



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

Réunion du 18 octobre 2024

Chambre des métiers



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère du Logement et de  
l'Aménagement du territoire

Département du logement



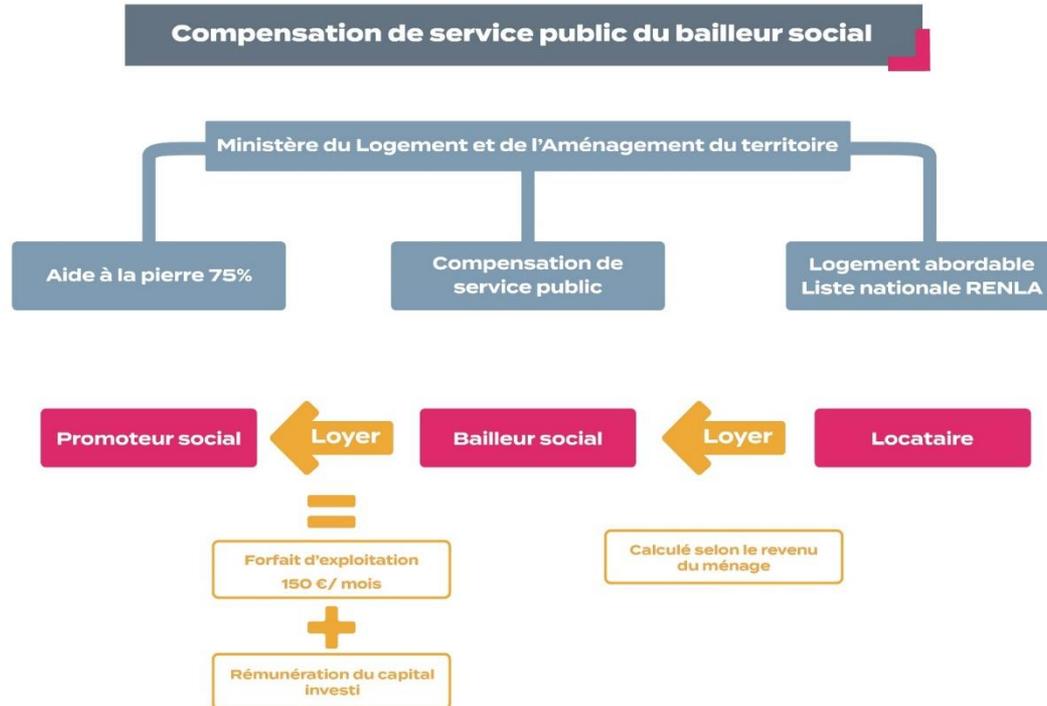
Logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire prévus à l'article 12 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable

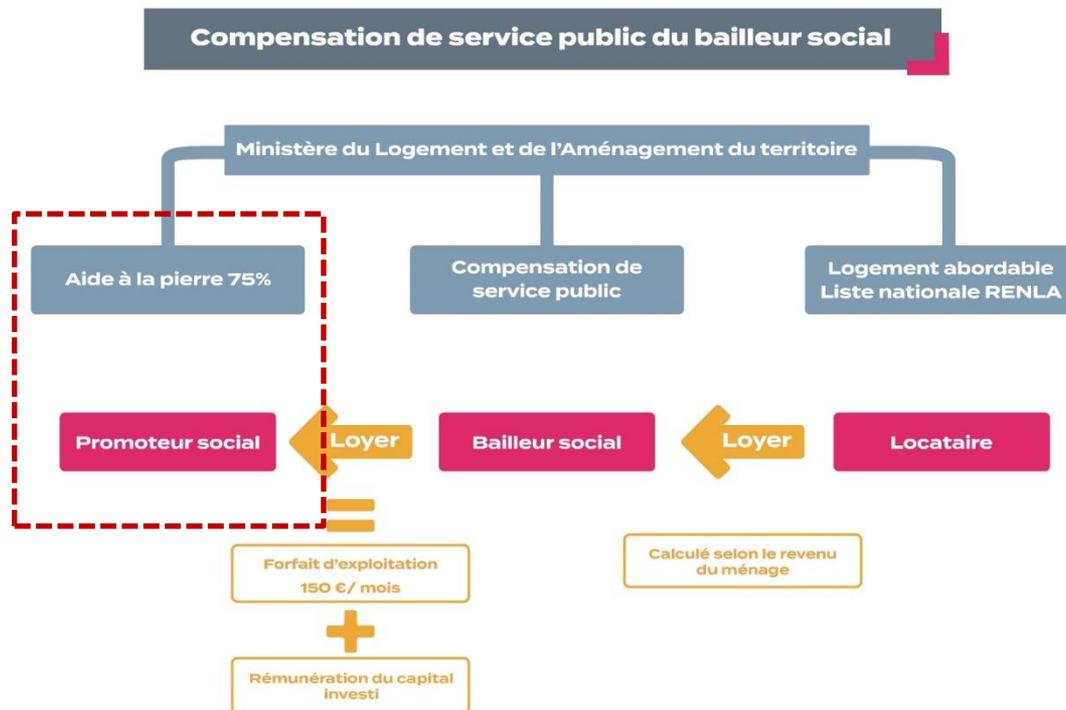


- Le promoteur social doit respecter les conditions légales notamment en ce qui concerne la forme juridique (Fondations, ASBL, SIS).
- Les logements répondent aux conditions applicables aux logements abordables destinés à la location – « Cahier des charges pour le développement de logements abordables ».
- L'accord d'une participation financière est sujet à une analyse par le Département du Logement.
- Les logements sont réalisés par l'employeur lui-même ou un acteur tiers agissant comme promoteur social.



- Les logements locatifs abordables sont réservés à des salariés d'un ou de plusieurs employeurs.
- Le loyer est déterminé en fonction du revenu des locataires-salariés (loyer abordable au sens de la Loi).
- Les logements sont gérés par un bailleur social.
- L'employeur peut lui-même exercer le rôle de bailleur social ou déléguer ce rôle à un acteur tiers.







- Une participation financière est accordée au promoteur social pour la réalisation de logements dédiés à la location abordable.
- Taux de la participation financière est de 75% des coûts d'acquisition éligibles du terrain ou du canon, s'il s'agit d'une redevance emphytéotique.
- Taux de la participation financière est de 75% des coûts de construction éligibles.

# Compensation de service public

## promoteur social



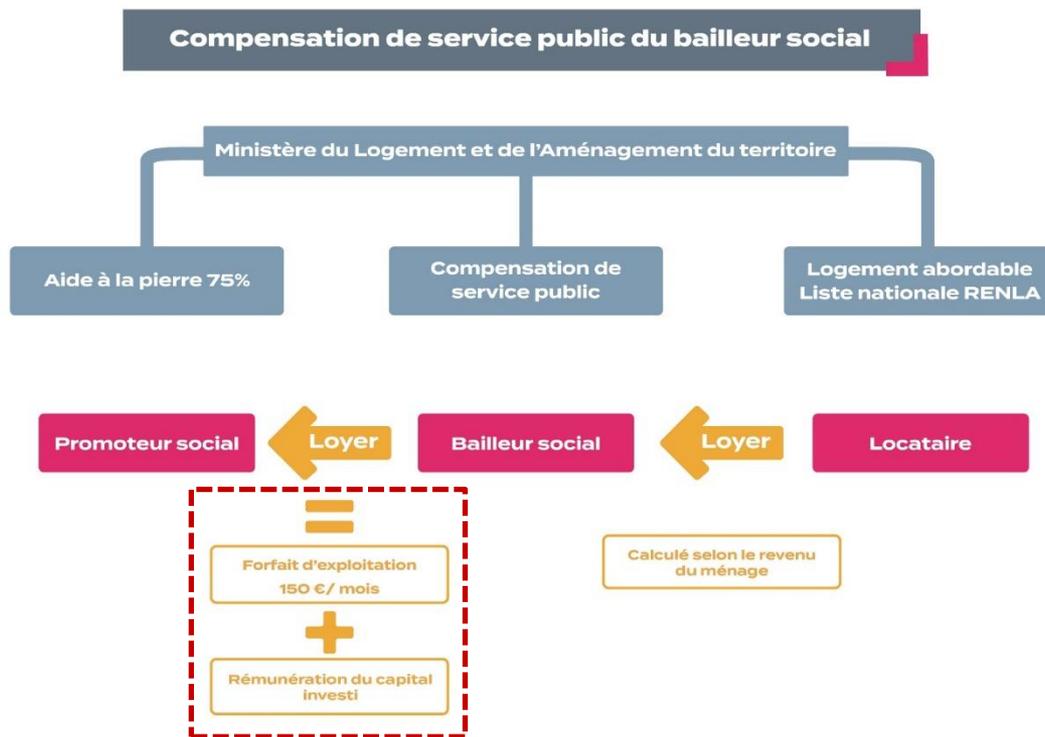
- La compensation comporte deux éléments:
  - a. La couverture des frais d'exploitation;
  - b. La rémunération du capital investi.
- La compensation est payée moyennant un loyer perçu mensuellement.
- La compensation ne peut servir au financement d'autres activités que celles liées à la réalisation et à la gestion des logements.



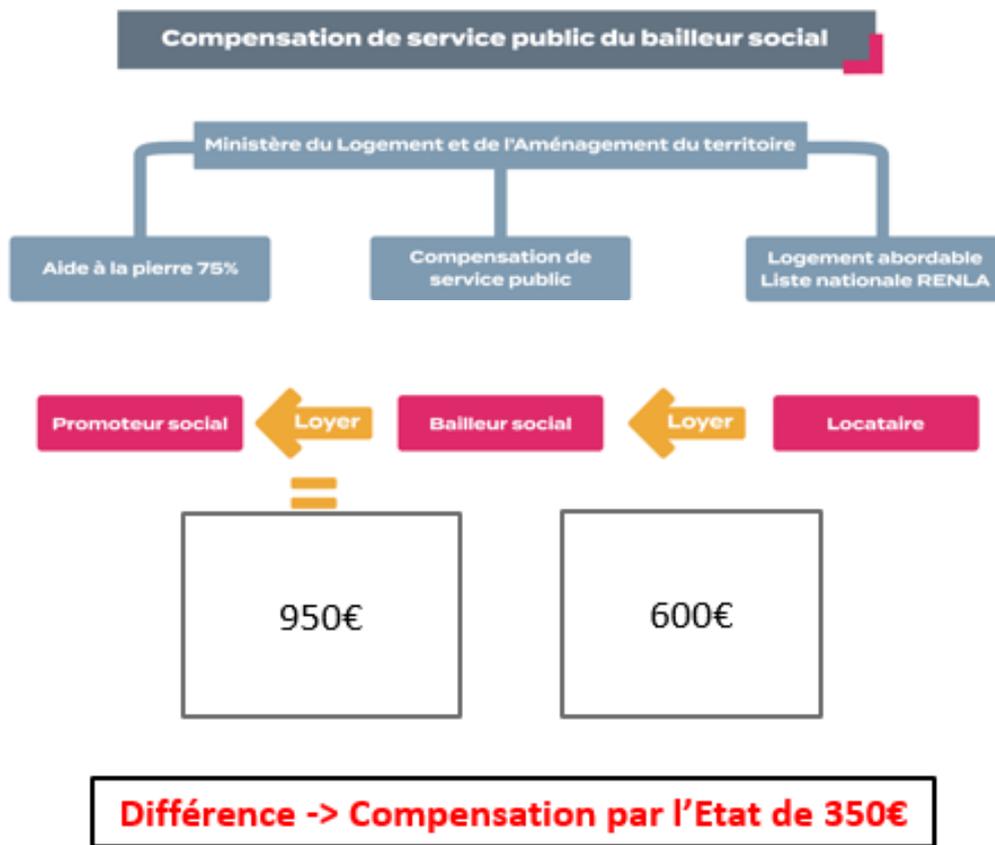
- La couverture des frais est fixée forfaitairement à 150 euros par mois et par logement par règlement grand-ducal.



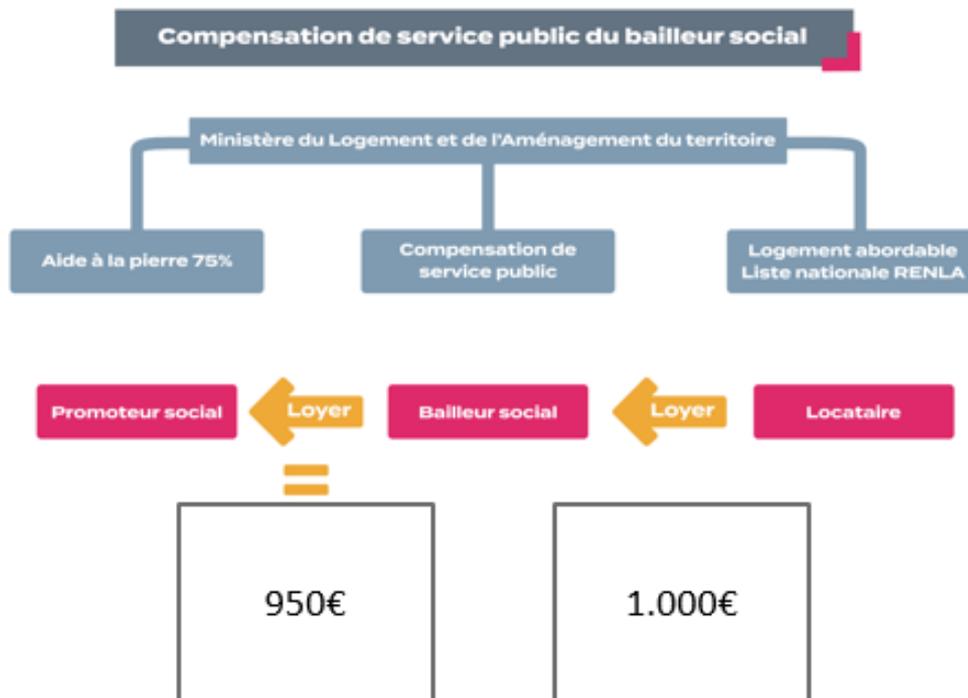
- Le capital investi servant de base à la rémunération se constitue de la quote-part du promoteur social dans les coûts éligibles du projet (25%).
- Le taux de rémunération du capital investi est fixé par règlement grand-ducal.
- Le montant de la rémunération du capital est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.
- Possibilité d'échelonner les versements en cas d'emprunt.



# Exemple 1 - Schéma



# Exemple 2 - Schéma



**Différence -> Remboursement de 50€ à la trésorerie de l'Etat**



# Procédure de demande de participation financière « Aides à la pierre »



- Envoyer une demande officielle à l'attention du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire par courrier postal.
- Fournir les éléments nécessaires à la bonne compréhension du projet de logements abordables envisagé par e-mail → [aidesalapierre@ml.etat.lu](mailto:aidesalapierre@ml.etat.lu)
  - Note description du projet
  - Plans, coupes, élévations
  - Surfaces SCB, SNA et SUH indiqués dans les plans & fiche architecturale
  - Devis & fiche financière
- Accusé de réception et communication de la personne de contact au sein de l'Unité Aides à la pierre
  - Communication des pièces manquantes pour compléter le dossier administratif
- Echange(s) / réunion(s) organisés en fonction du besoin
  - Présentation du projet APS
  - Questions / réponses
  - Adaptations éventuelles du projet de logement abordable afin d'aligner le projet au cahier des charges



# Commission d'accompagnement des Aides à la pierre



- Commission consultative auprès du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
- **Avis** toute demande de participation financière
  - à des moments clés
  - lorsque le dossier demande est complète (demande officielle et toutes les pièces)
  - sur base des critères établis par le cahier des charges
- **Formule des recommandations** et **accompagne** le promoteur social dans l'évolution de son projet
  - en vue de l'aligner au « Cahier des charges pour le développement de logements abordables » et de le rendre éligible à la participation financière étatique
- Finalement, une « Convention Aides à la pierre » fixe notamment la participation financière du projet et sera signée par le promoteur social et le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire



# Droit de préemption de l'Etat



- Les promoteurs sociaux ont une obligation de service public (OBS) pendant 40 ans.
- Si le promoteur ne peut pas prester l'intégralité de l'OBS, le droit de préemption s'applique.
- Le promoteur doit alors rembourser les participations financières selon une formule établie.
- Les conditions du droit de préemption sont détaillées à l'Annexe 8 de la convention.



- Le prix auquel est exercé le droit de préemption est déterminé en déduisant du prix de vente (projeté) la valeur résiduelle de l'Aide à la pierre.

$$\text{VRAP} = (1 - \text{AE}/\text{DC}) * (\text{APA}/\text{CT}) * \text{PV}$$

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VRAP | Valeur Résiduelle de l'Aide à la pierre, c'est-à-dire la part de l'Etat dans le prix de vente ;                                                                                                                                                                                                                     |
| AE   | Années Effectives et complètes pendant lesquelles l'obligation de service public a été exercée ;                                                                                                                                                                                                                    |
| DC   | Durée initiale de la Convention ;                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| APA  | Aide à la pierre apportée, donc le montant que l'Etat apporte au projet y compris la valeur du terrain ;                                                                                                                                                                                                            |
| CT   | Coût total initial du projet, il s'agit du montant total du projet au moment de la signature de la Convention, y compris la valorisation d'un éventuel apport de terrain par le promoteur ;<br>Le rapport entre la APA et le CT fournit le taux effectif de l'Aide à la pierre au projet (APA/CT <sub>Tot</sub> ) ; |
| PV   | Prix de vente de l'immeuble (le cas échéant une valeur déterminée par expertise).                                                                                                                                                                                                                                   |



- Un promoteur réalise un projet de 4.000.000€ et bénéficie de participation financières pour 3.000.000€. Il effectue l'OBS pendant 12 ans.
- Le droit de préemption est calculé comme suit :

|             |                  |                                                                                                                                                                                           |
|-------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AE          | 12               | Années Effectives et complètes pendant lesquelles l'obligation de service public a été exercée                                                                                            |
| DC          | 40               | Durée initiale de la Convention                                                                                                                                                           |
| APA         | 3.000.000        | Aide à la pierre apportée, donc le montant que l'Etat apporte au projet y compris la valeur du terrain                                                                                    |
| CT          | 4.000.000        | Coût total initial du projet, il s'agit du montant total du projet au moment de la signature de la Convention, y compris la valorisation d'un éventuel apport de terrain par le promoteur |
| PV          | 6.000.000        | Prix de vente de l'immeuble (le cas échéant une valeur déterminée par expertise)                                                                                                          |
| <b>VRAP</b> | <b>3.150.000</b> | <b>Valeur Résiduelle de l'Aide à la pierre, c'est-à-dire la part de l'Etat dans le prix de vente</b>                                                                                      |

- L'Etat peut exercer le droit de préemption et acquérir le bien pour 2.850.000 € (6.000.000 – 3.150.000€).
- Si le droit de préemption n'est pas exercé, le promoteur rembourse 3.150.000 € à la trésorerie de l'Etat.



- Vous trouverez des informations sur les SIS sous:

<https://economie-sociale-solidaire.public.lu/fr/entreprendre-autrement/guide-entrepreneur-social.html>



➤ Personnes de contact:

| Annuaire                                        |                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ROCK Annick</b><br>Chef d'unité              | Tél. : <a href="tel:247-84822">247-84822</a><br>E-mail : <a href="mailto:annick.rock@ml.etat.lu">annick.rock@ml.etat.lu</a>         |
| <b>SOUSA Lucie</b><br>Assistante administrative | Tél. : <a href="tel:247-74817">247-74817</a><br>E-mail : <a href="mailto:lucie.sousa@ml.etat.lu">lucie.sousa@ml.etat.lu</a>         |
| <b>HOFFMANN Lisa</b><br>Architecte              | Tél. : <a href="tel:247-74883">247-74883</a><br>E-mail : <a href="mailto:lisa.hoffmann@ml.etat.lu">lisa.hoffmann@ml.etat.lu</a>     |
| <b>FLAMMANT Alex</b><br>Gestionnaire            | Tél. : <a href="tel:247-84818">247-84818</a><br>E-mail : <a href="mailto:alex.flammant@ml.etat.lu">alex.flammant@ml.etat.lu</a>     |
| <b>CARVALHO Paulo</b><br>Gestionnaire           | Tél. : <a href="tel:247-74887">247-74887</a><br>E-mail : <a href="mailto:paulo.carvalho@ml.etat.lu">paulo.carvalho@ml.etat.lu</a>   |
| <b>DEL BIANCO Brian</b><br>Gestionnaire         | Tél. : <a href="tel:247-84845">247-84845</a><br>E-mail : <a href="mailto:brian.delbianco@ml.etat.lu">brian.delbianco@ml.etat.lu</a> |
| <b>JUNIO Catherine</b><br>Gestionnaire          | Tél. : <a href="tel:247-84830">247-84830</a><br>E-mail : <a href="mailto:catherine.junio@ml.etat.lu">catherine.junio@ml.etat.lu</a> |

➤ Adresse e-mail:

[aidesalapierre@ml.etat.lu](mailto:aidesalapierre@ml.etat.lu)

➤ Site internet:





**Merci pour votre attention!**