



Circulaire 10/2024 aux promoteurs sociaux

Objet : Calcul du loyer du promoteur social perçu pour un logement abordable

Mesdames, Messieurs,

Le règlement grand-ducal relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location¹ entrera en vigueur en date du 1^{er} octobre 2024. Ce règlement grand-ducal définit le montant du forfait d'exploitation attribué au promoteur social, les taux de rémunération du capital investi, ainsi que le forfait de gestion accordé au bailleur social pour l'exercice de ses missions.

Dès lors, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire est en train de déterminer les loyers à appliquer par les promoteurs sociaux sans but de lucre aux différents logements abordables conventionnés et les leur communiquera dans les semaines à venir. Par la suite, les contrats de bail entre promoteur social et bailleur social seront à adapter en conséquent. Selon la loi modifiée du 7 août 2023, le montant du loyer à demander au bailleur social est déterminé d'une part par le forfait d'exploitation et d'autre part par la rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de logements abordables. Le montant de la rémunération du capital investi est déterminé pour chaque logement en fonction des taux de rémunération du capital investi en vigueur au moment de la signature de la convention dite 'Aides à la pierre'. Ce montant est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.

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.

¹ https://conseil-etat.public.lu/content/dam/conseil_etat/fr/avis/2024/12072024/61824-texte-du-projet-de-reglement-grand-ducal-03052024.pdf. Le rgd sera publié au Journal Officiel fin septembre 2024



L'échelonnement des rémunérations est réalisé en appliquant le coefficient de préfinancement défini par le règlement grand-ducal.

Le promoteur social souhaitant bénéficier de cette mesure adresse sa demande dûment signée par un représentant légal au ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire en joignant une copie du contrat de prêt ou, le cas échéant, tout autre document provenant de l'établissement de crédit attestant le recours à un crédit bancaire et qui précise, à minima, le montant emprunté, le taux du prêt, la durée du prêt et sa date d'entrée en vigueur.

Il précise également les informations suivantes concernant le projet :

- Nom et adresse du projet
- Nombre de logements locatifs abordables
- Date de la convention initiale

Cette demande est à adresser à l'adresse électronique aidesalapierre@ml.etat.lu avant le 1^{er} octobre 2024.

Selon l'article 13 (5) de la loi modifiée du 7 août 2023 sur le logement abordable et l'article 2 (3) du règlement grand-ducal relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location, l'échelonnement peut uniquement être accordé pour les conventions dites 'Aides à la pierre' conclues sur une durée de 40 ans. A titre indicatif, sont visées les conventions conclues à partir de juillet 2019.

Etant donné que les communes et syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital investi, le loyer à demander au bailleur social représente le montant du forfait d'exploitation. A partir du 1^{er} mai 2024, le montant du forfait d'exploitation est fixé à 150€/mois/logement. Pour les mois d'octobre 2023 à avril 2024, il était fixé à 140€/mois/logement.

Pour toutes informations relatives à la Loi, 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

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

Le Ministre du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Claude Meisch