



FEDAS
LUXEMBOURG

Avis de la Fédération des Acteurs du Secteur Social au Luxembourg sur l'amendement gouvernemental n°8535/6 du 19/12/2025 au projet de loi n°8535

1. Introduction

La Fédération des Acteurs du Secteur Social au Luxembourg (FEDAS Luxembourg) remercie le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire (MLOGAT) pour la qualité de la collaboration tout au long du processus d'élaboration du projet de loi n°8535, notamment dans le cadre du dialogue structuré. Ce cadre de concertation a permis des échanges réguliers, constructifs et transparents entre les pouvoirs publics et les acteurs de terrain, et a contribué à l'intégration d'ajustements concrets améliorant la mise en œuvre du dispositif du logement abordable.

Par le présent avis, la FEDAS Luxembourg entend saluer les avancées introduites par l'amendement gouvernemental n°8535/6 du 19/12/2025 au projet de loi n°8535 modifiant la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, et formuler des observations et questions ciblées relatives à l'application de l'article 18bis, dont la portée opérationnelle est déterminante pour les promoteurs sociaux.

2. Principales améliorations apportées par l'amendement

La FEDAS Luxembourg tient à exprimer sa satisfaction pour plusieurs ajustements significatifs :

- **Augmentation des plafonds de financement pour les Top-Up rénovation, sites contaminés et possibilité de cumuler plusieurs majorations (Art. 11 § 4bis, 11 § 4ter et 11 § 4ter)**
Cette mesure est saluée car elle tient mieux compte des surcoûts réels liés à des projets complexes et renforce la faisabilité financière des opérations de logement abordable.
- **Application du forfait d'exploitation par unité d'hébergement et non plus par logement (Art. 13 § 2)**
Cette adaptation est positive car elle reflète plus fidèlement les charges d'exploitation réellement supportées par les opérateurs.
- **Indexation de la rémunération du capital investi sur l'échelle mobile des salaires au lieu de l'indice du coût de la vie (Art. 13 § 4)**



Cette modification est saluée car elle offre plus de stabilité et de prévisibilité.

- **Extension au promoteur social, pour les projets destinés à la location abordable, du préfinancement des charges d'intérêt d'emprunts (Art. 18)**
Cette disposition renforce la capacité de portage financier des promoteurs sociaux et facilite le lancement de nouveaux projets.
- **Possibilité d'attribuer un logement avec une chambre supplémentaire au nombre de couple pour les personnes âgées en cas de raisons médicale**
Cette mesure est saluée car elle améliore l'adéquation des logements aux besoins réels des personnes âgées et favorise leur maintien à domicile.

3. Élément nécessitant clarification et ajustement

Introduction de l'article 18bis offrant une participation financière pour le financement des coûts indirects liés au développement d'un projet de logement destiné à la location abordable.

La FEDAS Luxembourg salue l'introduction de l'article 18bis, qui prévoit, pour la première fois, une participation financière destinée à couvrir une partie des coûts indirects liés au développement de projets de logements destinés à la location abordable. Cette avancée constitue une reconnaissance importante du rôle et des contraintes spécifiques des promoteurs sociaux, en particulier lors des phases de conception et de montage des projets.

Toutefois, la FEDAS a attiré l'attention du MLOGAT sur la nécessité de clarifier le mode de calcul concret de cette participation financière. À cet effet, une demande formelle de précisions a été adressée au ministère en date du 12 février 2026, restée sans réponse à ce jour.

Or, la détermination précise du mode de calcul du taux de 3 % prévu à l'article 18bis est déterminante pour les bailleurs et promoteurs sociaux. Elle conditionne leur capacité à :

- Évaluer la faisabilité financière globale de projets de logements abordables,
- Décider de se lancer, ou non, dans la construction de logements abordables en général,
- Apprécier la viabilité de projets spécifiques, en fonction de leur mode de réalisation (vente en état futur d'achèvement, construction avec entreprise générale, taille et complexité du projet, etc.).

Les coûts indirects varient en effet de manière significative selon la nature des projets. Selon les calculs réalisés par un membre de la FEDAS Luxembourg, le niveau réel des coûts indirects à couvrir dans certains projets – notamment ceux de petite taille (moins de 20 logements) – se situe plutôt autour de 6 % des coûts éligibles. Un plafonnement à 3 % risque dès lors de s'avérer insuffisant tant pour permettre à certains acteurs sociaux de développer une activité de promoteur



social que pour permettre aux promoteurs sociaux existants d'augmenter significativement leur capacité de production de logements abordables.

Recommandation : Dans ce contexte, la FEDAS Luxembourg estime indispensable que le mode de calcul exact soit clarifié rapidement et que le niveau de la participation financière soit réévalué à la lumière des coûts réellement supportés sur le terrain, afin de garantir que l'objectif poursuivi par l'article 18bis – à savoir le développement effectif du parc de logements locatifs abordables – puisse être atteint.

4. Conclusion

L'amendement gouvernemental au projet de loi n°8535 apporte des avancées concrètes qui vont dans le sens d'un renforcement opérationnel du cadre du logement abordable.

Dans le même temps, la FEDAS Luxembourg souligne l'importance de lever les incertitudes qui subsistent quant à l'application des dispositions relatives à l'article 18bis, dont le mode de calcul et la portée pratique sont déterminants pour la capacité des promoteurs sociaux à planifier et développer des projets.

La FEDAS Luxembourg réaffirme sa disponibilité pour poursuivre le travail en commun avec le MLOGAT dans un esprit de partenariat constructif, au sein du dialogue structuré.

Luxembourg, le 15 avril 2026

Pour le Fédération des acteurs du secteur social au Luxembourg



Gilles HEMPEL
Administrateur
Coordinateur de la Plateforme Logement



Thomas LENTZ
Secrétaire général