SYVICOL
Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises

Projet de règlement grand-ducal portant modification : 1° du règlement grand-ducal du 27 août 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location ; 2° du règlement grand-ducal modifié du 13 octobre 2023 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides à la pierre prévues par la loi relative au logement abordable

Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises

I. Remarques générales

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises remercie Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire de l'avoir consulté, par courrier électronique du 18 août 2026, au sujet du projet de règlement grand-ducal susmentionné.

Le projet de règlement grand-ducal sous avis fait suite aux modifications introduites par la loi du 7 septembre 2026 portant modification 1°de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 2°de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, issue du projet de loi n°8535 ainsi que des amendements gouvernementaux audit projet de loi.

Le comité salue l'adaptation anticipée et réactive des textes réglementaires en lien avec le projet de loi n°8535, désormais devenu la loi du 7 septembre 2026 modifiant la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, dite « loi LOGABO ». Cette adaptation permet ainsi d'assurer la cohérence de l'ensemble des textes réglementaires avec les nouvelles dispositions législatives et de faciliter leur application, tout en limitant les risques d'insécurité juridique.

Dans la mesure où la plupart des articles du projet sous revue constituent uniquement des adaptations consécutives aux modifications prévues par la loi du 7 septembre 2026, le SYVICOL renvoie, pour tout complément d'information, à ses avis relatifs au projet de loi n°8535, à savoir son avis initial[1] du 1er octobre 2025 et son avis complémentaire[2] du 20 avril 2026. Il limitera dès lors ses observations aux seules dispositions introduisant des éléments nouveaux.

[1] Document parlementaire n°8535[3]
[2] Document parlementaire n°8535[12]

Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises
3, rue Guido Oppenheim
L-2263 Luxembourg

T +352 44 36 58 - 1
E info@syvicol.lu
www.syvicol.lu

Néanmoins, le comité souhaite rappeler une question relevée lors de son avis relatif au projet de loi n°8535, concernant l'adaptation future des montants forfaitaires versés au promoteur social et au bailleur social, par unité d'hébergement et par mois, fixés par le règlement grand-ducal sous avis.

Bien que le SYVICOL constate que le projet sous revue ne prévoit aucune augmentation de ces montants, qui demeurent inchangés depuis 2024, il s'interroge sur la question de savoir si ces montants forfaitaires correspondent toujours aux coûts réellement supportés par les promoteurs et bailleurs sociaux.

Cette question est d'autant plus pertinente que les dispositions permettant l'actualisation des montants forfaitaires destinés à couvrir les frais d'exploitation et les frais de gestion ont été supprimées de la loi LOGABO par le projet de loi n°8535.

Dans son avis du 1er octobre 2025, le SYVICOL avait déjà formulé l'observation suivante :

« *Dans ce contexte, le SYVICOL s'interroge sur les modalités futures d'adaptation de ce montant, dès lors qu'aucun mécanisme alternatif n'est proposé par l'article sous revue. Il serait dès lors souhaitable que des garanties soient prévues quant à la mise à jour régulière de ce forfait, afin d'assurer qu'il reflète de manière adéquate les coûts réellement supportés par les promoteurs.* »

II. Eléments-clés de l'avis

- Le SYVICOL salue l'adaptation anticipée des textes réglementaires aux modifications prévues par le projet de loi n° 8535.
- Il demande un mécanisme permettant d'adapter régulièrement les montants forfaitaires, versés au bailleur et au promoteur social, à l'évolution des coûts.
- Le SYVICOL est favorable aux ajustements visant à améliorer le fonctionnement de la commission consultative face à sa charge de travail.

III. Remarques article par article

Articles 5 et 6

Les articles 5 et 6 du projet sous avis ont pour objet de réajuster les montants prévus par le règlement grand-ducal modifié du 13 octobre 2023, afin de les aligner sur la valeur 100 de l'indice semestriel des prix de la construction. Cette adaptation s'inscrit dans le prolongement des modifications apportées par le projet de loi n° 8535 aux montants prévus dans la loi LOGABO.

Le SYVICOL salue cette initiative, qui permet de simplifier les calculs et de les rendre plus compréhensibles et plus accessibles pour l'ensemble des acteurs concernés.

Articles 7 et 8

Les articles 7 et 8 prévoient d'apporter des ajustements à la composition et au fonctionnement de la commission consultative en matière de participations financières dans le cadre du logement abordable.

Le SYVICOL salue ces modifications, qui visent à renforcer l'efficacité de la commission au regard de l'importance de sa charge de travail et à mieux répondre aux besoins ainsi qu'aux réalités rencontrées sur le terrain.

Adopté unanimement par le comité du SYVICOL, le 16 novembre 2026