Loi relative au logement abordable

Optimisations ciblées pour une mise en œuvre renforcée

Informations essentielles

Édition octobre 2025



SOMMAIRE

1 | INTRODUCTION 3

1.1 | LE LOGEMENT ABORDABLE : LA LOI DE 2023 3

1.2 | LES ACTEURS ET OUTILS CLÉS DU LOGEMENT ABORDABLE 3

1.3 | PARTICIPATIONS FINANCIÈRES DE L'ÉTAT 5

2 | PROJET DE LOI 2025 – OPTIMISATION CIBLÉE DU CADRE LÉGISLATIF 6

2.1 | RENFORCEMENT DES AIDES FINANCIÈRES 6

2.2 | FORFAIT DE GESTION DES LOGEMENTS ABORDABLES 8

2.3 | VALORISATION DU FONCIER 10

2.4 | ATTRIBUTIONS ET GESTION DES LOGEMENTS 11

2.5 | UN CONTINGENT LIBRE OPTIMISÉ 13

3 | REGISTRE NATIONAL DES LOGEMENTS ABORDABLES - RENLA 14

4 | CONTACTS ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 15



1 | INTRODUCTION

1.1 | LE LOGEMENT ABORDABLE : LA LOI DE 2023

La loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, entrée en vigueur le 1er octobre 2023, constitue le cadre pour développer une offre pérenne de logements abordables au Luxembourg. Elle vise à garantir le droit au logement en promouvant :

- l'inclusion sociale par le logement ;
- l'accès prioritaire au logement pour les personnes à revenu modeste ;
- la création de logements abordables destinés à la location ou à la vente ;
- une attribution harmonisée et équitable des logements locatifs via un registre national ;
- la rénovation et l'assainissement du parc existant ;
- la qualité résidentielle et la durabilité des logements.

1.2 | LES ACTEURS ET OUTILS CLÉS DU LOGEMENT ABORDABLE

La mise en œuvre de la loi repose sur un ensemble d'acteurs et de dispositifs, qui interagissent pour garantir la création, la gestion et l'attribution des logements abordables :

- le promoteur social : promoteur public (le Fonds du Logement, la SNHBM et les communes) et promoteur sans but de lucre chargés de la construction ou de la rénovation de logements destinés à la vente abordable, la vente à coût modéré ou à la location abordable ;
- le bailleur social : organisme public ou privé sans but lucratif assurant la gestion locative des logements abordables, y compris l'accompagnement des locataires ;

- le bail abordable : un contrat de location encadré, avec un loyer calculé en fonction des ressources du ménage, selon les modalités prévues par la loi ;
- le RENLA (Registre national des logements abordables) : une plateforme numérique centralisée qui permet une attribution harmonisée et équitable des logements locatifs abordables.

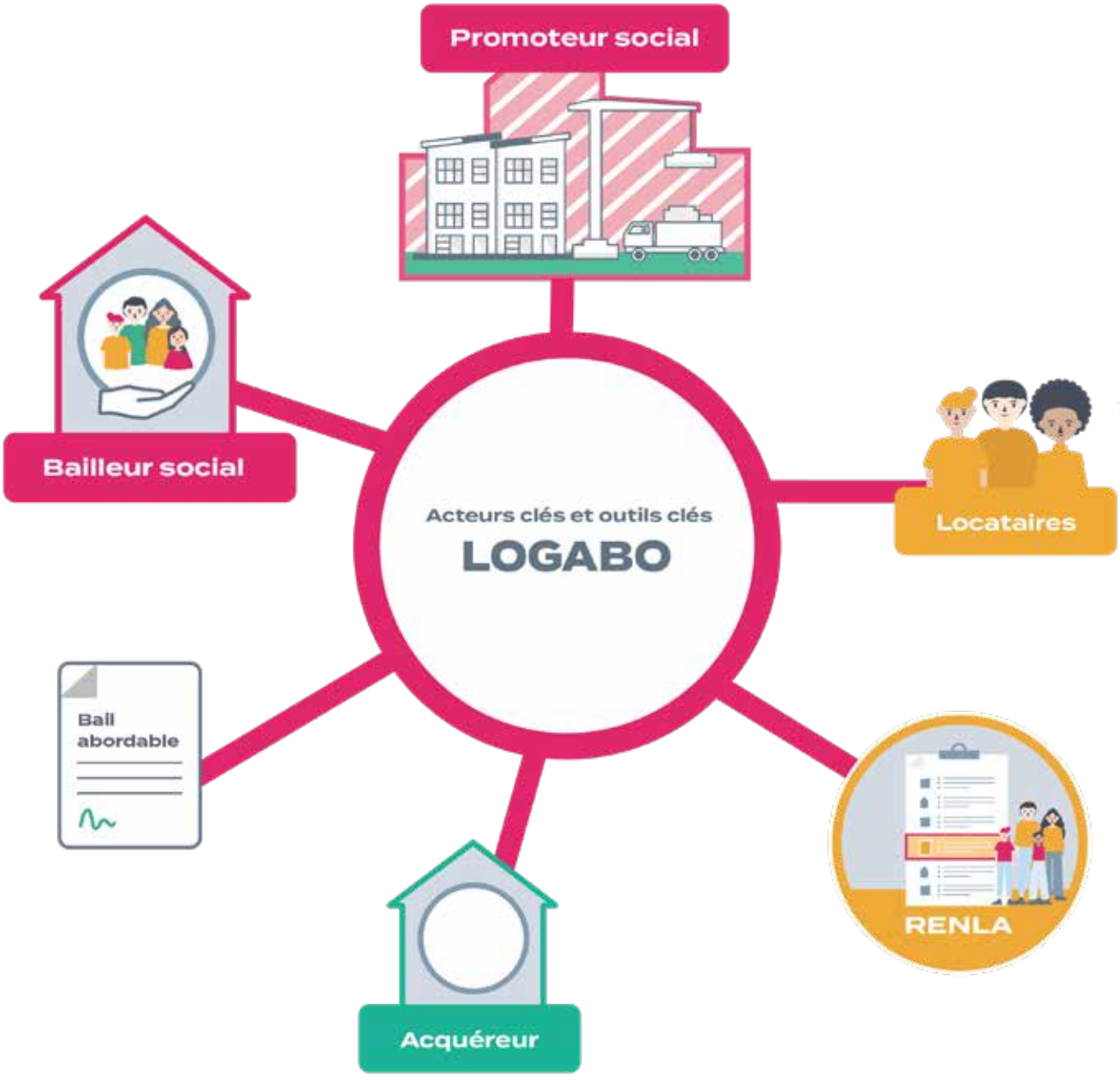


Figure 1 : les acteurs clés et les outils clés du logement abordable

1.3 | PARTICIPATIONS FINANCIÈRES DE L'ÉTAT

La politique du logement abordable s'appuie sur plusieurs formes de soutien financier public. Elles visent à encourager la création, la gestion et l'attribution des logements abordables.

Les principales formes de soutien sont :

- les « Aides à la pierre » : participations financières accordées aux promoteurs sociaux pour la construction ou rénovation de logements abordables sur base d'un cahier des charges établi par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire ;
- les « Aides à la pierre » sont complétées par la compensation de service public des promoteurs sociaux qui permet de couvrir certaines charges supportées dans le cadre de leur mission (rémunération du capital investi et frais d'exploitation) ;
- le soutien à la création de logements innovants ou résilients: complément aux « Aides à la pierre » pour des projets exemplaires sur le plan environnemental ou climatique ;
- le soutien à l'activité des bailleurs sociaux : compensation de service public (frais de gestion) ;
- la Gestion Locative Sociale : la participation aux frais de gestion des organismes agréés (communes, ASBL, fondations, etc.) qui mettent des logements (n'ayant pas bénéficié d'« Aides à la pierre ») à disposition de ménages à revenus modestes.

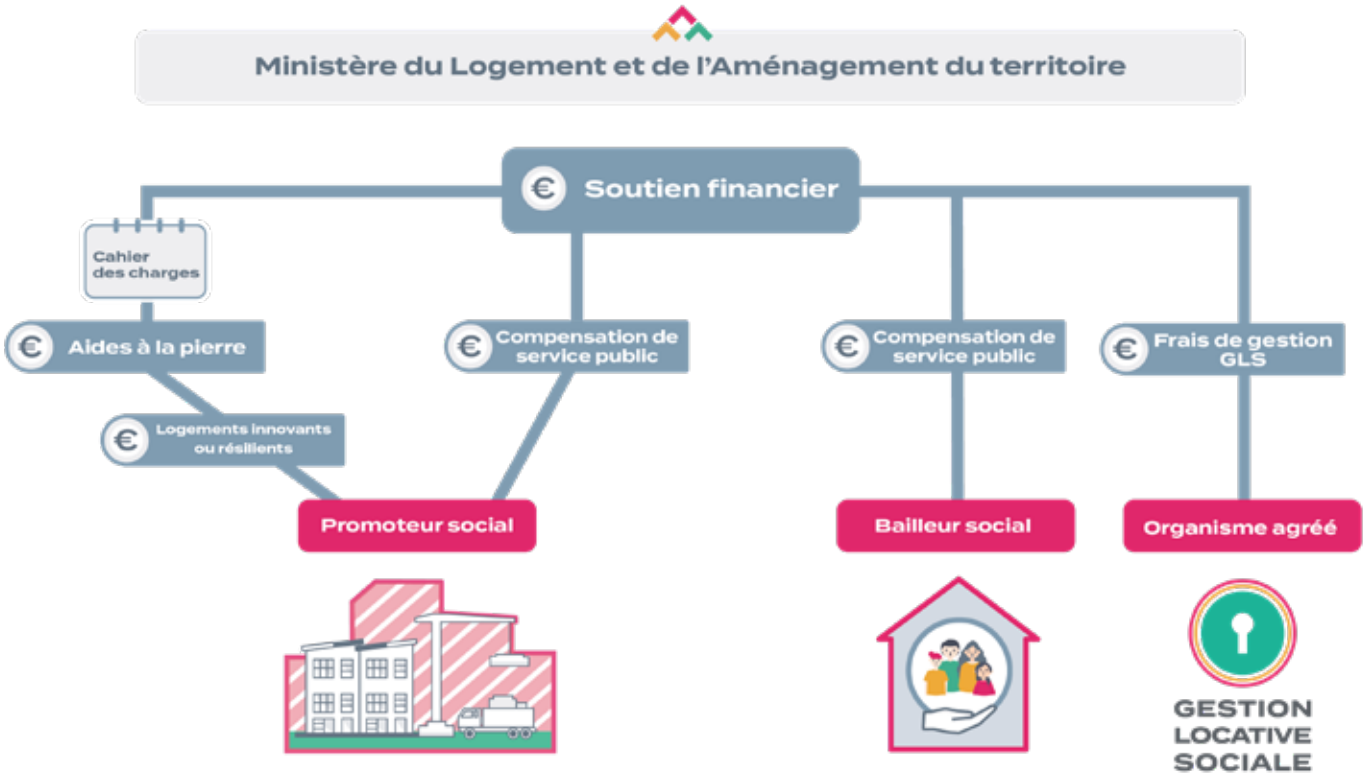


Figure 2 : les participations financières de l'État

2 | PROJET DE LOI 2025 – OPTIMISATION CIBLÉE DU CADRE LÉGISLATIF

Le projet de loi présenté en avril 2025 s'inscrit dans une volonté d'optimisation ciblée du cadre législatif existant. Il est issu d'un dialogue structuré avec les acteurs du terrain et d'un retour d'expériences pratiques. L'objectif est clair : faciliter et encourager davantage la création de logements abordables, tant dans l'intérêt des ménages en besoin d'un logement abordable que des promoteurs sociaux et bailleurs sociaux.

Les principales optimisations proposées sont présentées de manière synthétique dans les pages suivantes.

2.1 | RENFORCEMENT DES AIDES FINANCIÈRES

L'optimisation de la loi sur le logement abordable renforce le rôle central des communes dans la mise en œuvre de la politique du logement abordable.

Éligibilité des communes à la rémunération du capital investi

Pour encourager la création de plus de logements abordables, les communes seront encore mieux soutenues et pourront bénéficier de la rémunération sur le capital investi, qui est une composante de la compensation de service public, et ceci avec effet rétroactif au 1er octobre 2023.

Ainsi, même pour les projets déjà conventionnés, la rémunération du capital investi sera ajoutée.

Au-delà, des « Aides à la pierre » pouvant aller jusqu'à 75%, les communes percevront dès lors une compensation de service public pouvant aller jusqu'à 25% pendant toute la durée de la convention relative aux « Aides à la pierre ».

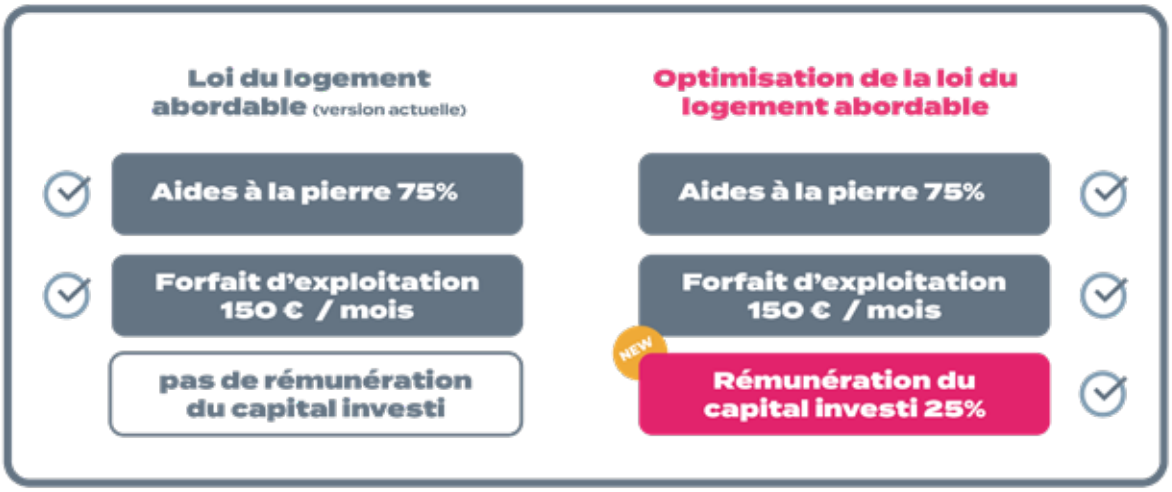


Figure 3 : ajout de la rémunération du capital investi

Incitatif financier supplémentaire pour la rénovation de logements abordables

En complément des « Aides à la pierre » couvrant jusqu'à 75% des coûts des logements abordables, un incitatif financier supplémentaire pour la rénovation profonde et énergétique sera introduit. Il sera cumulable (jusqu'à un total de 25%) avec les incitatifs pour les logements innovateurs et les logements résilients au changement climatique.

Exemple de calcul 1

Descriptif	Assainissement énergétique d'une grange de 80m² pour y créer un logement abordable
Montant maximal éligible (MME)*	400.000 €
Type d'augmentation	Rénovation de logements et de biens existants
Incitatif financier (15%)	60.000 €
Total des participations financières	460.000 €

* Surface utile d'HABITATION : 80m²
Surface constructible Brute : 96,53m²

MME construction : 96,53m² * 3.603,33 € = 347.826,09 €
MME Honoraires : 15% * 347.826,09 € = 52.173,91 €
MME TOTAL : 347.826,09 € + 52.173,91 € = 400.000 €

Exemple de calcul 2

Descriptif	Réaffectation d'une ancienne crèche communale en 3 logements abordables et durables
Montant maximal éligible (MME)**	500.000 €
Type d'augmentation	Rénovation de logements et de biens existants Résilience au changement climatique
Incitatif financier: cumul (25%)	125.000 €
Total des participations financières	625.000 €

** Surface utile d'HABITATION : 100m²
Surface constructible Brute : 120,66m²

MME construction : 120,66m² * 3.603,33 € = 434.782,61 €
MME Honoraires : 15% * 434.782,61 € = 65.217,39 €
MME TOTAL : 434.783,61 € + 65.217,39 € = 500.000 €

Figure 4 : exemples de calcul de l'incitatif financier supplémentaire pour la rénovation de logements abordables

2.2 | FORFAIT DE GESTION DES LOGEMENTS ABORDABLES

Afin de soutenir encore mieux les bailleurs sociaux dans la gestion quotidienne de logements abordables, les forfaits de gestion sont élargis.

Forfait de gestion par unité d'hébergement

Lorsqu'un logement abordable est divisé en plusieurs unités, le forfait de gestion sera désormais accordé par unité.

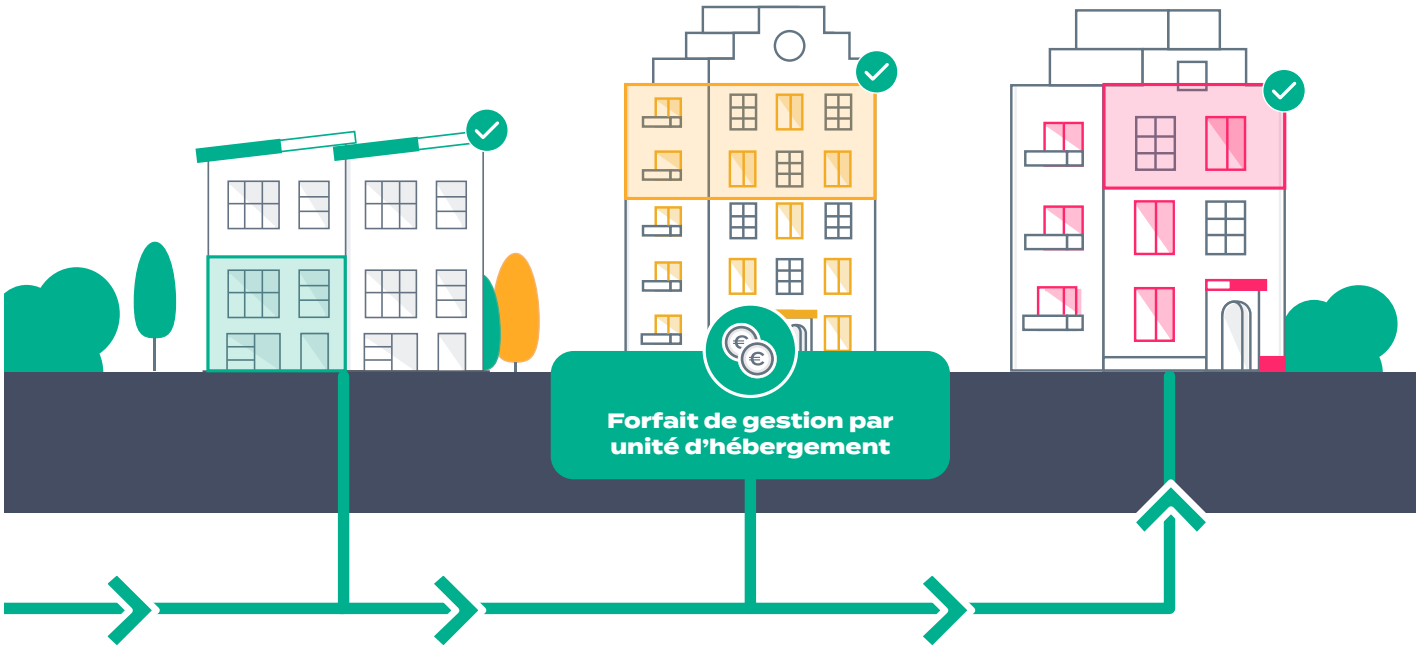


Figure 5 : forfait de gestion par unité d'hébergement

Forfait de gestion pour les logements dédiés aux salariés et aux étudiants

Le forfait de gestion s'appliquera également aux logements dédiés aux salariés et étudiants.

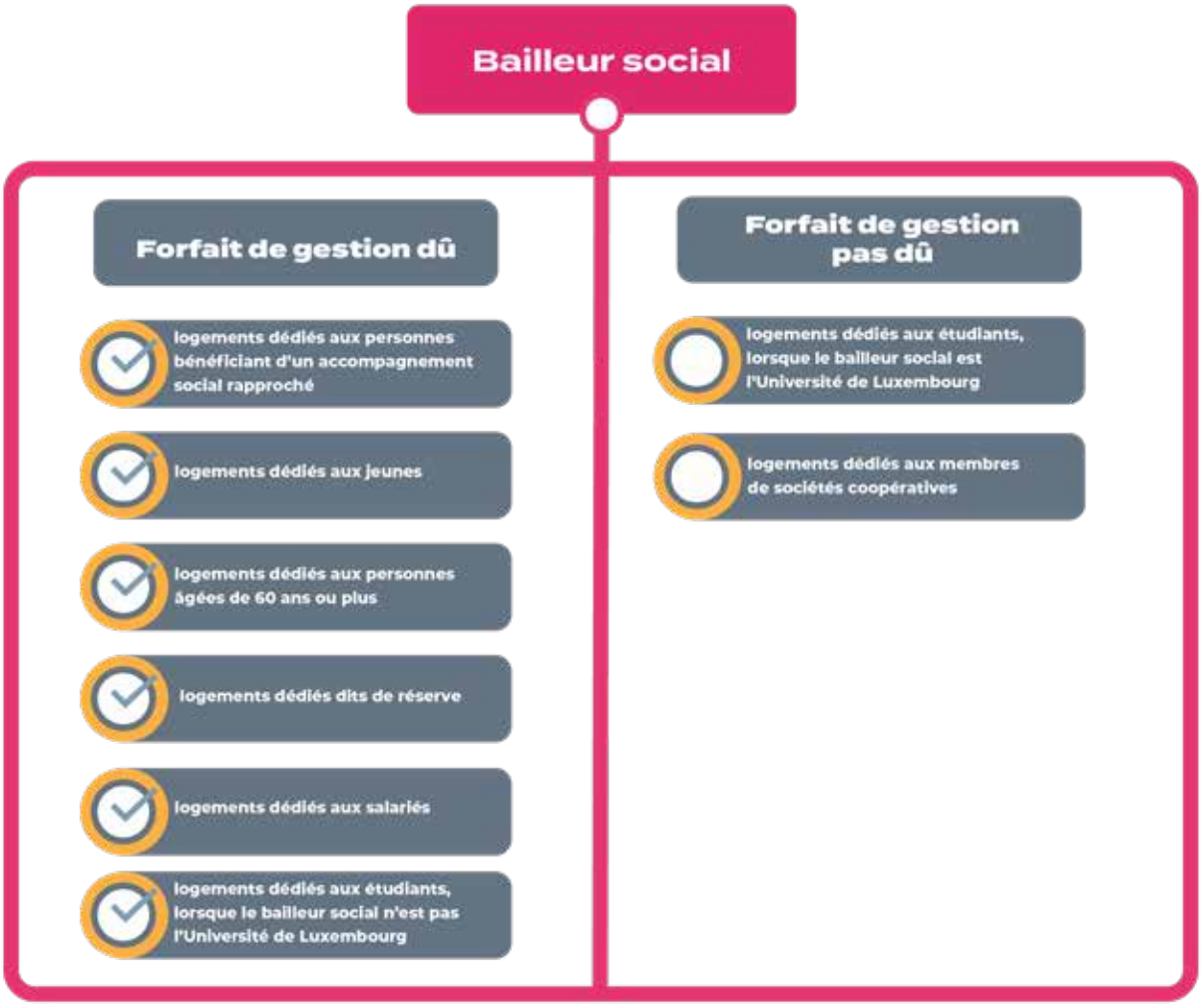


Figure 6 : forfait de gestion pour la gestion de logements dédiés

Segmentation géographique du foncier

Le foncier situé dans des zones à forte pression foncière bénéficiera d'une valorisation renforcée via une grille géographique qui ajuste les « Aides à la pierre » à la réalité locale.

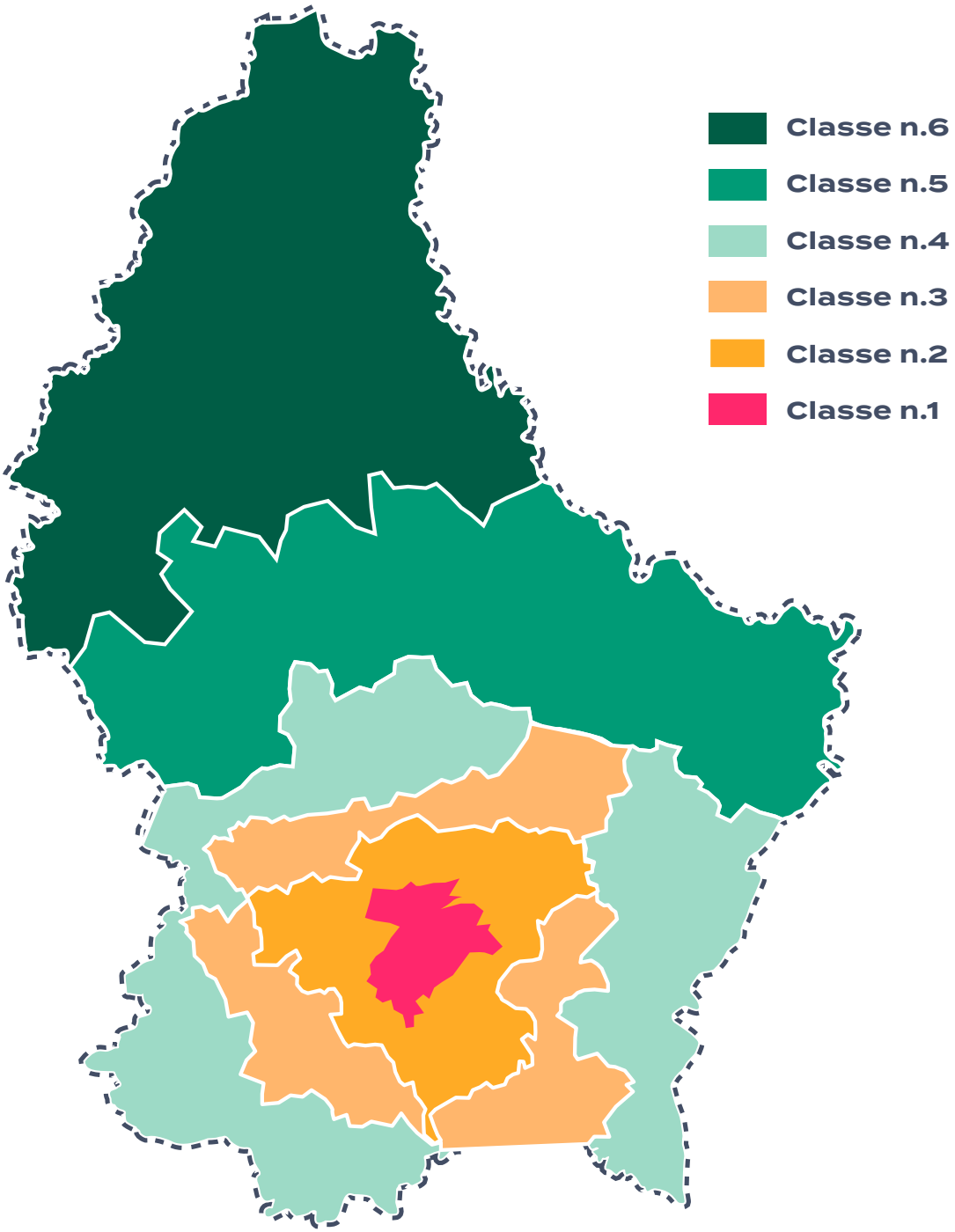


Figure 7 : la segmentation géographique du foncier

2.4 | ATTRIBUTIONS ET GESTION DES LOGEMENTS

L'attribution et la gestion de logements abordables sont adaptées en fonction des contraintes pratiques rencontrées par les bailleurs sociaux.

- durée du bail adapté au temps d'accompagnement social rapproché
- monoparentalité - nouveau critère d'attribution

L'introduction de ce nouveau critère d'attribution vise les familles monoparentales qui font face à des difficultés spécifiques liées aux logements trop petits et aux coûts élevés. La monoparentalité devient un nouveau critère d'attribution socio-économique.



Figure 8 : monoparentalité: nouveau critère d'attribution socio-économique

Partage des enquêtes sociales

Le partage des enquêtes sociales sur lesquelles les bailleurs sociaux s'appuient pour l'attribution des logements abordables sera possible. Seules les informations utiles pour l'attribution du logement pourront être partagées entre les assistants sociaux des bailleurs sociaux.

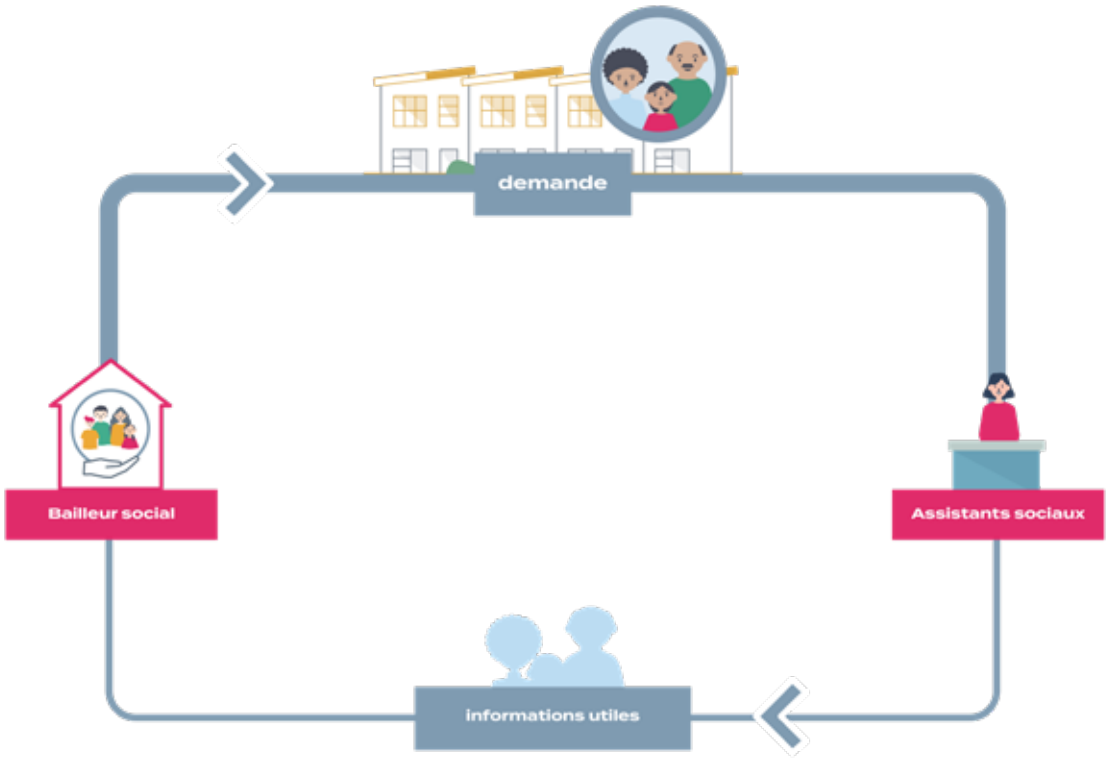


Figure 9 : fonctionnement du partage des enquêtes sociales

Le délai pour le relogement est précisé



Événement déclencheur	Délai
> le logement est sous-occupé > le logement est non-conforme en terme de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habilité > le logement fait objet de rénovation ou de transformation	immédiat
la typologie du logement ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique	3 ans
sur demande du locataire en cas de changement concernant sa communauté domestique, son état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique ou en cas d'autres motifs graves et légitimes	pas de délai

Figure 10 : événements déclencheurs et délais de relogement

Garantie locative

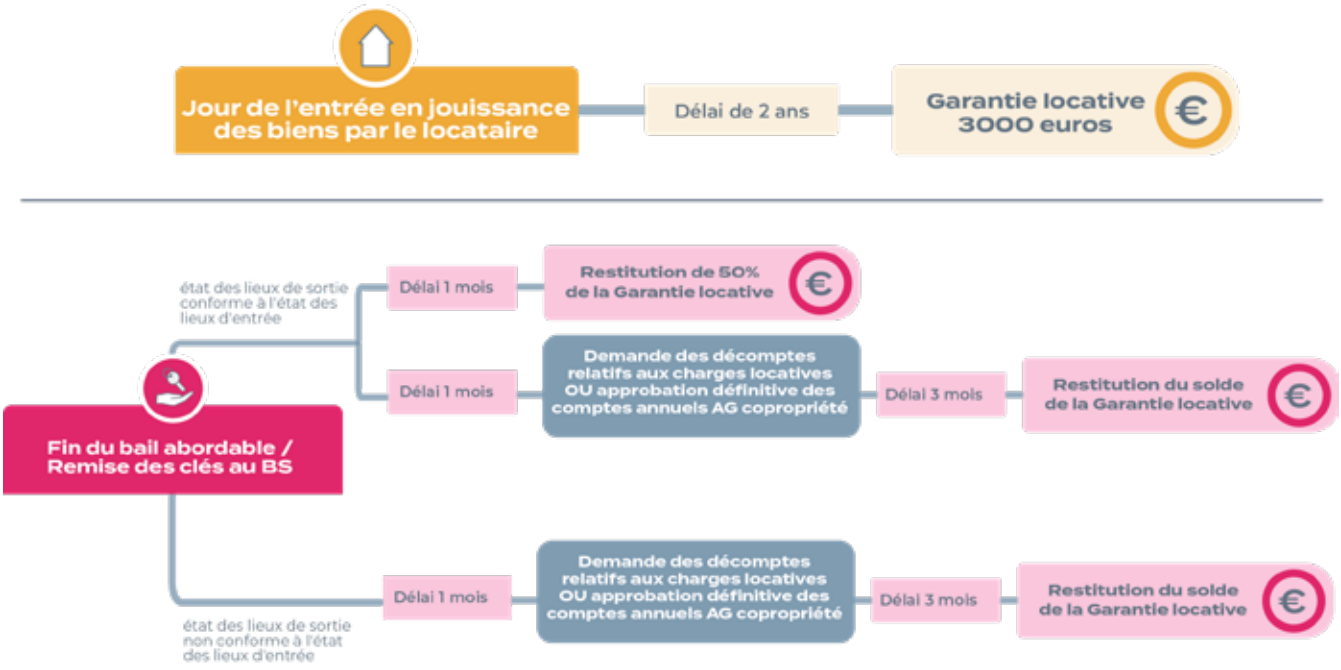


Figure 11 : fonctionnement de la Garantie locative

2.5 | UN CONTINGENT LIBRE OPTIMISÉ

De nouveaux seuils seront introduits pour le contingent libre des bailleurs sociaux en fonction du parc de logements abordables gérés.

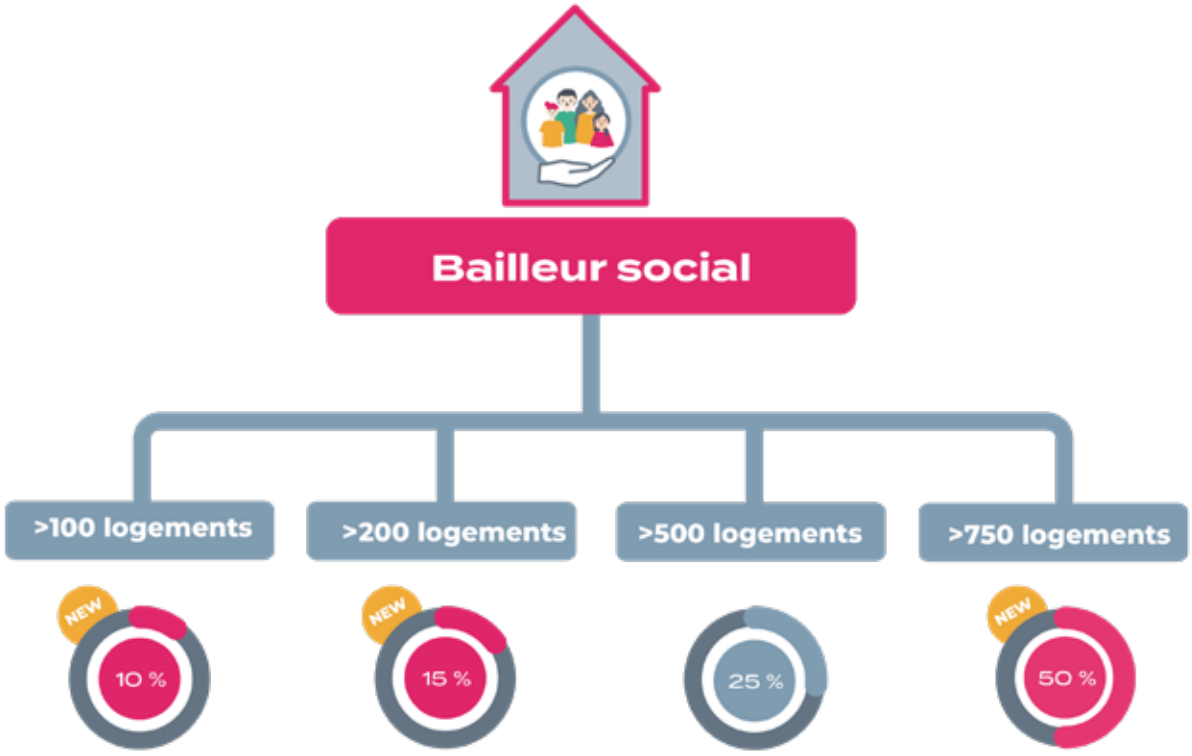


Figure 12 : attribution de logements en contingent libre

3 | REGISTRE NATIONAL DES LOGEMENTS ABORDABLES - RENLA

Le RENLA est la plateforme nationale des logements abordables locatifs. Elle constitue une liste d'attente centralisée des personnes cherchant à louer un logement abordable. Il leur suffira de s'inscrire auprès d'un seul bailleur social. En fonction des logements disponibles et des critères d'attribution, les bailleurs sociaux pourront identifier les candidats correspondant aux caractéristiques de leurs logements.

Le RENLA : un outil central qui permet :

- une attribution équitable selon des critères objectifs ;
- une gestion simplifiée des logements disponibles et des candidatures ;
- un suivi unique pour les candidats auprès d'un seul bailleur ;
- une révision automatique du loyer abordable ;
- une vision nationale des besoins, utile pour planifier l'offre future.

Les bailleurs sociaux doivent l'alimenter régulièrement. En retour, ils disposent d'un outil stratégique pour adapter leur offre aux besoins spécifiques.

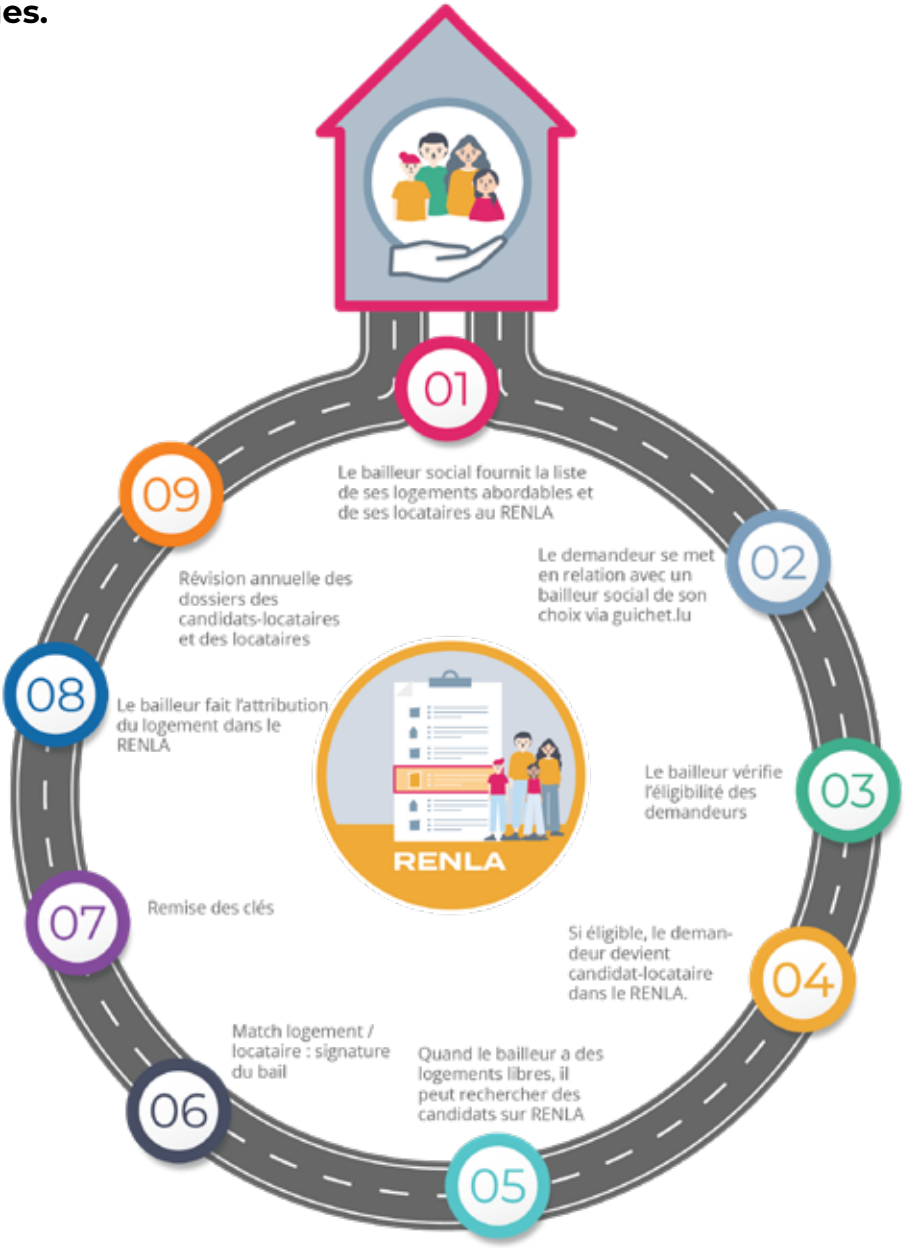


Figure 13: les missions du bailleur social pour le RENLA et son fonctionnement

4 | CONTACTS ET INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Soutien aux communes

Pour toute question ou demande d'assistance dans vos projets de développement de logements abordables, vous pouvez contacter la Cellule « soutien aux communes » :

Téléphone : 247 - 74832
Email : communes@ml.etat.lu

Pacte Logement 2.0

Pour des informations spécifiques au Pacte Logement 2.0, vous pouvez écrire à :

Email : pactelogement@ml.etat.lu

Autres services

Pour toutes autres questions spécifiques, vous pouvez vous adresser à :

- bailleursocial@ml.etat.lu
- renla@ml.etat.lu
- aidesalapierre@ml.etat.lu
- questionslogabo@ml.etat.lu

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site du Département du logement:

logement.lu

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

Édition octobre 2025