



Tout savoir

**POUR LOUER  
OU ACHETER**

## FONDS DU LOGEMENT

# philosophie et missions

Le Fonds du logement a été institué comme établissement public autonome en 1979. Son objectif est de contribuer au développement de l'habitat par le biais de construction de logements accessibles à des foyers selon leurs besoins et moyens.

Le rôle du Fonds du logement est de réaliser l'acquisition de terrains, l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la construction de logements destinés à la location et/ou à la vente.

La conception des projets du Fonds du logement repose sur trois composantes relevant du développement durable, qui constituent la ligne directrice de construction et d'aménagement :

### La composante sociale :

- » Permettre aux foyers à revenus faibles de louer ou d'acquérir un logement à prix avantageux ;
- » Favoriser la mixité sociale des locataires et propriétaires.

### La composante environnementale :

- » Economiser l'énergie et minimiser l'impact environnemental, notamment grâce à l'utilisation de matériaux choisis selon des critères de durabilité, comme le bois ;
- » Promouvoir la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique ;
- » Créer de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitats et d'espaces de vie durables en utilisant des énergies renouvelables, comme l'énergie solaire ou la récupération des eaux pluviales.

### La composante économique :

- » Réduire le coût d'aménagement des terrains à bâtir ;
- » Diminuer la consommation d'énergie et augmenter le rendement des installations, afin que les coûts soient minimes pour les locataires et propriétaires.



# Tout savoir POUR LOUER

Le Fonds du logement gère le parc locatif le plus important du pays avec plus de 1700 logements répartis sur l'ensemble du territoire du Luxembourg.

Il permet à des ménages à revenus modeste d'accéder à un logement adapté à leurs besoins et selon leur composition familiale.

**Le Fonds propose deux solutions de location :**

- » **Louer un logement subventionné :**  
loyers avantageux calculés selon vos revenus
- » **Louer un logement non-subventionné :**  
selon les conditions normales du marché libre

## LOUER UN LOGEMENT subventionné

### LA PROCÉDURE DE SÉLECTION DES LOCATAIRES

Pour louer un logement subventionné, vous devez introduire une demande auprès du Fonds du logement en remplissant un dossier. Les demandes sont examinées dans l'ordre de leur dépôt et font, le cas échéant, l'objet d'une enquête sociale. L'attribution des logements se fait selon les exigences du cadre légal.

La candidature ayant cumulé le maximum de points de priorité lors de l'assignation sera bénéficiaire du logement vacant. Les dossiers des candidats-locataires non retenus sont réexaminés lorsqu'un logement adapté à leur situation familiale devient disponible dans le secteur sollicité.

#### **Le candidat-locataire doit remplir les conditions suivantes :**

- » Ne pas être propriétaire, et/ou usufruitier d'un autre logement, ni au Grand-Duché, ni à l'étranger;
- » Ne pas jouir d'un droit d'habitation dans un autre logement à l'entrée en jouissance des lieux.

#### **Les pièces justificatives à fournir pour la constitution d'un dossier de candidature sont :**

- » Un certificat de résidence élargi, délivré par votre administration communale;
- » Un extrait du registre de la population, délivré par votre administration communale;
- » Pour toute personne adulte non scolarisée faisant partie du ménage, un certificat de tous les revenus perçus les 3 derniers mois, c'est-à-dire :
  - pour les revenu/pension/chômage/ATI; fiches de salaire/pension/chômage/ATI;
  - pour le RMG; certificat délivré par le Fonds National de Solidarité;
  - pour le SNAS; certificat délivré par le Service National d'Action sociale;

- pour l'assurance-accident; certificat délivré par l'Association d'Assurance contre les accidents;
- pour les indemnités pécuniaires/maladie; un certificat attestant des indemnités perçues, délivré par votre caisse de maladie;
- pour la rente alimentaire; une attestation renseignant sur le montant perçu ou versé;
- pour la pension d'orphelin; un certificat attestant le montant perçu;
- pour les allocations familiales et l'allocation d'éducation; certificat établi par la Caisse Nationale des Prestations Familiales, 1A, Bd Prince Henri à Luxembourg, tél : 477153-1;
- » Pour tout enfant de plus de 18 ans faisant partie du ménage et poursuivant ses études, un certificat de scolarité;
- » Copie de la carte de séjour (recto-verso) ou copie de l'attestation d'Enregistrement (recto-verso) ou une copie du passeport avec permis de séjour (pour les demandeurs de nationalité étrangère);
- » Certificat d'affiliation établi par le Centre Commun de la Sécurité Sociale - Département Affiliation, 125, route d'Esch à Luxembourg, tél. 40 141-1, pour toute personne adulte et enfant de plus de 18 ans faisant partie du ménage;
- » Certificat attestant que le demandeur (et son conjoint, le cas échéant) n'est pas propriétaire d'un logement au Luxembourg, délivré par le Service des Evaluations Immobilières, 5, rue de Hollerich à Luxembourg, té. 40 800-1;
- » Certificat attestant que le demandeur n'est pas propriétaire d'un logement dans son pays d'origine, délivré au nom du demandeur (et son conjoint, le cas échéant). Pour cela, s'adresser au Ministère des Finances de son pays ou à son ambassade;
- » Pour les ressortissants d'un pays hors Communauté Européenne une attestation sur l'honneur établie au nom du demandeur et de son conjoint stipulant qu'ils ne sont pas propriétaires d'un logement dans leur pays d'origine.

## LES LOYERS PRATIQUÉS

### Les loyers sont calculés en fonction de deux paramètres :

- » Le revenu net annuel disponible du ménage locataire;
- » La surface pondérée du logement loué.

### Par revenu net annuel disponible, on entend la somme :

- » Des revenus nets du ménage;
- » Des allocations familiales (hors allocation de rentrée scolaire);
- » Du boni pour enfant (en cours de changement);
- » De l'indemnité pour congé parental;
- » Des rentes alimentaires perçues;
- » Des rentes accident.

*Voir exemple de calcul à la page suivante.*

## QUAND LE LOYER SUBVENTIONNÉE EST-IL RÉVISÉ OU RECALCULÉ ?

Par ailleurs, en début de chaque année, le Fonds du logement demande au locataire de déclarer tous les revenus effectivement perçus durant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année précédente. Le loyer calculé sur base de ces données est notifié au ménage pour le 1<sup>er</sup> mai de chaque année au plus tard, dans la mesure où le dossier est complet.

### Le loyer peut être adapté en cours d'année,

- » si le total des revenus du ménage a subi une diminution de 5% au minimum par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du loyer établi; le nouveau loyer est alors applicable le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit la notification, par le ménage, de la diminution des revenus;
- » si la composition du ménage a changé en sa faveur; le nouveau loyer est applicable rétroactivement au 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit la modification de la composition du ménage;

## EXEMPLE DE CALCUL POUR UN COUPLE AVEC 1 ENFANT (37 133,83€ de revenu net annuel disponible)

Revenu net disponible de votre ménage		
TYPE DE REVENU	% (1)	MONTANT
Revenu net conjoint		6 572,39
Total CNS		1 424,41
Total FNS		15 725,17
Allocations familiales		2 227,20
Bonis pour enfant		922,56
Inemnité congé parental		10 262,10
<b>Total revenu net disponible (RND)</b>		<b>37 133,83</b>

(1) Les revenus des enfants qui rentrent dans la vie professionnelle sont considérés à 25% la première année, à 50% la deuxième année, à 75% la troisième année et à 100% la quatrième année.

Taux du loyer (Indice 775,17)	
REVENU NET DISPONIBLE UNITÉS DE CONSOMMATION	TAUX
16 655,42 € - 17 120,52 €	12 %
17 120,53 € - 17 585,63 €	13 %
<b>17 585,64 € - 18 050,74 €</b>	<b>14 %</b>
18 050,75 € - 18 515,85 €	15 %
18 515,86 € - 18 980,96 €	16 %

Le taux du loyer augmente de 1% pour chaque tranche de 465,10 €

RND / UC = 37 133,83 / 2,1 = 17 682,78

Votre loyer a été calculé comme suit:

75 % sur (RND)  
25 % sur (S)

Unités de consommation de votre ménage			
PERSONNE DU MÉNAGE	M (1)	D (2)	VALEUR
Chef de famille (1 <sup>er</sup> adulte)			1,00
Conjoint (2 <sup>e</sup> adulte)			0,70
Enfant à charge (1 <sup>er</sup> enfant)			0,40
<b>Total unités de consommation (UC)</b>			<b>2,10</b>

(1) Majorations - Pour chaque enfant à charge de 14 ans ou plus, l'unité correspondant à cet enfant est augmentée de 0,1.

(2) Décès - En cas de décès d'un membre du ménage-occupant, l'UC du ménage-occupant est seulement modifiée lors de la 2<sup>ème</sup> révision des loyers qui suit le décès.

SURFACE	BRUTE	%	NETTE
Logement	84,20	100%	84,20
Cave	3,55	33 %	1,18
Balcon ou terrasse		200%	
Jardin		10%	
Locaux communs		33%	
<b>Total surface du logement</b>			<b>85,38</b>

Premier occupant			
Qualité sanitaire			
Double vitrage			
Dalles en béton			
Ascenseur		10%	8,53
Cuisine équipée			
<b>Total surface pondérée (S)</b>			<b>93,91</b>

Autres données	
Taux de loyer (X)	14%
Surface pondérée (S)	93,92 m <sup>2</sup>
Multiplicateur (Y)	48,06 €

Calcul de votre loyer mensuel	
Loyer / Revenu (0,75 x 0,14 x 37 133,83) / 12 mois	324,92 €
Loyer / Surface (0,25 x 48,06 x 93,92) / 12 mois	94,04 €
<b>Loyer mensuel (I)</b>	<b>418,96 €</b>

## LOUER UN LOGEMENT non-subsventionné

Le Fonds du logement est également habilité à louer jusqu'à 25% de son parc locatif sur le marché libre, selon les conditions normales du marché immobilier national.

### Le demandeur doit remplir les conditions suivantes :

- » Ne pas être propriétaire au Grand-Duché de Luxembourg. Certificat délivré par le service des Évaluations Immobilières de l'Administration des contributions directes: 5 rue de Hollerich à Luxembourg, Tél : 40800-1 ;
- » Être une personne physique et occuper les lieux à des fins d'habitation ;
- » S'engager à ne pas sous-louer le logement ;
- » Être en contrat à durée indéterminée (CDI) et répondre aux conditions de revenus.

### LES LOYERS PRATIQUÉS

Pour ces logements, le loyer est calculé selon le barème de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation – Bail à loyer.

## Tout savoir POUR ACHETER

Depuis 1979, le Fonds du logement a mis 1495 logements (maisons et appartements) sur le marché immobilier, et ce principalement dans la capitale et dans les communes du sud du Luxembourg.

Afin de permettre à un plus grand nombre de personnes d'accéder à la propriété, le Fonds reste propriétaire du terrain sur lequel est construit le logement ; ainsi, l'acquéreur ne supporte pas le coût du foncier.

### **Le Fonds propose deux solutions d'achat :**

- » **Acheter un logement subventionné :**  
prix avantageux grâce aux subventions étatiques
- » **Acheter un logement non-subventionné :**  
aux enchères publiques selon les conditions du marché libre

## ACHETER UN LOGEMENT subventionné

Le Fonds du logement, en tant que promoteur public, bénéficie de subventions étatiques pour ses constructions destinées à la vente.

Il cède ensuite la plupart de ses constructions à coût modéré, et favorise ainsi l'accession à la propriété des particuliers à revenus modestes.

### **Le demandeur d'un logement subventionné doit remplir les conditions suivantes :**

- » Être bénéficiaire d'une prime d'acquisition ou de construction octroyée par le service des aides au Logement du Ministère du Logement ;
- » Être une personne physique ;
- » Ne pas être propriétaire et/ou usufruitier d'un autre logement, ni au Grand-Duché, ni à l'étranger ;
- » Habiter pendant une période d'au moins 10 années (appartement) ou 20 années (maison) le logement en question. Pendant ce délai, vous ne pouvez ni le vendre ni le louer, sans une autorisation écrite et préalable du Fonds du logement ;
- » Supporter la redevance annuelle du droit d'emphytéose de 27,00€ (indice 100) pour un appartement, et de 50,00€ (indice 100) pour une maison.

### TOUT SAVOIR SUR LES AIDES AU LOGEMENT

Info'Logement - Service des Aides au Logement  
11, rue de Hollerich  
L-1741 Luxembourg  
Tél : 2478-4860  
Fax : 45 88 44

## PROCÉDURE D'ACHAT

**Pour être informé des nouveaux projets en vente, inscrivez-vous auprès du service commercial Tél 26 26 44 710, en précisant notamment la situation géographique du logement recherché et la composition du ménage.**

**Les pièces à annexer à un contrat de vente sont :**

- » L'accord du Service des Aides au Logement quant à l'octroi d'une prime d'acquisition ou d'une prime de construction;
- » L'accord de financement délivré par un établissement financier;
- » Une copie du certificat de composition de ménage actuel.

Les dossiers seront ensuite sélectionnés selon une procédure interne d'attribution.



## ACHETER UN LOGEMENT non-subventionné

Dans le but de promouvoir la mixité sociale, le Fonds du logement est autorisé à vendre 40% de ses logements en dehors des dispositions relatives aux logements subventionnés.

**Le demandeur d'un logement non-subventionné pour achat doit remplir les conditions suivantes :**

- » Etre une personne physique;
- » Habiter pendant une période d'au moins 10 années (appartement) ou 20 années (maison) le logement en question. Pendant ce délai, vous ne pouvez ni le vendre ni le louer, sans une autorisation écrite et préalable du Fonds du logement.

## BIENS À L'ACHAT

Des annonces paraissent régulièrement dans la presse et sur le site internet [www.fondsdulogement.lu](http://www.fondsdulogement.lu). Elles vous informent des biens mis en vente, de leur mise à prix éventuelle ainsi que des jours de visites des lieux.

Pour de plus amples informations ou pour toutes autres questions, contactez le service commercial au 26 26 44 710.



## REMARQUE

*Le contenu de cette brochure ne se veut ni complet, ni exacte. Il sert de guide à l'application de la législation en vigueur en date du mois de mai 2016. Pour toutes les questions de détail, on devra toujours se référer au texte de loi original.*

*Vous pourrez trouver tous les formulaires et dossiers de candidature, ainsi que des informations complémentaires sur [www.fondsdulogement.lu](http://www.fondsdulogement.lu)*





**SIÈGE SOCIAL**

74, Mühlenweg  
L-2155 Luxembourg

**ADRESSE POSTALE**

L-2942 Luxembourg  
Tél. 26 26 44 1 | Fax 22 31 31  
info@fondsdulogement.lu  
www.fondsdulogement.lu

**HEURES D'OUVERTURE**

du lundi au vendredi de 8h30 à 11h30  
ou sur rendez-vous

**TRANSPORTS EN COMMUN**

Ligne 2 en direction de  
Boy Konen – Kohlenberg – Gasperich  
Arrêt rue de la Déportation