



## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 21 juin 2023

#### La réunion a eu lieu par visioconférence

#### Ordre du jour :

- 7937      Projet de loi relative au logement abordable et modifiant  
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;  
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;  
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;  
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0  
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova  
  
- Continuation de l'examen du projet de loi

\*

Présents :      Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Félix Eischen, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Michel Wolter remplaçant M. Max Hengel

Mme Andrée Gindt, Mme Chantal Jost, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés :      M. Max Hengel, Mme Nathalie Oberweis, M. Serge Wilmes

\*

Présidence :      Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

\*

**7937      Projet de loi relative au logement abordable et modifiant**

- 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
- 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

La réunion du 21 juin 2023 est consacrée à deux présentations faites par des représentants du ministère concernant le Registre national des Logements abordables (RENLA) et la compensation du service d'intérêt économique général au Promoteur social et au Bailleur social. Ces présentations répondent à une demande de plusieurs membres la Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») faites lors des dernières réunions de la commission parlementaire (cf. annexe pour le contenu des présentations).

### **Echange de vues**

En réponse à une question de Monsieur Marc Lies (CSV), un représentant du ministère explique qu'en ce qui concerne l'attribution par le bailleur social du logement, la décision relève du Bailleur qui doit mettre en place une Commission consultative interne à cet effet. Il est à noter que plusieurs bailleurs sociaux peuvent se partager une Commission consultative.

Quant à une autre question de Monsieur Marc Lies qui vise le droit d'une commune de pouvoir attribuer des logements en préférence à résidents de la commune, un représentant du ministère explique que le RENLA se base entre autres à des critères géographiques notamment le lieu de résidence, de travail ou de l'école des enfants. Toutefois, les résidents d'une commune n'ont pas d'office une priorité le cas échéant qu'une autre personne est en détresse et a besoin d'un logement, même si elle n'habite pas dans la commune.

Après la réalisation des enquêtes sociales par le bailleur social pour un ou plusieurs des candidats de la liste prioritaire, l'attribution par le bailleur social du logement relève du bailleur qui doit mettre en place une Commission consultative interne à cet effet.

L'orateur donne à considérer qu'il serait opportun de faire une évaluation de l'effet de ce texte de loi d'ici 2-3 ans.

Monsieur Marc Lies souligne l'importance du caractère de la proximité géographique afin de promouvoir l'acceptance de la construction des logements abordables dans et par des communes. Il fait référence à l'avis du Syvicol qui partage son analyse.

En réplique, Monsieur le Ministre donne à considérer que le RENLA assure que tout le monde peut avoir accès à un logement et que des personnes en détresse ne courent pas le risque de ne pas avoir accès à un logement car ils ne remplissent pas le critère de résidence.

En réponse à une question de Monsieur Marc Lies concernant les logements en attribution libre pour salariés, un représentant du ministère informe l'assemblée qu'il s'agit de logements qu'un employeur met à disposition de ses salariés. Toutefois, le rôle du promoteur social est toujours limité aux promoteurs publics et aux promoteurs sans but de lucre (ASBL, SIS, etc.). Les entreprises privées à but de lucre doivent donc passer à travers un tel organisme qui doit prendre la forme d'une association ou fondation sans but lucratif respectivement d'une société d'impact sociétal. De même, les locataires doivent remplir les conditions des candidats-locataires prévues par le projet de loi sous rubrique.

Se référant à une question de Madame Semiray Ahmedova, présidente-rapporteuse, (déi grèng) qui veut savoir si les locataires peuvent être propriétaires d'un logement à l'étranger, un représentant du ministère note que les locataires ne peuvent pas être propriétaire d'un

logement. Les locataires doivent signer une déclaration sur l'honneur dans laquelle ils proclament ne pas être propriétaire d'un logement – toutefois il s'avère difficile de vérifier si la personne concernée ne dispose pas d'un logement à l'étranger.

Suite à une série de questions des députés chrétiens-socialistes Elisabeth Marque et Marc Lies, un représentant du ministère attire l'attention des membres de la commission parlementaire sur le fait que le bail d'un logement destiné à la location abordable est d'office un bail indéterminé, ainsi, le cas échéant que le locataire touche à un moment un salaire plus important, ce bail ne peut pas être résolu. De cette manière, on assure aussi une mixité sociale à moyen terme. Il est aussi à noter que le loyer sera adapté une fois que la situation économique d'un locataire s'améliore afin d'arriver à un loyer qui est égal aux loyers du marché privé. C'est pourquoi, on peut prévoir qu'une grande partie des locataires vont probablement opter de changer de logement pour pouvoir habiter dans un logement de taille plus importante sachant que la plupart des logements abordables disposent d'une taille réduite. Toutefois, si un locataire devient propriétaire d'un logement ou s'il est locataire d'un logement dédié et il ne remplit plus la condition spécifique de cette attribution dédiée, son bail sera résolu.

Monsieur Marc Lies informe la commission parlementaire qu'il est préoccupé par le contrat de location non résiliable, en particulier parce qu'il bloque des logements sociaux pour des personnes qui pourraient trouver quelque chose sur le marché normal du logement. En ce qui concerne la résiliation du bail, l'orateur propose que les locataires dont l'enquête sociale a montré qu'ils avaient besoin d'un accompagnement social en reçoivent un et que s'ils refusent d'y participer, on puisse leur donner un préavis.

Monsieur Mars Di Bartolomeo (LSAP) se demande s'il ne serait quand même pas préférable d'insérer une clause permettant de résilier le bail de ceux qui ont les moyens financiers de louer ou d'acheter un logement sur le marché normal. Cela permettrait d'éviter que les locataires qui ont une bonne situation financière ne bloquent un logement à des personnes en difficulté.

En réplique, un représentant du ministère souligne que la future Constitution prévoit que l'Etat doit veiller à ce que toute personne dispose d'un logement ; c'est pourquoi les auteurs du texte ont opté de ne pas prévoir une exception au bail indéfini. Il donne aussi à considérer qu'en règle générale, les gens investissent, dès qu'ils ont les moyens, dans l'immobilier ; le cas échéant le bail est résilié. De même, les logements abordables sont plus petits que les logements qu'on trouve sur le marché privé, c'est pourquoi les locataires qui peuvent optent souvent de changer de logement. Ainsi, il n'y a pas de risque que des locataires aisés bloquent des appartements abordables.

Au sujet d'une question de Monsieur Marc Lies qui vise la présentation de la compensation du service d'intérêt économique général au promoteur social et au bailleur social, un représentant du ministère explique que le surplus à réinvestir dont bénéficie un bailleur social doit soit être réinvesti, soit versé à la caisse de l'Etat.

Luxembourg, le 09 octobre 2023

**Procès-verbal approuvé et certifié exact**



# Le Registre national des Logements abordables

Un outil au service  
des bailleurs sociaux et  
des demandeurs de logements



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## Introduction du RENLA, le Registre national des logements abordables:

- Liste d'attente nationale des candidats locataires:  
les candidats n'ont plus besoin de s'inscrire auprès de plusieurs bailleurs
  
- Le RENLA permettra:
  - ✓ une **gestion simplifiée** des dossiers des candidats pour les **Bailleurs sociaux**;
  - ✓ pour les candidats un suivi simplifié de leur dossier auprès d'un **bailleur unique**
  - ✓ une **attribution équitable** et efficace des logements locatifs
  - ✓ le calcul automatique et une révision simple du Loyer abordable
  - ✓ de disposer d'un instrument permettant d'anticiper les besoins futurs



## A. Les utilités du Renla

1. Guichet unique pour les demandeurs
2. Outil pour guider l'attribution des logements
3. Outil de gestion des Loyers

# Les utilités du Registre national



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

## 1. Guichet unique pour les demandeurs



**Demandeur**

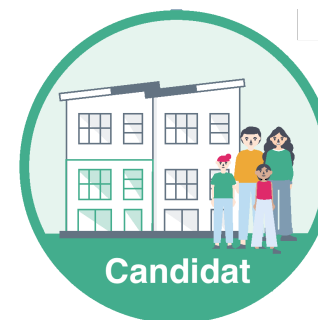
1

Un demandeur **s'inscrit** au Renla via:

- un bailleur social
- un Office social
- via MyGuichet

L'éligibilité du demandeur est **validée** par le M.Log (conditions de revenu, de patrimoine et de résidence)

2



**Candidat**

3

Le dossier du **candidat** est **mis à jour** par **un seul bailleur social** via le Renla.



**Bailleur social**

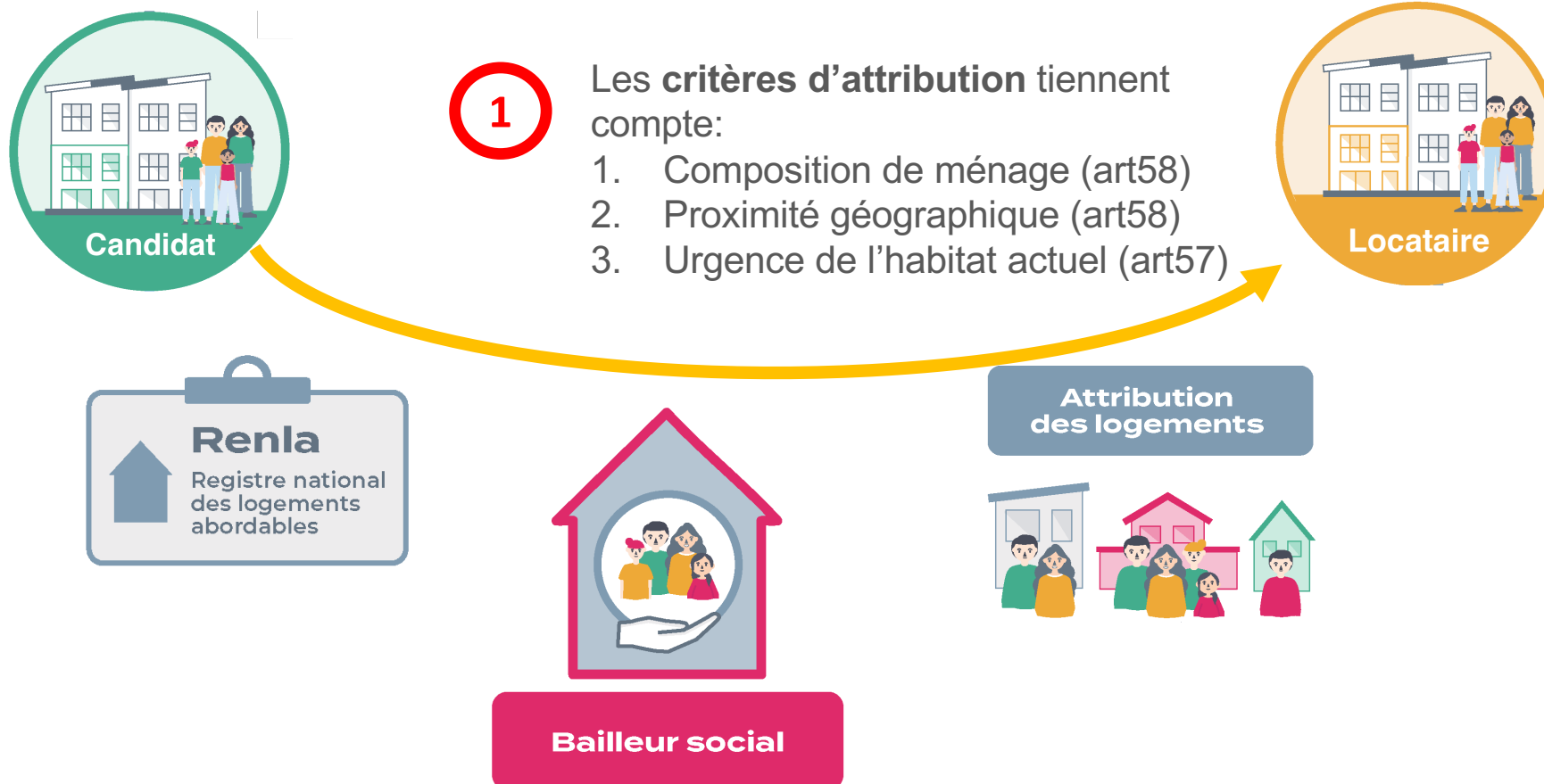


# Les utilités du Registre national



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

## 2. Outil pour guider l'attribution des logements



# Les utilités du Registre national



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

## 3. Outil de gestion des Loyers





## B. Le processus d'attribution des Logements



## ➤ 2 Types d'attribution

1. Attribution **universelle** pour logements tous publics  
càd les logements qui ne sont pas des logements dédiés
2. Attribution **libre** pour logements dédiés  
(et contingent « libre » de 10/25% des grands bailleurs sociaux)



## B.1 Le processus d'attribution **universelle** pour logements tous publics

# La procédure d'attribution universelle



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

## 1. Procédure pour l'attribution « Logements tous publics »





## ➤ Procédure de l'attribution en 3 étapes

- 1. Vérification des candidats-locataires prioritaires selon art 57 par enquête informatique dans le Renla:**  
sur base des critères applicables
- 2. Réalisation des Enquêtes sociales** par le bailleur social pour un ou plusieurs des candidats de la liste prioritaire
- 3. Attribution par le Bailleur social du Logement**  
La décision relève du Bailleur qui doit mettre en place une **Commission consultative interne** à cet effet.



## B.2 Le processus d'attribution **libre** pour Logements dédiés et contingent libre des grands bailleurs



# Les logements en attribution libre

---



## Logements dédiés

- a) Logements avec **accompagnement rapproché** individuel (jusqu'ici les logements des bailleurs spécifiques)
- b) Logements pour **jeunes** de moins de 26 ans lors de l'attribution jusqu'à 32
- c) Logements pour **60+**
- d) Logements pour **étudiants** (bailleur = établ. d'études sup.)
- e) Logements pour **salariés**
- f) Logements pour **associés-coopérants**
- g) Logements pour **DPI**
- h) Logements de **Réserve**

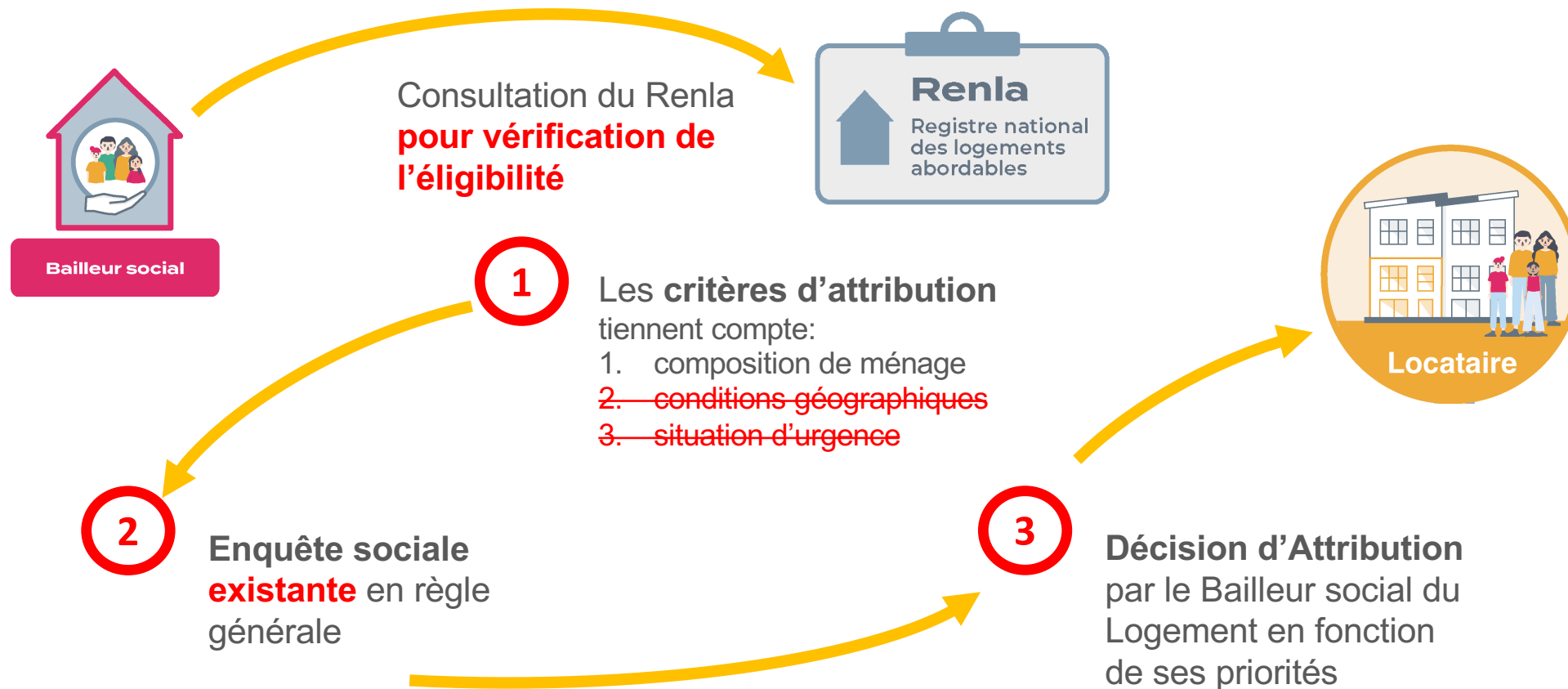
## Contingent pour attribution libre des grands bailleurs sociaux (par an)

- a) **10 %** des logements de Bailleurs sociaux gérants **+200 logements** voire **25 %** des logements de Bailleurs gérants **+500 logements;**

## 2. La procédure d'attribution libre



### Procédure pour un Logement dédié (attribution libre)





## ➤ Procédure de l'attribution en 2 étapes

~~Vérification des candidats locataires prioritaires selon art 57  
par enquête informatique dans le Renla:  
sur base des critères applicables~~

1. Réalisation des **Enquêtes sociales** par le bailleur social pour un ou plusieurs des candidats figurant au Renla
2. **Attribution par le Bailleur social du Logement**  
La décision relève du Bailleur qui doit mettre en place une **Commission consultative interne** à cet effet.



## C. Agencement des différents types d'attribution par un même bailleur social pour son parc de logements

# Agencement de l'attribution par bailleur



|                     |   |
|---------------------|---|
| Logts. tous publics | <p>➤ Logements<br/>tous publics<br/><b>attribution universelle</b></p>  |
| 60+                 | <p>➤ Logements dédiés<br/><b>attribution libre</b><br/>« le caractère dédié est lié au logement<br/>spécifique, mais peut changer »</p> |
| Jeunes              |   |
| Salariés            |   |
| Réserve             |   |

# Agencement de l'attribution par bailleur



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

|                     |  |                      |   |
|---------------------|--|----------------------|---|
| Logts. tous publics | ➤ Logements tous publics<br><b>attribution universelle</b>   | si plus de 200 logts | ➤ Logements tous publics<br><b>attribution universelle</b>                                  |
|                     |  |                      | <b>attribution libre</b><br>10 % par an si +200 logements<br>25 % par an si +500 logements; |
| 60+                 | ➤ Logements dédiés<br><b>attribution libre</b><br>« le caractère dédié est lié au logement spécifique, mais peut changer » |                      |   |
| Jeunes              |  |                      |   |
| Salariés            |  |                      |   |
| Réserve             |  |                      |   |



# Le Registre national des Logements abordables

merci pour votre attention



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## Le logement abordable

La compensation  
du service d'intérêt économique général  
au Promoteur social et au Bailleur social  
et autres questions

21 juin 2023



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement





1. Informations relatives à la Gestion locative sociale (chapitre 4 du PL)
2. La compensation du service public dans **la législation européenne**
3. La compensation de service public « logement abordable » **dans le projet de loi**
  - a. La compensation du Promoteur social
  - b. Le cas spécifique du Fonds du Logement et des Communes
  - c. La compensation du Bailleur social
4. **Répartition des Tâches** entre Promoteur et Bailleur
5. Questions

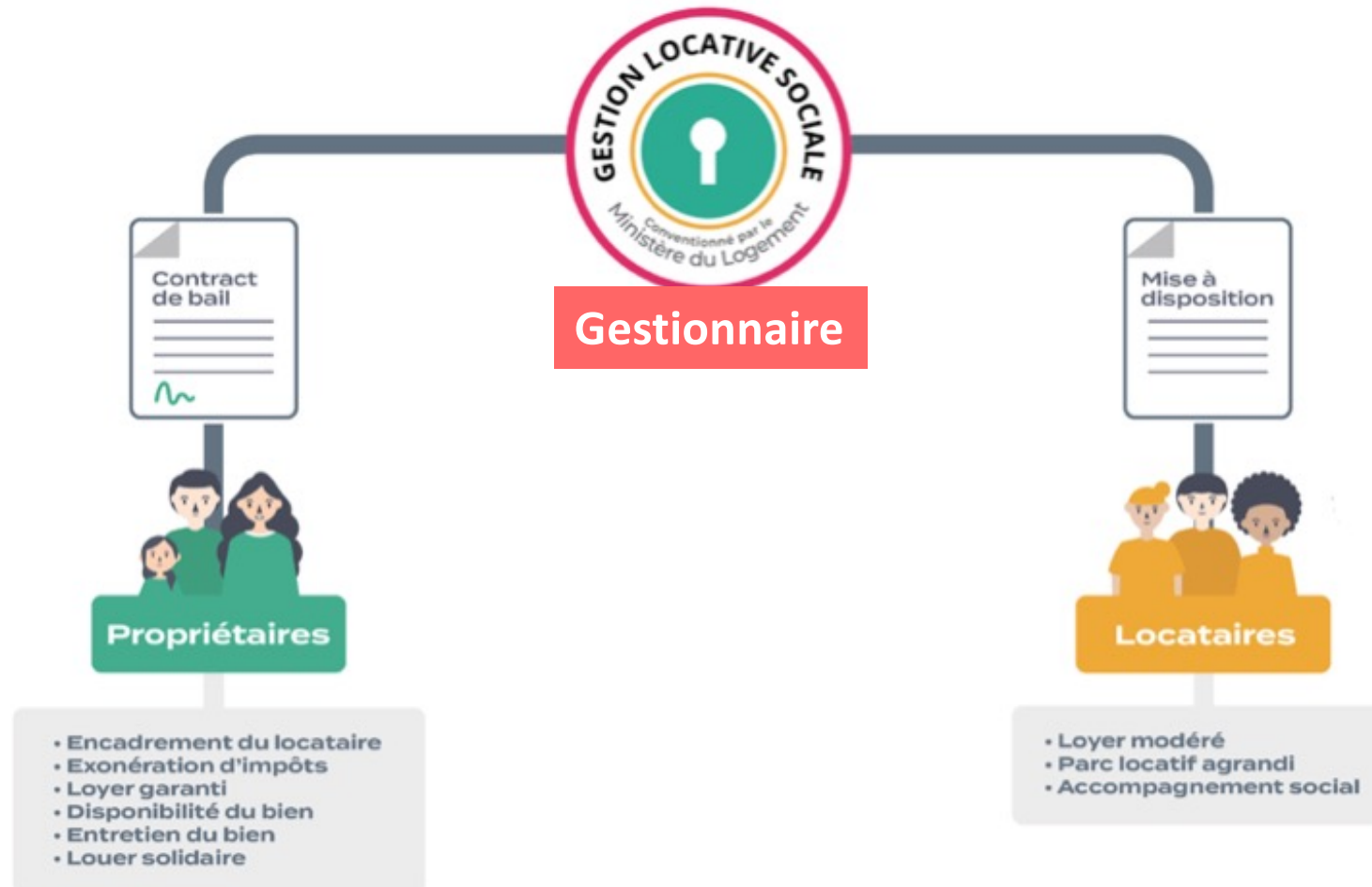


# La Gestion locative sociale

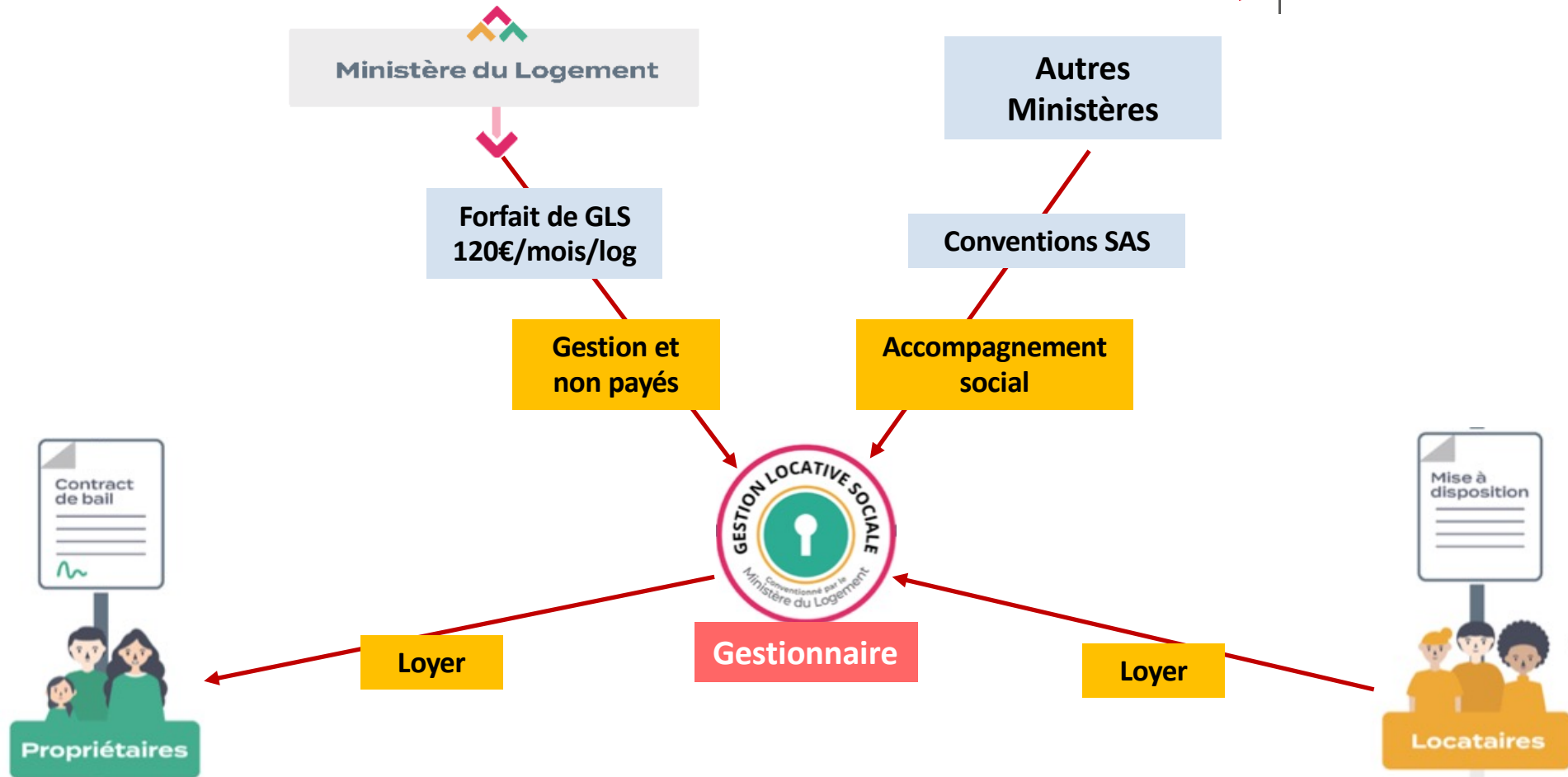
# La Gestion locative sociale



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



# La Gestion locative sociale





## Logements en Gestion locative sociale:

- logements appartenant souvent à un propriétaire privé
- logements n'ayant pas bénéficié d'aides à la pierre
- organisme en charge de la gestion a conclu une convention avec le ministère du Logement
- l'Etat participe aux frais de gestion de ses partenaires à raison d'un forfait de 120 € par mois et par logement géré
- logements non-soumis aux règles du loyer abordable (mise à disposition)
- loyers sont inférieurs aux loyers du marché

# Loyers maximaux dans la GLS



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



## Plafond applicable du Loyer à payer aux propriétaires

Le plafond du loyer maximal est fixé par le Ministère et ne doit en aucun cas être dépassé.

Il est de la responsabilité du gestionnaire de négocier ce loyer dans l'intérêt des futurs occupants.

## Le loyer maximal négocié ne peut en aucun cas dépasser :

- pour les communes de la **région 1**

|   |                           |
|---|---------------------------|
| - pour un studio                                    | 600 EUR max               |
| - pour un appartement 1 chambre                     | 800 EUR max               |
| - tous les autres appartement > à 65 m <sup>2</sup> | 12 EUR/m <sup>2</sup> max |

- pour les communes de la **région 2**

|   |                           |
|---|---------------------------|
| - pour un studio                                    | 550 EUR max               |
| - pour un appartement 1 chambre                     | 670 EUR max               |
| - tous les autres appartement > à 65 m <sup>2</sup> | 10 EUR/m <sup>2</sup> max |

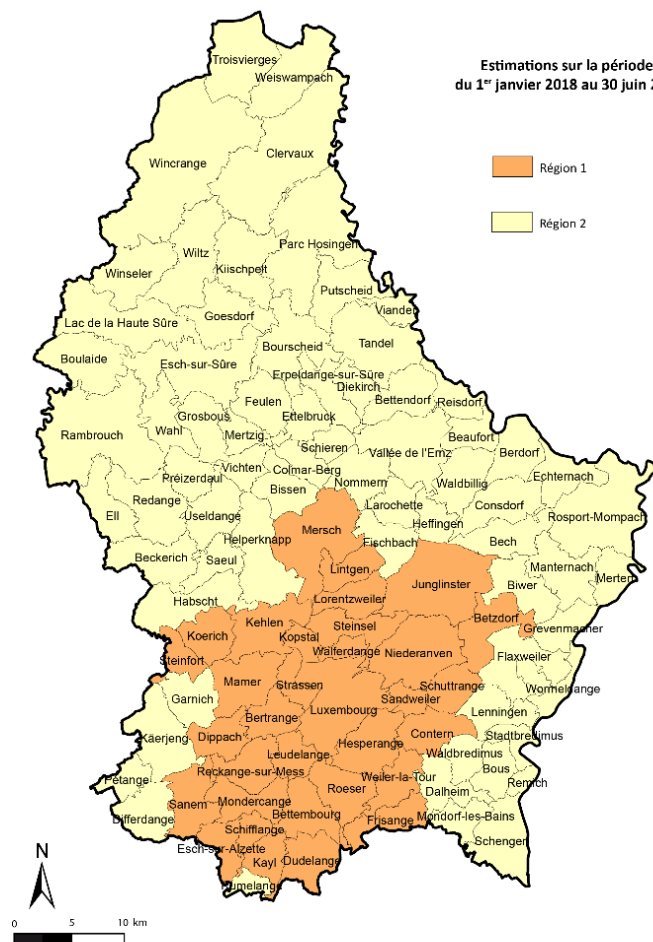
# Loyers maximaux dans la GLS



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

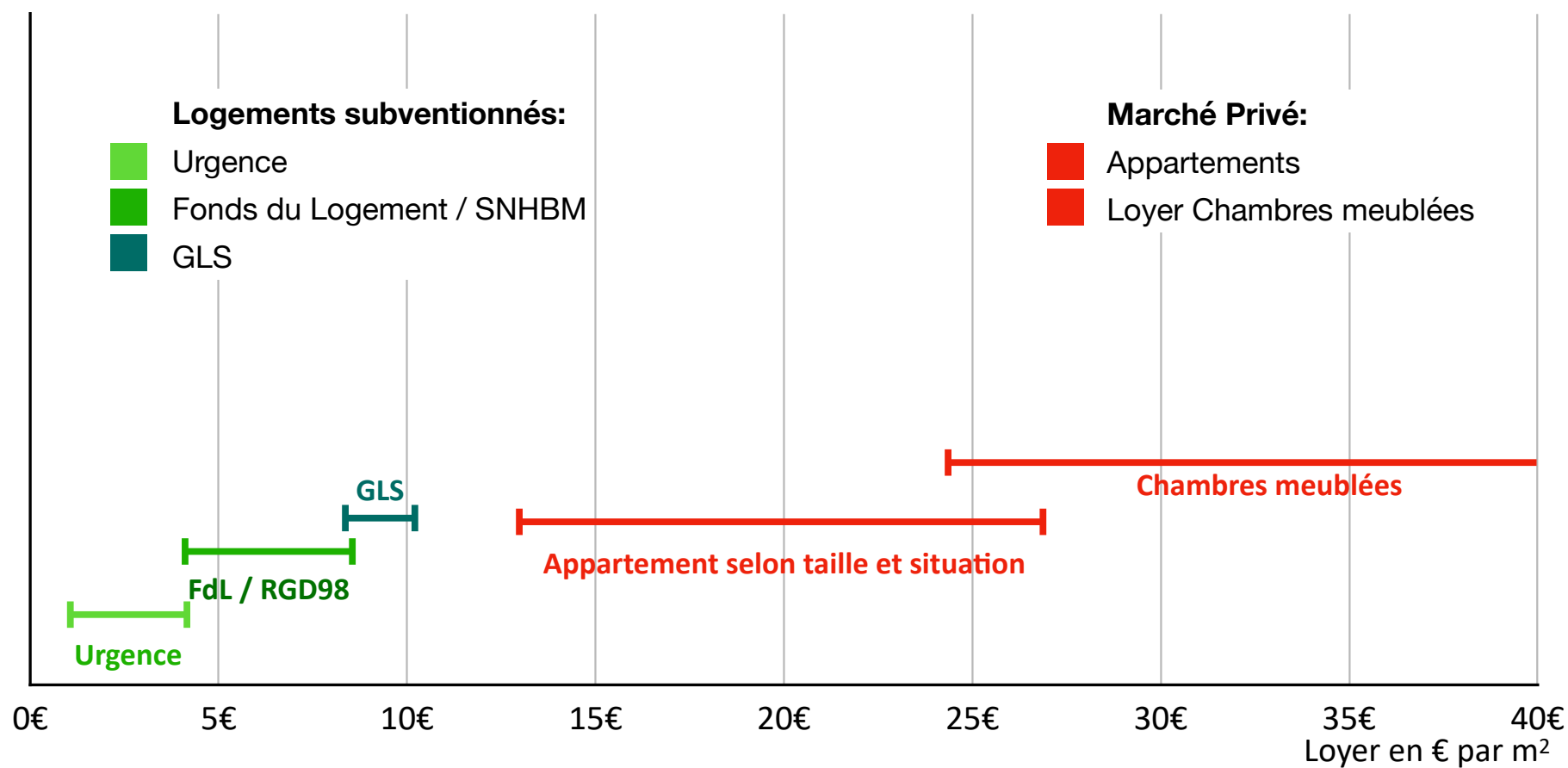


Proposition de segmentation issue d'une modélisation  
hédonique des loyers annoncés - **N = 2 classes**



Auteur : J. Licheron, USER, Janvier 2022  
Fonds de carte : ACT, USER, 2018

# Wéi héich sinn d'Loyeren haut?







# La compensation du service public dans la législation européenne



## ➤ Traité sur le fonctionnement de l'Union

- art 106(2): Les entreprises chargées de la **gestion de services d'intérêt économique général** (...) sont soumises aux règles des traités, notamment aux **règles de concurrence**, dans les limites où l'application de ces règles ne fait pas échec à l'accomplissement en droit ou en fait de la mission particulière qui leur a été impartie..

## ➤ 3 Catégories de Services d'intérêt général

- **A. Services d'intérêt économique général:** services postaux
- **B. Services non économiques:** police, justice,
- **C. Services sociaux d'intérêt général:** sécurité sociale, aide sociale



- La CJUE a apporté certaines clarifications sur les SIEG permettant aux Etats membres de mettre en œuvre une compensation sans qu'elle ne soit considérée comme une aide d'Etat « parce qu'elle ne procurerait aucun avantage à son bénéficiaire ».  
(arrêt **Altmark** de la CJUE du 24 juillet 2003)
- Les 4 conditions énoncées une 1<sup>ière</sup> fois dans l'arrêt Altmark ont été explicitées ultérieurement dans la **Décision de la Commission (2012/21/UE)**.



- Elles peuvent se résumer comme suit :
1. L'entreprise doit être chargée de l'exécution **d'obligations de service public** ;
  2. Les paramètres de la compensation doivent être **préalablement définis** dans un mandat **de façon objective et transparente**;
  3. Pour éviter la surcompensation, le montant de l'intervention doit respecter le ratio **Coûts – recettes + bénéfice raisonnable**;
  4. La sélection des prestataires chargés du service d'intérêt général doit assurer **la compensation la plus basse possible**:
    - Si le prestataire n'est pas désigné par appel d'offre et qu'il n'existe pas de rémunération de référence sur le marché pour le type de services envisagés, **le montant de la compensation doit être déterminé sur la base d'une analyse des coûts qu'une entreprise moyenne, bien gérée et adéquatement équipée**, aurait supportés pour exécuter ces obligations, compte tenu des recettes y relatives ainsi d'un bénéfice raisonnable.



## ➤ Décision de la Commission du 20 déc. 2011 Coûts – recettes + bénéfice raisonnable;

- Le montant de la compensation **n'excède pas** ce qui est nécessaire pour couvrir **les coûts nets** occasionné par l'exécution des obligations de service public, y compris un **bénéfice raisonnable**.
- Les coûts à prendre en considération sont calculés sur la base de principes de comptabilité analytique généralement acceptés.



- Par « **bénéfice raisonnable** », on entend
- le **taux de rendement du capital** qu'exigerait une entreprise moyenne s'interrogeant sur l'opportunité de fournir le service d'intérêt économique général pendant toute la durée du mandat, en tenant compte du niveau de risque.  
Le taux de rendement du capital est défini comme le taux de rendement interne que l'entreprise obtient sur son capital investi **pendant la durée** du mandat.  
Le niveau de **risque** dépend du **secteur concerné**, du type de service et des **caractéristiques de la compensation**.



- Le projet de réforme tel que proposé par le Ministère du Logement place le logement abordable sous cette Décision de la Commission concernant les compensations octroyées pour la prestation de services d'intérêt économique général;
- Etant donné que le mécanisme répond aux critères de cette Communication, les projets bénéficiant des Aides à la Pierre ne doivent pas être notifiées à la Commission.



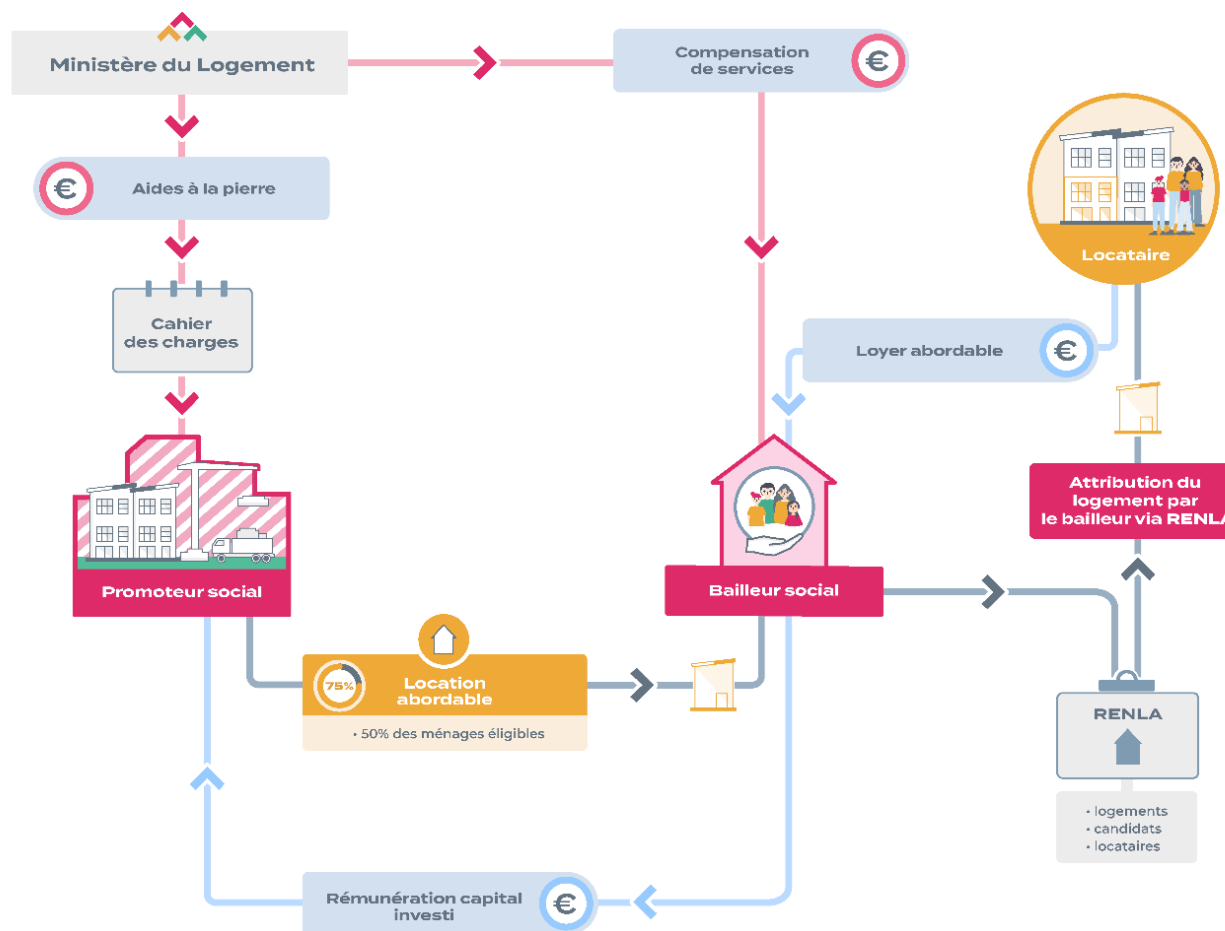
# **La compensation de service public « logement abordable » prévue par le projet de loi**



# Les flux de la compensation: logements locatifs



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



# La Compensation des Services: Résumé

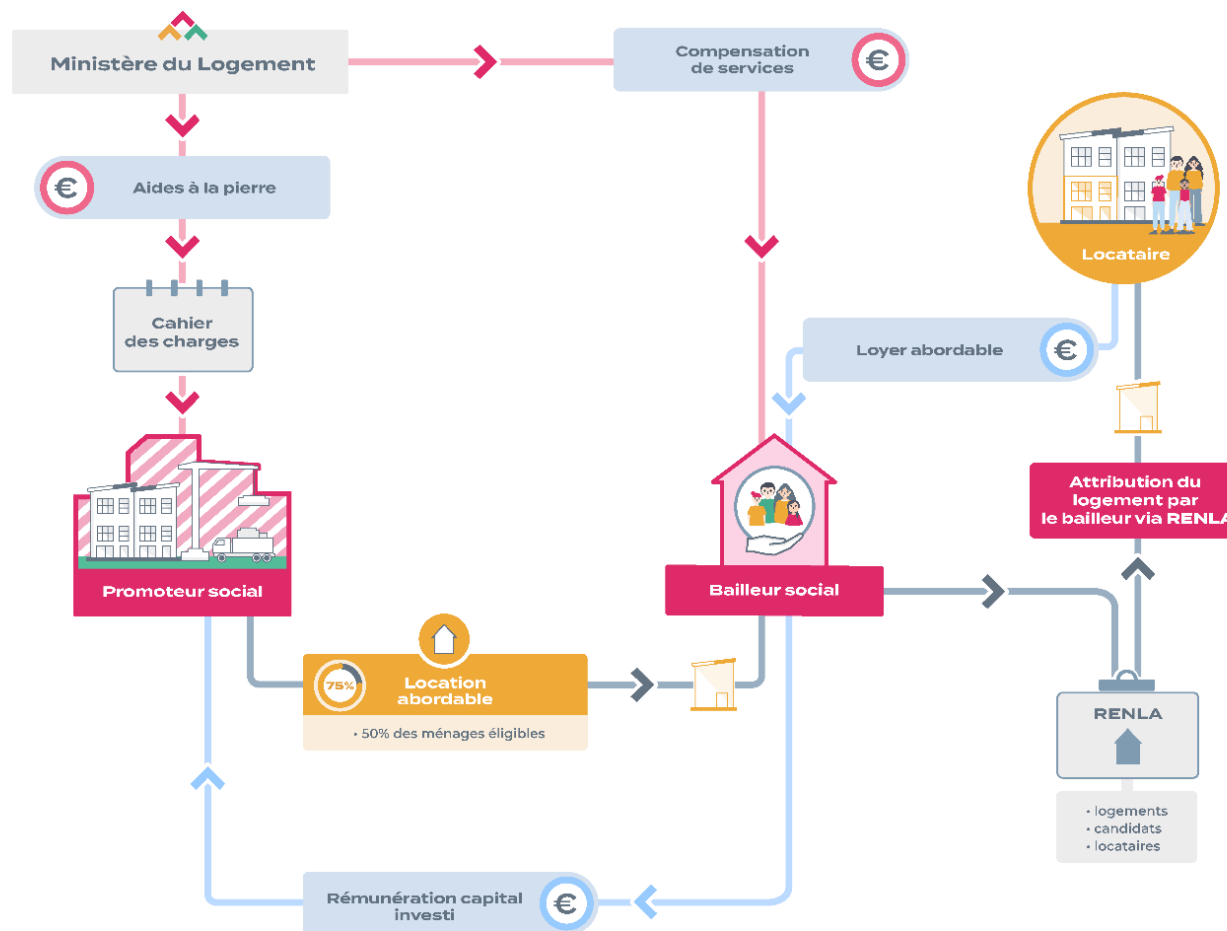


## Promoteur social

- Aides à la Pierre
- Rémunération capital
  - foncier €STR +max 1,5%
  - constr €STR +max 2,5%
- Frais d'exploitation
  - max 150 €/log/mois

## Bailleur social

- Compensation
  - max 280 €/log/mois





# La compensation du Promoteur social

# La compensation du Promoteur social



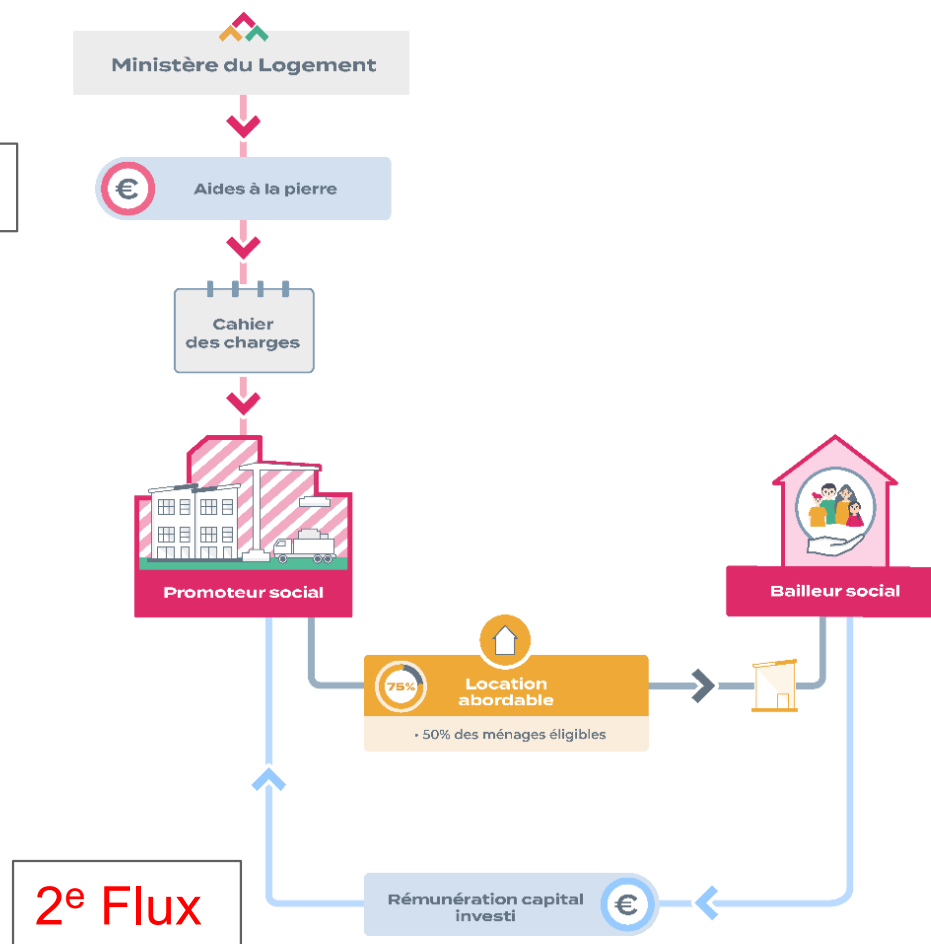
1<sup>er</sup> Flux

## Promoteur social

1. Aides à la Pierre
2. Rémunération capital
  - foncier
  - construction

## Frais d'exploitation

- max 150  
€/log/mois



# La Compensation du Promoteur social (art 13)

---



## 1<sup>er</sup> Flux au démarrage du projet

### 1. Aides à la Pierre

- a. 75% du coût du projet conformément au Cahier des charges (CdC)
- b. Montant déterminé au moment de la signature de la Convention AP
- c. Versé au moment de la réalisation du logement
- d. implique une Obligation de Service public sur 40 ans  
(avant 2019: 20 ans)

# La Compensation du Promoteur social (art 13)



## 2<sup>e</sup> Flux mensuellement sur 40 ans

### 1. Rémunération du capital investi

- a. Capital investi dans le foncier plafonné au CdC: €STR + max 1,5%
- b. Capital investi dans la construction plafonné au CdC: €STR + max 2,5%
- c. Montant déterminé au moment de la signature de la Convention AP
- d. Montant ajusté annuellement à l'inflation

### 2. Frais d'exploitation

- a. max 150 €/log/mois
- b. montant réévalué annuellement par évaluation des coûts réels et fixé par règlement grand-ducal.

# La Compensation des Services (année 1)



| Promoteur social                   | coût total    | Aide à la Pierre | Apport Promoteur | Bailleur social     |
|------------------------------------|---------------|------------------|------------------|---------------------|
| Terrain                            | 2.900.000     | 2.175.000        | 725.000          |                     |
| Construction                       | 8.700.000     | 6.525.000        | 2.175.000        |                     |
|                                    |               |                  |                  |                     |
| Somme                              | 11.600.000    | 8.700.000        | 2.900.000        |                     |
|                                    |               |                  |                  |                     |
| <b>Rémunération</b>                |               |                  |                  | <b>Compensation</b> |
| Terrain                            | 1,3 %         |                  | 9.425            |                     |
| Construction                       | 2,3 %         |                  | 50.025           |                     |
| Exploitation                       | 33 logs à 140 |                  | 55.440           | 99.000              |
|                                    |               |                  |                  |                     |
| <b>Somme du Loyer à percevoir</b>  |               |                  | <b>114.890</b>   |                     |
|                                    |               |                  |                  |                     |
| <b>Rendement locatif</b>           |               |                  | <b>3,96 %</b>    | <b>7,3 %</b>        |
|                                    |               |                  |                  | théorique           |
| Adaptation du Loyer à l'inflation! |               |                  |                  |                     |

## La Compensation du Promoteur social (art 13)



### 2<sup>e</sup> Flux mensuellement sur 40 ans

- a. Le Remboursement du Prêt que le Promoteur a contracté reste fixe (sauf évolution du taux d'intérêt variable)
  
- b. Le Flux mensuel qui lui est versé par le Bailleur social est fixé au départ et ensuite adapté à l'inflation:
  - a. la rémunération du capital investi en fonction de l'échelle mobile des salaires
  - b. les prise en charge des frais d'exploitation par RGD sur base d'audits des bailleurs sociaux





# Le cas spécifique du Fonds du Logement et des Communes



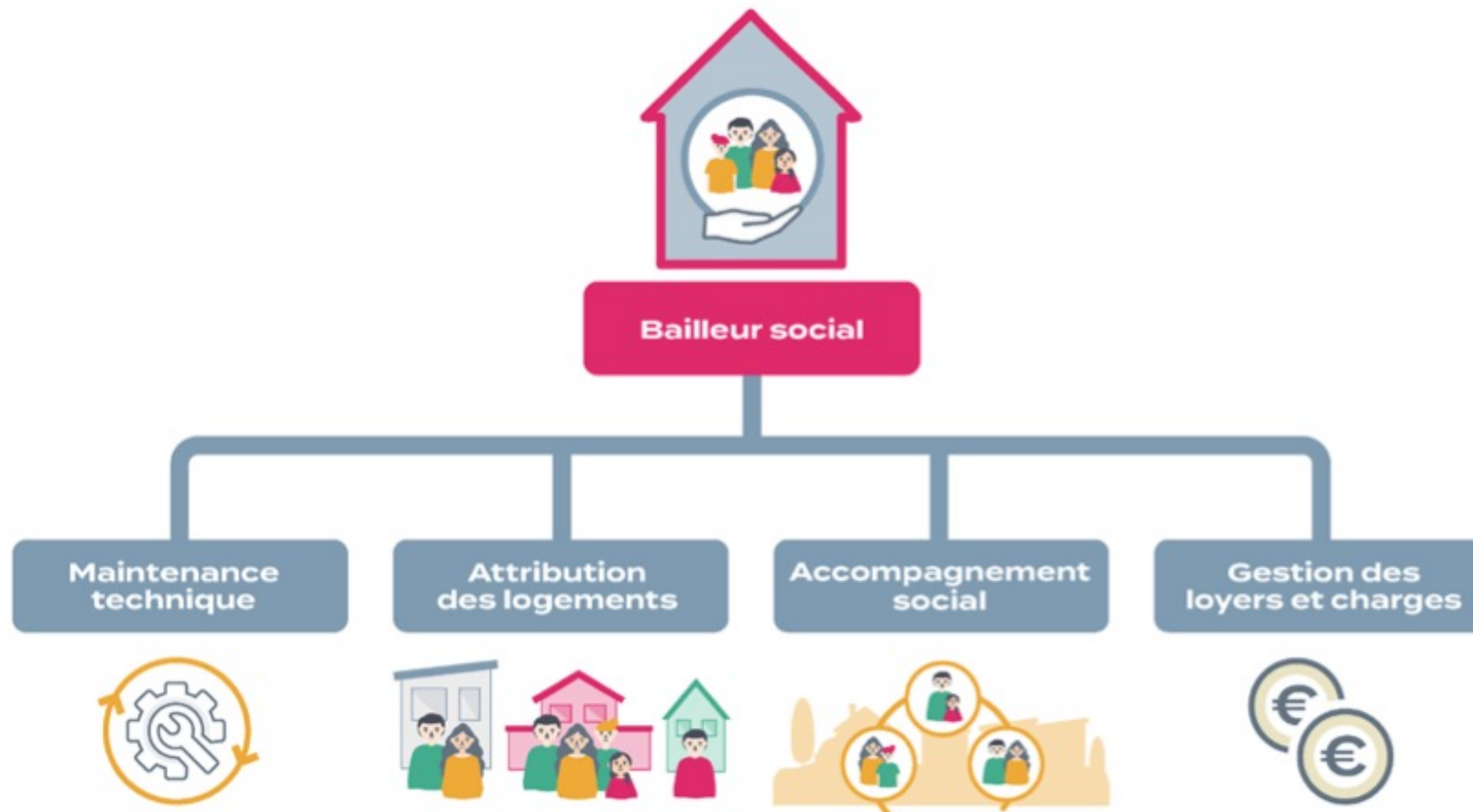
- En vertu de sa loi organique, le Fonds du Logement est exclu de la couverture des frais d'exploitation via le projet de loi en élaboration.
- Le Fonds du Logement, les communes et les syndicats de communes sont exclus de la rémunération du capital propre investi.

Les capitaux investis par le pouvoir public dans la réalisation d'un service public ne sont pas appelés à être rémunérés



# La compensation du Bailleur social

# Le rôle du bailleur social

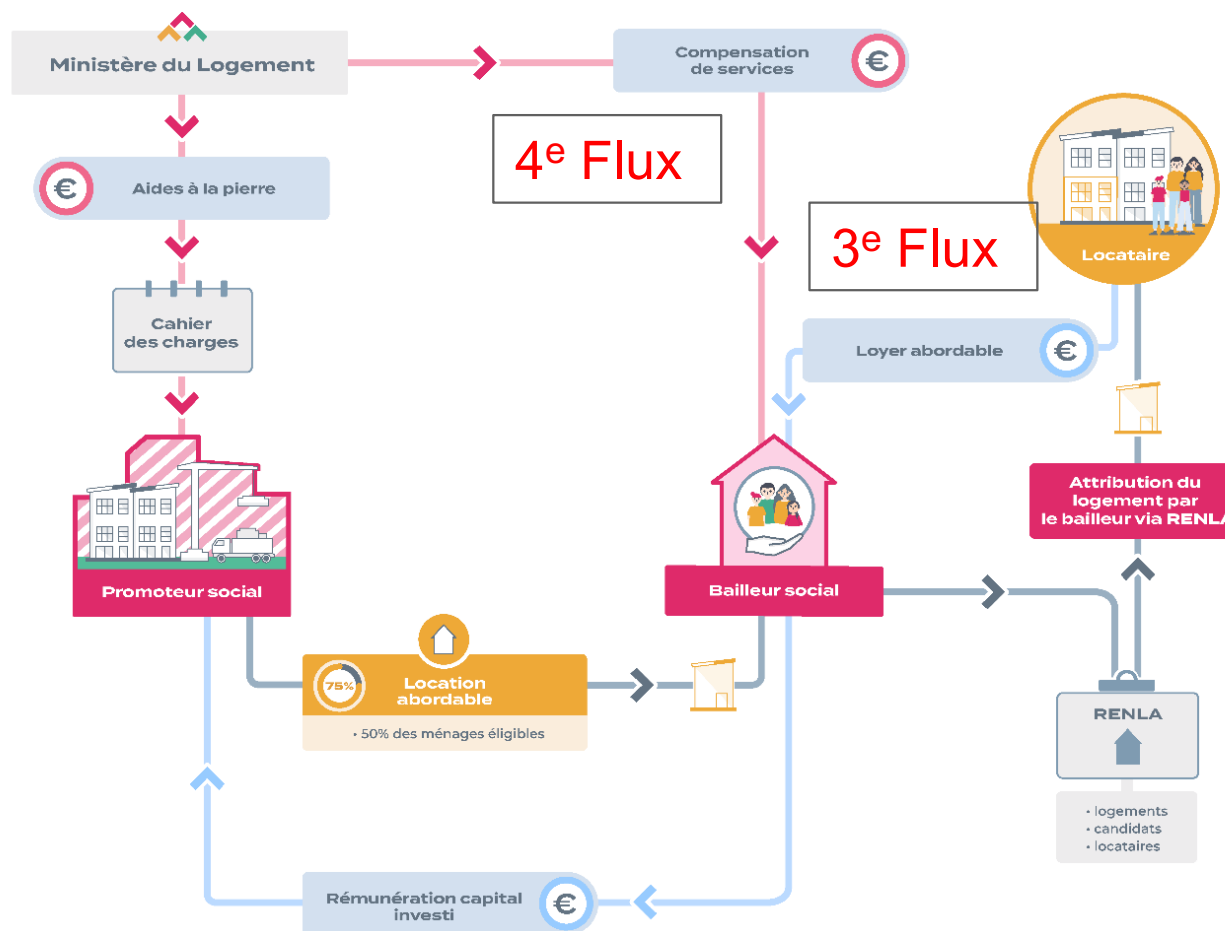


# 4<sup>e</sup> flux: Compensation du Bailleur social (art. 40)



## Bailleur social

- **Recettes**
  - Loyer abordable (3<sup>e</sup> flux)
- **Charges:**
  - charges liées à la gestion (Forfait: max 280 €/log/mois)
  - rémunération du Promoteur
- **Différence =**  
Compensation de service (4<sup>e</sup> flux)





- La compensation est destinée à combler l'éventuel déficit entre
  - **d'un côté**  
la **somme des recettes** de **loyers** perçus de la part des locataires des logements abordables ainsi que des recettes locatives de surfaces annexes aux logements abordables et
  - **de l'autre côté**  
la **somme des dépenses**
    - **en loyer versé** par le bailleur social au promoteur social et
    - **en frais de gestion des logements** abordables et des surfaces annexes mis en location conformément à l'article 30 pris en charge forfaitairement.



# Charges et Produits du Promoteur social (situation actuelle)



## ➤ Produits

1. Aide à la Pierre
2. *Loyers des locataires*

Indépendemment  
du résultat de  
l'opération !!!

## ➤ Charges

1. Coût foncier
2. Coût de construction
3. *Entretien de l'immeuble*
4. *Frais de gestion locative*
  - Frais de fonctionnement du bailleur
  - Non payés de loyers (r = récupérable auprès des locataires en théorie)
  - Non payés de charges locatives (r)
  - Usure normale (r)
  - Usure et dégâts extra (r)





**Charges et Produits**  
**du Promoteur social et du Bailleur social**  
(situation future:  
le cas de la SNHBM et des Prom. sans but de lucre)



## ➤ Produits

Forfait pour  
frais de gestion locative  
payé par le M.Logement

## ➤ Charges

Frais de gestion locative

- *Frais de fonctionnement du bailleur*
- *Non payés de loyers (r = récupérable auprès des locataires en théorie)*
- *Non payés de charges locatives (r)*
- *Usure normale (r)*
- *Usure et dégâts extra (r)*

*Loyers des locataires*

*Loyer payé au Promoteur*

- Compensation à déterminer
- pris en charge par le Ministère du Logement en cas de déficit
  - - à rembourser à l'Etat en cas de surplus

## Compensation du Bailleur social



|  |                |                             |
|--|----------------|-----------------------------|
|  |                |                             |
| <b>Recettes locatives effectives</b>                     | <b>198.000</b> | 33 appartements à 500€/mois |
|  |                |                             |
| Loyer versé au Promoteur social                          | 114.890        |                             |
| Forfait frais de gestion                                 | 99.000         | 33*12*250                   |
| <b>Somme charges</b>                                     | <b>213.890</b> |                             |
|  |                |                             |
| <b>Compensation à percevoir du Ministère du Logement</b> | <b>15.890</b>  |                             |



# **Charges et Produits du Promoteur social et du Bailleur social**

(situation 7937: le cas des communes et de l'Etat)



## ➤ Produits

**1.** Aide à la Pierre (75%)

**2.** Forfait d'exploitation  
par logement et  
par mois

## ➤ Charges

**1.** Coût foncier

**2.** Coût de  
construction

**3.** Entretien



## ➤ Produits

**ML** 1. Aide à la Pierre

Bailleur social:  
paiement mensuel

2. Forfait  
d'exploitation  
par logement et  
par mois

## ➤ Charges

1. Coût foncier
2. Coût de construction
3. Entretien



## ➤ Produits

Forfait pour  
frais de gestion locative  
payé par le M.Logement

## ➤ Charges

Frais de gestion locative

- *Frais de fonctionnement du bailleur*
- *Non payés de loyers (r = récupérable auprès des locataires en théorie)*
- *Non payés de charges locatives (r)*
- *Usure normale (r)*
- *Usure et dégâts extra (r)*

*Loyers des locataires*

*Loyer payé au Promoteur*

- Compensation à déterminer
- pris en charge par le Ministère du Logement en cas de déficit
  - - à rembourser à l'Etat en cas de surplus

## Compensation du Bailleur social



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

|                                      |                |                              |
|--------------------------------------|----------------|------------------------------|
|                                      |                |                              |
| <b>Recettes locatives effectives</b> | <b>198.000</b> | 33 appartements à 500 €/mois |
|                                      |                |                              |
| Loyer versé au Promoteur social      | 55.440         |                              |
| Forfait frais de gestion             | 99.000         | 33*12*250                    |
| <b>Somme charges</b>                 | <b>154.440</b> | 5,3%                         |
|                                      |                |                              |
| <b>Surplus à réinvestir</b>          | <b>43.560</b>  |                              |





# Répartition des tâches entre Promoteur et Bailleur social



## Rôle du promoteur social

- Bonne gestion des aides à la pierre
- Construction des Logements
- Entretien et rénovation  
(responsabilité propriétaire)

## Rôle du bailleur social

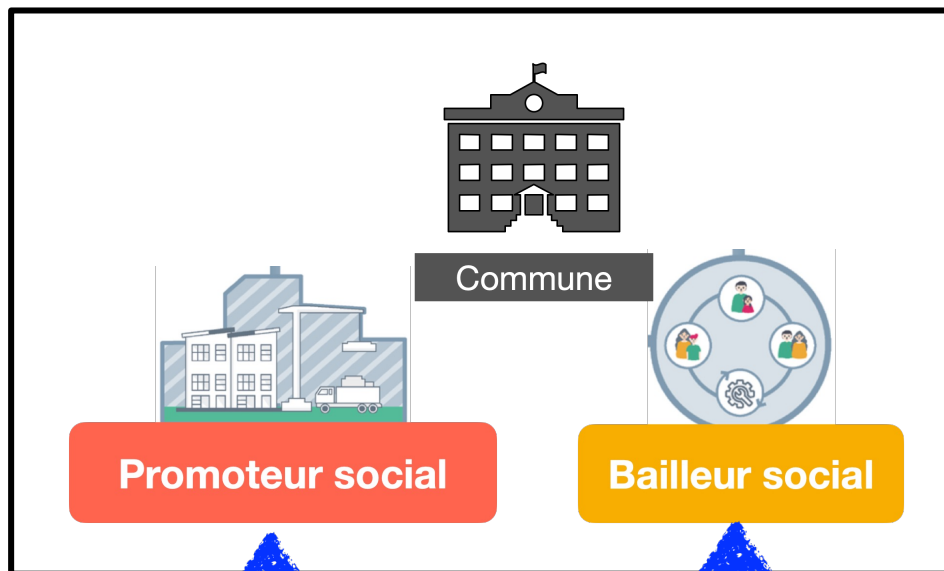
- **Gestion locative**
- Encaissements des loyers
- Attribution des logements
- Révision des dossiers
- **Accompagnement social**
- Accomp. social spécifique de base
- **Gestion du Patrimoine**
- Entretien et rénovation  
non pris en charge par locataire ou  
promoteur

Les deux volets peuvent être couverts par un même acteur

# De multiples configurations possibles



Option A



Option B



**Bailleur social**

- une asbl / fondation
- l'office social
- ...

# De multiples configurations possibles

