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

Département du logement

Circulaire 03/2025 aux promoteurs et bailleurs sociaux

Objet : Adaptation des rémunérations du capital investi

Mesdames, Messieurs,

Mes services se sont chargés de calculer la rémunération du capital investi des logements abordables des promoteurs sociaux tel que prévu par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, ci-après « la Loi » et ont procédé à l'information des promoteurs sociaux sur les montants de loyer à appliquer dans les contrats de bail qu'ils ont conclu avec les bailleurs sociaux. Ces montants sont dès lors à appliquer entre les parties. Les changements de loyer peuvent être appliqués à partir de la date souhaitée par le promoteur social, au plus tôt à partir du 1er mai 2024 et au plus tard au 31 décembre 2025. Dans le décompte du bailleur social, les contrats de bail conclus entre promoteur social et bailleur social font foi.

Ceci concerne uniquement les promoteurs sans but de lucre et la SNHBM. Le loyer demandé par le Fonds du Logement reste inchangé et les communes et syndicats de communes sont dorénavant encore exclus de la rémunération du capital investi.

L'article 13 de la Loi prévoit que la rémunération du capital investi est adaptée annuellement à l'indice du coût de la vie et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État. Dans la pratique, cette adaptation est effectuée au 1er janvier de l'année suivant un changement de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires. Etant donné que pendant l'année 2024, aucun changement de cette cote n'est survenu, la rémunération reste inchangée en 2025. En revanche, la cote d'application de l'échelle mobile des salaires a changé au 1er mai 2025 et entraînera donc une adaptation de la rémunération au 1er janvier 2026.

Le forfait d'exploitation fixé par le règlement grand-ducal du 27 août 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location reste inchangé depuis le 1er mai 2024.

Mes services se chargeront d'informer les promoteurs sociaux des adaptations des loyers pour 2026 en fin d'année 2025. Il s'ensuit que les promoteurs sociaux effectueront des avenants aux contrats de bail avec leur bailleur social et que dans le décompte relatif à la compensation de service public du bailleur social pour l'année 2026, les montants applicables des loyers seront pris en compte par mes services.

Le loyer abordable de l'occupant est révisé annuellement selon les dispositions de l'article 62 de la loi, indépendamment d'un éventuel changement dans le loyer payé au promoteur social par le bailleur social.

Pour toutes questions spécifiques, mes collaborateurs se tiennent à votre disposition via les adresses suivantes :

bailleursocial@ml.etat.lu
aidesalapierre@ml.etat.lu

Pour toutes informations relatives à la Loi, n'hésitez pas à consulter le site : www.logement.lu.

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

Le Ministre du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Claude Meisch