

Evolution de la GLS au Luxembourg

La mobilisation de logements libres



- Introduction
- La situation du logement locatif au Luxembourg
- Exemple
- Le logement abordable au Luxembourg
 - Historique
 - GLS
 - Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
- Mise en situation de la GLS aujourd'hui par rapport aux logements abordables
- Explications autour les acteurs autour la gestion locative sociale
- Chiffres
- Pratique



- Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
 - Département du Logement
 - Service Logement abordable
 - Unité Location abordable
- Encadrement des bailleurs sociaux et acteurs GLS par rapport à leurs démarches administratives, décomptes et similaires
- refonte GLS
- nouvelle loi autour la salubrité
- Encadrement des communes par rapport à leurs questions relatives au bailleur social/acteur GLS dans le cadre du pacte logement 2.0



- Madame X vient d'avoir la possibilité à trouver une place de séjour dans un centre pour personnes âgées
 - Afin de pouvoir financer son séjour, sans être bloqué non plus, elle souhaite mettre en location son logement en GLS.
 - Elle contacte un acteur GLS, qui calcule le loyer dont elle aurait droit, ce que Madame accepte. Un contrat de bail est établi par le
 - Un locataire entre en location plus tard, et pourra y habiter jusqu'à un maximum de 5 ans.
 - Son loyer ne pourra pas dépasser le loyer payé au propriétaire par l'acteur GLS
 - Si le locataire n'a plus besoin du logement ou dépassée le temps maximum, l'acteur GLS cherchera un nouveau locataire
 - Entretemps, le loyer à payer à Madame sera payé, même si à un moment donné il n'y a pas de locataire qui y vit
 - Au cas où, Madame pourrait demander à l'acteur GLS de libérer son logement dans un temps très proche et sans devoir respecter la loi relative au bail à usage d'habilitation
 - Suite au départ/relogement du locataire l'acteur GLS s'occupe, au cas où, d'une remise en état du logement



Zone géographique	Appartements existants - Tendance centrale	Appartements existants - Fourchette de loyer	Appartements neufs/construction - Tendance centrale	Appartements neufs/construction - Fourchette de loyer
Classe n°1 (Luxembourg-Ville)	29,45 €/m ²	24,92 – 33,98 €/m ²	34,95 €/m ²	30,00 – 39,90 €/m ²
Classe n°2 (première couronne)	25,19 €/m ²	23,33 – 27,05 €/m ²	28,04 €/m ²	26,05 – 30,03 €/m ²
Classe n°3 (deuxième couronne)	23,52 €/m ²	21,74 – 25,30 €/m ²	27,19 €/m ²	25,13 – 29,25 €/m ²
Classe n°4 (troisième couronne)	21,38 €/m ²	19,64 – 23,11 €/m ²	24,73 €/m ²	22,31 – 27,16 €/m ²
Classe n°5 (Centre-Nord)	19,66 €/m ²	17,61 – 21,71 €/m ²	21,36 €/m ²	19,67 – 23,04 €/m ²
Classe n°6 (Nord)	16,53 €/m ²	15,57 – 17,48 €/m ²	18,38 €/m ²	16,50 – 20,25 €/m ²
MOYENNE NATIONALE	25,90 €/m²	20,78 – 31,03 €/m²	27,28 €/m²	22,49 – 32,06 €/m²

Prix sur base d'un appartement de 70 m²

Source: **Rapport d'analyse #17 : Compléments au Rapport d'Analyse n°11 – Segmentation géographique des loyers au Grand-Duché de Luxembourg**

Téléchargé en date du 19 février 2026 sur l'adresse suivante:

<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-17.html>

Source : Observatoire de l'Habitat (2024), en partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU.



- Logements qui n'ont pas été co-financés par le Ministère du Logement
- L'acteur GLS s'occupe du logement ainsi que de l'encadrement du locataire, et paie un loyer qui est lié à la surface du logement, ce loyer est payé au propriétaire même si le logement est libre.
- Logements « sociaux » semblables dans leur exploitation aux HLM en France mais pas dans leur attribution
- attribution par le biais de l'acteur et non par un registre national/régional



➤ Points communs

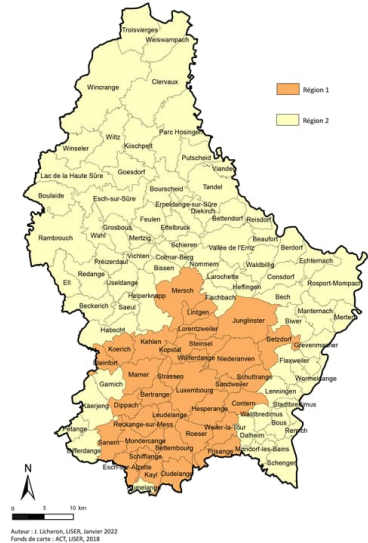
- Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
- Logements pour locataires avec critères socio-économiques définies
- Logements abordables



- Logements privés ont été repris par un acteur qui les loués à des communautés domestiques en urgence, détresse, précarité
 - À ce moment un modèle similaire n'existait pas encore au Luxembourg
- À la suite de bonnes expériences ceci a été fixé législativement
 - But du législateur
 - Mobiliser les logements non utilisés en mains de personnes privés
 - clientèle sont majoritairement les personnes âgées qui n'habitent plus leur maison, mais qui veulent garder leur maison, et qui profitent de la location afin de payer leurs frais
 - Augmentation de l'intérêt du public à louer leurs logements libres sans devoir s'en occuper et avec la garantie que la récupération « spontanée » est possible
 - Ne pas enflammer le marché immobilier luxembourgeois encore plus
 - Législation autour la GLS est très basique et le détail est réglé par convention entre l'acteur et le ministère
 - » Système hétérogène qui laisse beaucoup d'ouvertures aux acteurs
 - » Jusqu'à présent pas de grands changements



- Loyer plafonné et calculé sur base de la surface et le lieu du logement
 - 10€/m² et 12€/m² maximum
 - Studios (550/600€) et appartements 1 chambre (670/800); mensualités maximums
- Suivi social rapproché dans la majorité des cas
 - Objectifs:
 - Accumuler de l'épargne
 - Accompagnement pour trouver un logement sur le marché privé, autre logement abordable (location et vente)





➤ Critères définis par acteur GLS

- Critères socio-économiques définis d'avance par l'acteur GLS (exemples)
 - Être majeur
 - Locataire ne peut pas être propriétaire d'immeuble
 - Revenu en dessous SSM*2
 - Faire partie d'une catégorie ETHOS (catégorisation de FEANTSA)
 - Familles monoparentale
 - Population spécifique
- Normalement en phase de transition / situation d'urgence
 - Projet de vie qui ouvrira après un certain temps des possibilités de profiter plus tard potentiellement du marché immobilier/location abordable
- Durée de la mise à disposition, limitée dans le temps (3 à 5 ans)
- Contrat de mise à disposition entre acteur GLS et locataire
 - Différences entre les possibilités surtout de résiliation d'un des 2 acteurs



- 140€ par unité et par mois
 - 20€ par communauté domestique supplémentaire en un même logement
 - Frais repris:
 - Gestion liée au logement
 - Remise en état
 - Loyers non-payés
 - Par voie de décompte trimestriel
- Système hétérogène qui donne la possibilité aux acteurs à définir leur encadrement
 - Adaptable selon besoins / population



➤ Critères à remplir convention et loi:

- Inscription au registre du commerce et des sociétés
- Matricule de société
- Statuts (asbl)
- Respecter la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation

➤ Convention

- Mise à disposition de logements
- Sélection et suivi des occupants
- Disposer d'un logement
- Contrats de bails/contrat de mise à disposition entre acteur et propriétaire/locataire
- Limitation du loyer dans les contraintes liées:
 - à la surface
 - à la localisation du logement
 - au taux d'effort qu'un locataire potentiel pourrait subir



- Promoteurs publics
- Offices sociaux (équivalent CCAS en France)
- Fondations
- Associations sans but lucratif
- Sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement.



- Loyer garanti
- Exonération d'impôts
 - 90% sur les revenus locatifs net
- Disponibilité du bien
 - 3 mois pour contrat à durée indéterminée
 - 1 mois pour contrat à durée déterminée
- Gestion et entretien inclus
- Pas de contact avec locataires



➤ aucune



- Mobilisation de logements privés et libres
- Dotation annuelle Pacte Logement 2.0
 - 2500€ / logement GLS sur le territoire de la commune



- Acteurs conventionnés GLS en 2025: 36
- Nombre d'unités avec une ou plusieurs communautés domestiques en 2025: 1560
- Loyer généré 2025: +/-16 millions €
- Forfaits payés 2025: +/-2,5 millions €

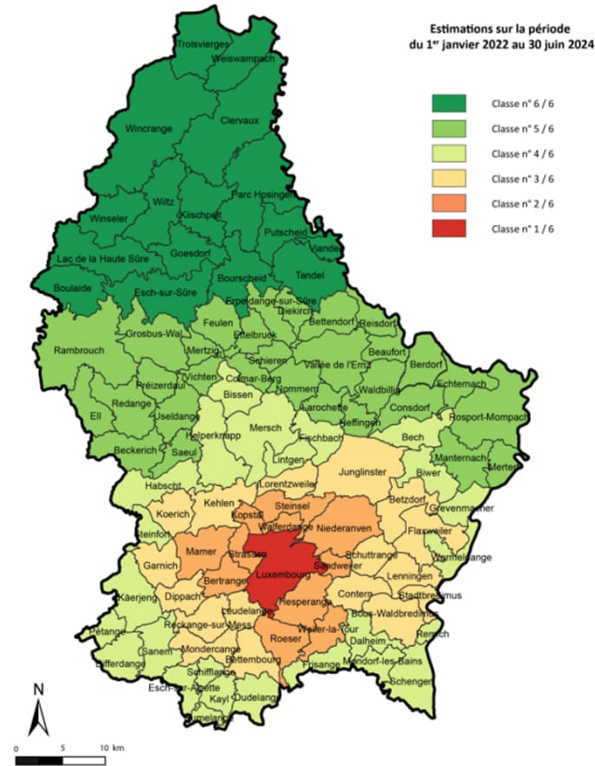


- Nécessité de trouver une communauté domestique qui peut payer le loyer
 - Dépendance de la capacité de négociation de l'acteur GLS
- Impact sur les logements du marché immobilier
- Logements proposés deviennent plus rare
 - Selon les acteurs ceci est dû aux plafonds établis et à leurs ressources RH
- Manque d'ouverture de logements dans différentes zones, dû au manque de logements globaux
- Maximum du loyer est défini
 - Trop de marge de manœuvre pour les « grands » acteurs à s'établir par rapport aux autres
- Impôt de retenue à la source n'est pas assez important pour vouloir louer son bien



- Questions?

Proposition de segmentation issue d'une modélisation hédonique des loyers annoncés - N = 6 classes





Chapitre 4-Gestion locative sociale

Art. 49. Cadre de la gestion locative sociale

La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents, ainsi que les sociétés d'impact sociétal régies par la [loi modifiée du 17 décembre 2016](#) portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement, et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents.

Une participation aux frais de gestion est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'État représenté par le ministre. La durée de cette mission ne peut pas dépasser trois ans. La participation aux frais est de 140 euros par mois et par logement pour un premier contrat de mise à disposition. Ce montant est augmenté de 20 euros par mois et par contrat de mise à disposition supplémentaire si plusieurs communautés domestiques occupent de façon simultanée un même logement.

Le loyer dû par l'organisme exerçant la gestion locative au propriétaire d'un logement ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Art. 50. Résiliation de la mise à disposition

Le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée indéterminée est de trois mois au moins.

Le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale conclue à durée déterminée est d'un mois au moins.

En cas de violation des obligations contractuelles, le délai de préavis dans le cadre de la gestion locative sociale est de quinze jours au moins.

La lettre de résiliation est notifiée par envoi recommandé. Dans le cas visé à l'alinéa 3, la lettre de résiliation est motivée.

À l'expiration du délai de préavis, la mise à disposition est résiliée de plein droit et l'occupant se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Art. 51. Décès de l'occupant

Si en cours de la mise à disposition, l'occupant titulaire du contrat décède, la mise à disposition est transmise à ses ayants droit si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1^{er}, la mise à disposition est résiliée de plein droit et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du décès.

Art. 52. Déguerpissement

Le déguerpissement est régi par les articles 16 à 18, 29 et 30 de la [loi modifiée du 21 septembre 2006](#) sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du [Code civil](#).