

# Logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire

Fonds Kirchberg  
Mercredi, le 18 juin 2025



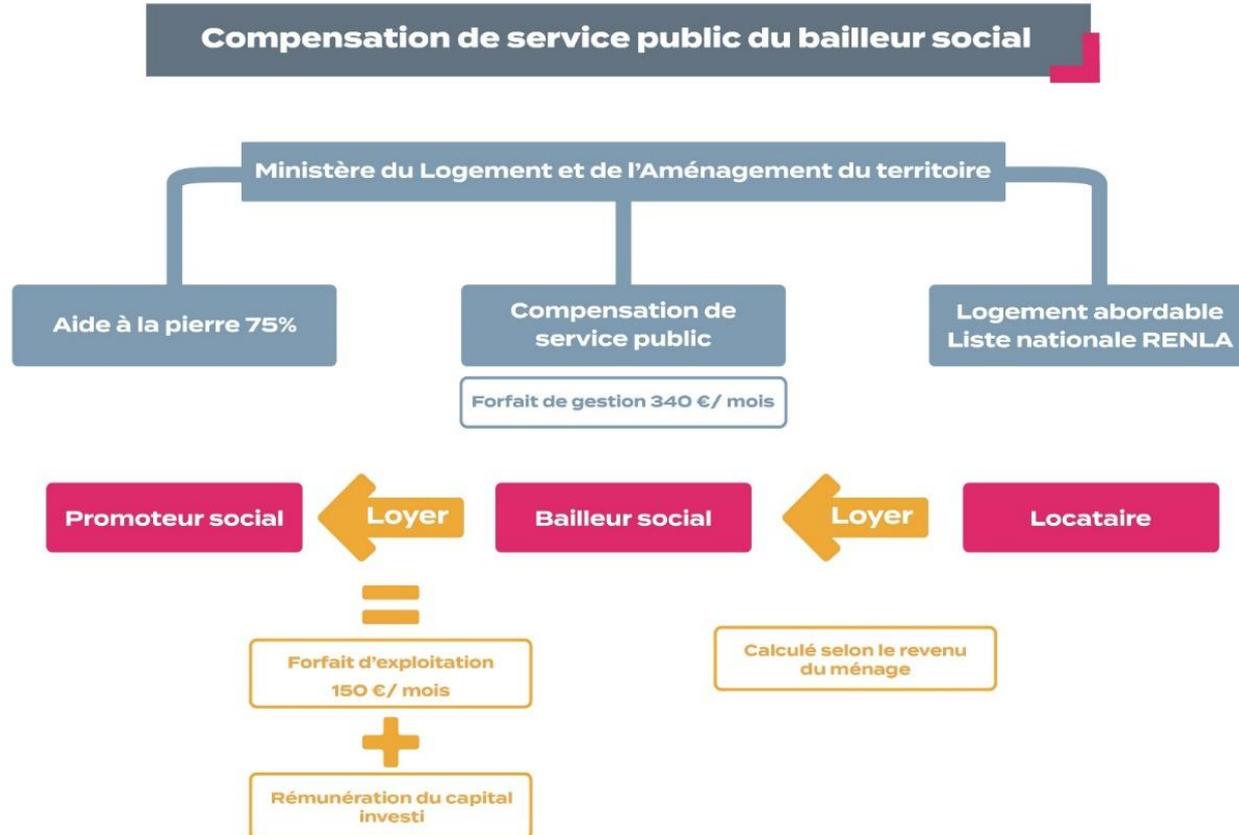
LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement et de  
l'Aménagement du territoire

Département du logement





# Logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire prévus à l'article 12 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable





- Le promoteur social touche le loyer du bailleur -> pas d'intervention de l'Etat
- Le bailleur social calcule et applique le loyer abordable pour les locataires
- Un décompte est effectué au niveau du **bailleur social**





## Le profil du locataire



**Doit être éligible**



**Doit être salarié du promoteur  
ou de son mandataire**



**Loyer calculé en  
fonction de ses moyens**

**Contrat de bail conditionné  
à son emploi**





## Le loyer abordable (1 personne)

Revenu net disponible (mensuel)	Loyer abordable	Taux d'effort
2.000 €	276 €	13,8 %
2.500 €	460 €	18,4 %
3.000 €	690 €	23,0 %
3.500 €	960 €	27,4 %
3.750 €	1.120 €	30,0 %

# Seuils d'éligibilité au niveau des revenus



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

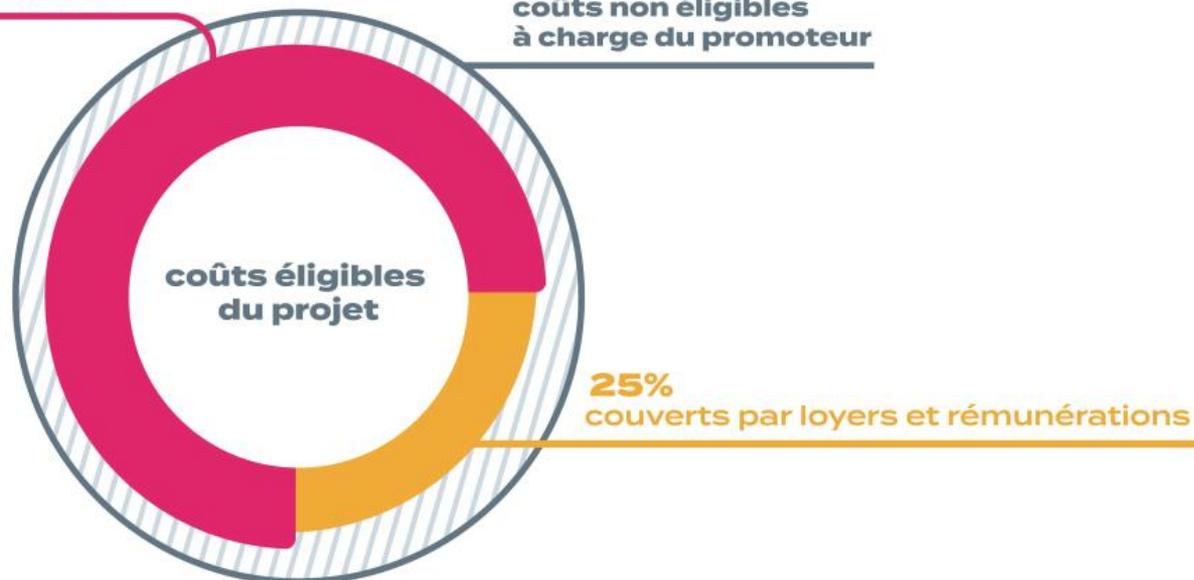
Composition de ménage	Revenu éligible mensuel (net)	Revenu éligible mensuel (brut estimé)	Revenu éligible annuel (brut estimé)
1 adulte	3.820€	5.300€	63.600€
2 adultes	5.731€	7.300€	87.600€



## Le régime des participations financières

**75%**

participation financière





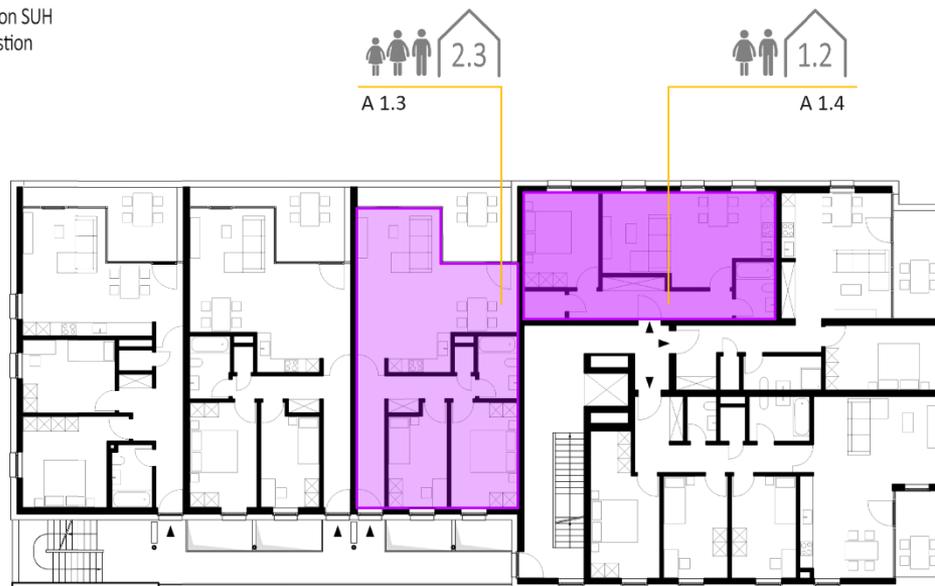
# Exemple : Mise en location de logements salariés

# Cas de figure 1 : Acquisition VEFA, Appartements isolés avec terrain en emphytéose



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Illustration de la surface utile d'habitation SUH  
R+1 des unités de logements en question



N° unité selon plan	Etage	Typologie	SUH selon CDC ML	Prix de la quote-part terrain (emphytéose 50 ans 100 €/logement par mois)	Prix de la construction (TVA 17% comprise) - Frais d'architecte et d'ingénieurs - Prix de construction réalisées - Prix de constructions à réaliser	Nbre d'emplacements intérieurs inclus	Prix total eur TTC
A 1.3	E+1	2.3	78	60.000,00	456.000,00	1	516.000,00
A 1.4	E+1	1.2	58	60.000,00	344.000,00	1	404.000,00
Total				120.000,00	800.000,00	2	920.000,00



➤ Coût du terrain :

120.000 € < MME → 75% participation financière

➤ Coût de la construction (TTC):

800.000 € < MME → 75% participation financière

➤ Coût des cuisines (TTC) :

11.829€ < MME → 75% participation financière

# Calcul du loyer promoteur



montants en €, base annuelle	Total du projet	par logement	Explications
<b>Capital investi du promoteur</b>	<b>232.957</b>	<b>116.479</b>	
Acquisition du terrain	30.000	15.000	
Construction (TTC)	200.000	100.000	
Installation des cuisines	2.957	1.479	
Taux de rémunération - Terrain	3,50%	3,50%	Règl. Grand-Ducal
Taux de rémunération - Construction	4,50%	4,50%	Règl. Grand-Ducal
<b>Loyer du promoteur social (annuel)</b>	<b>13.783</b>	<b>6.892</b>	
Rémunération du capital investi - terrain	1.050	525	3,5% * 30.000
Rémunération du capital investi - construction + cuisine	9.133	4.567	4,5% * (200.000 + 2.957)
Couverture des frais d'exploitation (par forfait)	3.600	1.800	12*150*2
<b>Loyer mensuel</b>	<b>1.149</b>	<b>574</b>	

# Résumé des loyers perçus par le bailleur (loyer abordable)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Logement	Adultes	Enfants	Revenu mensuel (net)	Loyer mensuel (en €)
Logement Type 1.2	2	0	4.000€	776€
Logement Type 2.3	2	1	3.900€	543€
<b>Loyer total perçu – mensuel</b>				<b>1.319€</b>
<b>Loyer total perçu – annuel</b>				<b>15.828€</b>



Le bailleur social est éligible au forfait de gestion, soit 340€ par logement et par mois tel que défini par le règlement grand-ducal :

## ⊖ Art. 3. Compensation des frais de gestion du bailleur social

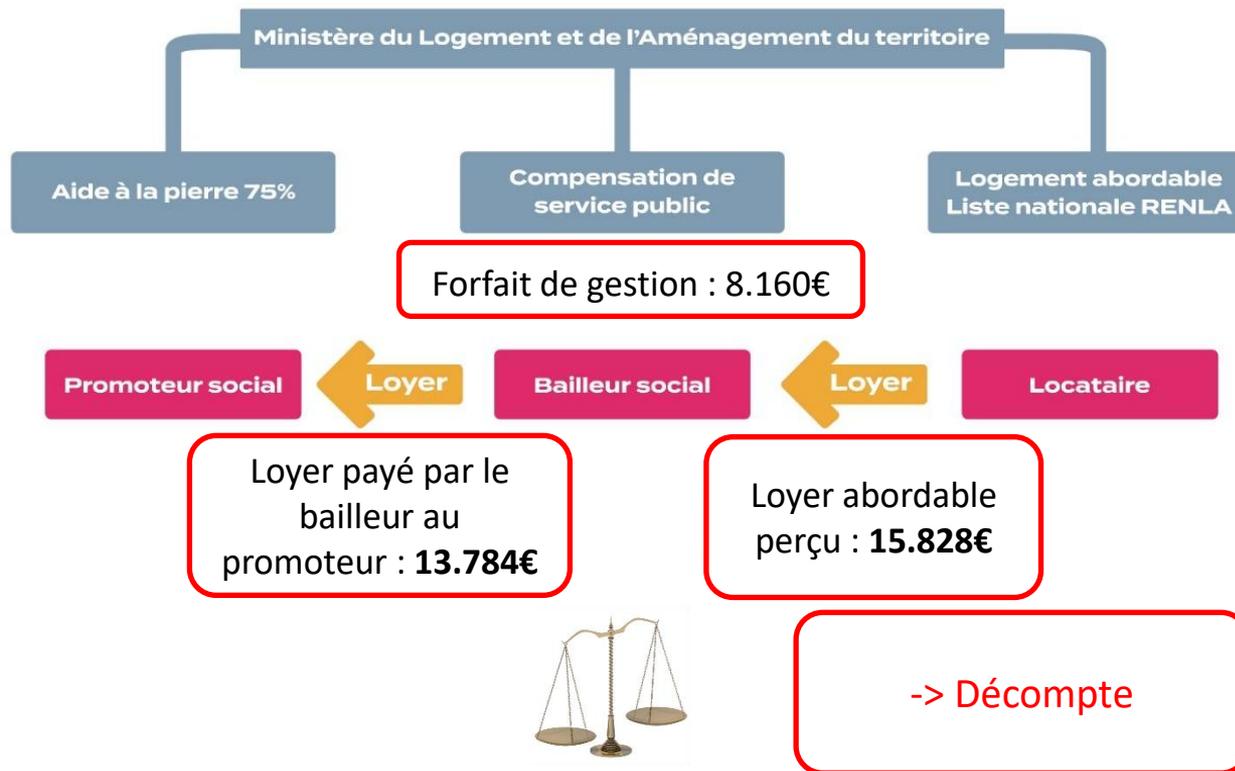
Pour toute convention relative aux participations financières en cours au moment de la période de décompte, le montant forfaitaire de la compensation des frais de gestion du bailleur social est fixé conformément au tableau D.

**Tableau D**

Période de décompte	Le montant forfaitaire de la compensation des frais de gestion du bailleur social par logement et par mois
du 1 <sup>er</sup> octobre 2023 au 30 avril 2024	300 euros
à partir du 1 <sup>er</sup> mai 2024	340 euros



## Compensation de service public du bailleur social





- Le bailleur perçoit un loyer de 15.828€
- Le bailleur reverse 13.784€ au promoteur social
- Le résidu est de 2.044€. Cependant, le bailleur est éligible à une compensation de service public de 8.160€
- L'Etat transfère donc la différence de 6.116€ au moment du décompte

**Merci pour votre attention**

