

Luxembourg, le 23 janvier 2024

**Objet : Projet de règlement grand-ducal<sup>1</sup> relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location. (6579DLA)**

*Saisine : Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire  
(17 janvier 2024)*

## Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de règlement grand-ducal sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet de fixer le montant forfaitaire de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social, les taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social et le montant forfaitaire de la couverture des frais de gestion du bailleur social, en exécution de la Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable (ci-après la « Loi »), et notamment de ses articles 13, 40 et 41.

### En bref

- La Chambre de Commerce salue l'efficacité de ce Projet pour faire face aux besoins urgents du secteur.
- Elle réaffirme souhaiter que les régimes du logement abordable soient ouverts aux sociétés de droit privés dans le but urgent d'augmenter le nombre de logements annuellement achevés.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de règlement grand-ducal sous avis.

### Considérations générales

L'article 13 de la Loi, paragraphe 1 prévoit que « *Pour la réalisation de logements destinés à la location abordable, et outre les participations financières prévues par la présente loi, le promoteur social perçoit sur demande au ministre et sous réserve des crédits budgétaires suffisants une compensation de service public qui comporte deux éléments : 1° une couverture des frais d'exploitation ; 2° une rémunération du capital investi par le promoteur social dans un projet de*

<sup>1</sup> [Lien vers le projet de règlement grand-ducal sur le site de la Chambre de Commerce](#)

*logements comprenant le capital investi dans la réalisation de logements et dans le terrain viabilisé. »*

*Au paragraphe 2, point 2 de cette même loi, il est ajouté que « [l]e montant de la couverture des frais d'exploitation est fixé de façon forfaitaire pour les promoteurs sociaux par règlement grand-ducal en tenant compte des frais effectivement encourus et établis lors d'une analyse des comptes d'au moins deux promoteurs sociaux bien gérés. L'analyse porte sur au moins deux exercices successifs clôturés au plus tard quatre années avant l'année pour laquelle la compensation est attribuée. Le règlement grand-ducal peut prévoir des forfaits différents en fonction des coûts de gestion effectifs des différentes catégories des logements. »*

*Le paragraphe 4 prévoit que « [l]e taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 150 points de base. Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et la rénovation de logements ne peut être ni inférieur au taux à court terme en euros établi par la Banque centrale européenne majoré d'une prime de 100 points de base, ni inférieur à zéro, ni dépasser ce taux majoré d'une prime de 250 points de base. Ces taux de rémunération du capital sont fixés par règlement grand-ducal. »*

*De même, l'article 40 de la Loi prévoit que « [p]our l'exercice de ses missions, le bailleur social qui met en location des logements abordables perçoit sur demande adressée au ministre une compensation de service public. »*

Le Projet est le règlement d'exécution de ces dispositions. Il précise les modalités de la compensation de service public concernant la couverture des frais d'exploitation du promoteur social, la rémunération du capital investi par le promoteur social et la compensation des frais de gestion du bailleur social, à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

Le montant forfaitaire de la couverture des frais d'exploitation du promoteur social est fixé à 140 euros par mois, par logement, par le Projet. Il fixe également le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs au terrain viabilisé à 3,5% par an. Le taux de la rémunération du capital investi par le promoteur social dans les coûts éligibles relatifs à la construction et à la rénovation de logements est fixé à 4,5% par an. Dans le cas d'un échelonnement dans le temps de la rémunération du capital investi que le promoteur social peut demander, si la contribution financière du promoteur social provient d'un prêt auprès d'un établissement de crédit, le coefficient de préfinancement appliqué annuellement à la rémunération est fixé à 1,64 pour les années 1 à 20 d'exercice du service public et à 0,36 pour les années 21 à 40 d'exercice du service public. Enfin, le montant forfaitaire de la compensation des frais de gestion du bailleur social est fixé à 300 euros par mois, par logement.

Les définitions dans la Loi d'un « bailleur social » et d'un « promoteur social » étant respectivement « *l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable au sens de l'article 30* » et « *un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre* », la Chambre de Commerce regrette à nouveau que les sociétés de droit privé soient exclues de ce régime de compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location. L'une des mesures phares pour faire face à la crise du logement serait en effet d'ouvrir les régimes du logement abordable aux sociétés de droit privé<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Cette mesure constituait la première mesure phare du Livret n°4 « *Piloter le développement territorial pour répondre aux besoins de logement et de mobilité* dans le cadre des Elections 2023. [Lien vers la publication sur le site de la Chambre de Commerce](#)

L'article 13, paragraphe 3 de la Loi énonce que « *Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital investi.* » Or exclure les communes de la rémunération du capital investi (qui représentent au moins 25% des coûts d'investissement lors d'un projet de logement locatif abordable) constitue un frein important dans l'activation de la majeure partie de la force vive du pays pour remédier au problème du logement. En effet, étant donné que les participations financières de l'Etat sont plafonnées, selon l'article 14 de la Loi, l'investissement des communes peut largement dépasser les 25% de l'investissement total d'un projet de construction. Dès lors, ceci est loin d'être motivant pour les communes qui devront également supporter tous les autres frais consécutifs à la réalisation de logements supplémentaires dans leur commune (équipements publics). Le retour sur investissement des communes pourrait être un élément-clé dans la prise de décision au sein des conseils communaux pour les projets de logements abordables locatifs.

La Chambre de Commerce déplore également le délai trop serré de consultation donné par le Ministère, mais loue la volonté de réaction rapide pour faire face aux besoins du secteur. En effet, l'urgence est invoquée, selon l'exposé des motifs, du fait que les premiers promoteurs sociaux signalent le refus de leur banque d'accorder le financement de projets de logements abordables dans l'attente de l'entrée en vigueur de ces dispositions réglementaires.

La Chambre de Commerce salue l'analyse détaillée que constitue la fiche financière du Projet. Les différents articles du Projet n'appellent pas d'observation supplémentaire.

\* \* \*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le règlement grand-ducal sous avis.

DLA/DJI