 89 de la loi du 7 août 2023. Pour de plus amples renseignements relatifs à l'agrément, veuillez également consulter la circulaire 10.2023 du 15 novembre 2023.

Il est à préciser que les clauses figurant dans le contrat de location type annexé sont fournies à titre informatif seulement et ne sont pas exhaustives et il appartiendra au promoteur social et au bailleur social de compléter ce contrat par d'autres clauses en fonction de leurs besoins.

De même, le promoteur social et le bailleur social sont libres de rédiger le contrat de manière différente, à condition de respecter les dispositions de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Pour toutes informations relatives à la loi du 7 août 2023 relative au logement, n'hésitez pas à consulter le site : www.logement.lu.

Par ailleurs, mes collaborateurs se tiennent à votre disposition via l'adresse email :

questionlogabo@ml.etat.lu

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma parfaite considération.

Le Ministre du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Claude MEISCH