



---

CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

# Dossier consolidé

Projet de loi 7186

Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Date de dépôt : 15-09-2017

Date de l'avis du Conseil d'État : 22-11-2017

Auteur(s) : Monsieur Marc Hansen, Ministre du Logement

## Liste des documents

<b>Date</b>	<b>Description</b>	<b>Nom du document</b>	<b>Page</b>
20-12-2017	Résumé du dossier	Résumé	<u>3</u>
15-09-2017	Déposé	7186/00	<u>5</u>
02-10-2017	Un document de dépôt complémentaire relatif au projet de loi 7186 a été ajouté le 02-10-2017	7186/00A	<u>14</u>
27-10-2017	Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur le projet de loi et sur le projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les condit [...]	7186/01	<u>23</u>
09-11-2017	Avis de la Chambre de Commerce sur le projet de loi et sur le projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi [...]	7186/02	<u>28</u>
13-11-2017	Avis de la Commission nationale pour la protection des données (27.10.2017)	7186/03	<u>33</u>
21-11-2017	Avis de la Chambre des Salariés sur le projet de loi et sur le projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi [...]	7186/04	<u>36</u>
22-11-2017	Avis du Conseil d'État (21.11.2017)	7186/05	<u>44</u>
27-11-2017	Rapport de commission(s) : Commission du Logement Rapporteur(s) : Monsieur Max Hahn	7186/06	<u>47</u>
06-12-2017	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°9 Une demande de dispense du second vote a été introduite	7186	<u>54</u>
19-12-2017	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (19-12-2017) Evacué par dispense du second vote (19-12-2017)	7186/07	<u>56</u>
27-11-2017	Commission du Logement Procès verbal ( 06 ) de la reunion du 27 novembre 2017	06	<u>59</u>
21-09-2017	Commission du Logement Procès verbal ( 11 ) de la reunion du 21 septembre 2017	11	<u>63</u>
18-12-2017	Publié au Mémorial A n°1073 en page 1	7186	<u>83</u>

# Résumé

7186 résumé

La nouvelle subvention de loyer, introduite le 1<sup>er</sup> janvier 2016, n'a pas connu le succès escompté.

Le Gouvernement propose donc à la Chambre des Députés d'élargir le champ de la population cible - et donc le nombre de ménages bénéficiaires potentiels d'une subvention de loyer.

A cet effet, certaines dispositions relatives à la subvention de loyer prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont adaptées, à côté des modifications qui doivent être apportées simultanément au règlement d'exécution de l'article 14<sup>quinquies</sup> de ladite loi.

A partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, pour être éligible à l'obtention d'une subvention de loyer, les ménages demandeurs de l'aide ne doivent plus consacrer un taux d'effort supérieur à 33% de leur revenu pour le paiement de leur loyer, mais seulement un taux d'effort supérieur à 25%.

La moyenne sera calculée sur trois mois.

Comme la notion de «revenu» pris en considération pour le calcul de la subvention de loyer est adaptée - les transferts sociaux (p.ex. allocations familiales, allocation d'éducation, allocation de maternité, boni pour enfant, allocation de vie chère) ne seront dorénavant plus ajoutés à la somme des revenus d'un ménage à retenir pour le calcul de la subvention du loyer -, il est jugé approprié de biffer les mots «net disponible» dans la base légale de l'aide.

La nouvelle population cible est estimée à 28.620 ménages non bénéficiaires du RMG, respectivement à 35.020 ménages incluant les bénéficiaires du RMG.

L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions légales en matière de subvention de loyer est prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

7186/00

## N° 7186

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

**PROJET DE LOI****portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement**

\* \* \*

*(Dépôt: le 15.9.2017)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (21.8.2017).....	1
2) Exposé des motifs .....	2
3) Texte du projet de loi.....	3
4) Commentaire des articles.....	3
5) Texte coordonné des articles 14quinquies et 14sexies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ...	4
6) Fiche financière .....	5
7) Fiche d'évaluation d'impact.....	6

\*

**ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT**

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

*Article unique.* – Notre Ministre du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Cabasson, le 21 août 2017

*Le Ministre du Logement,*  
Marc HANSEN

HENRI

\*

## EXPOSE DES MOTIFS

En date du 1<sup>er</sup> janvier 2016, une nouvelle aide sous forme de subvention de loyer a été introduite au Grand-Duché.

La population cible de la nouvelle aide a été définie selon 3 critères:

- ménage en dessous du seuil de faible revenu (défini comme la moyenne arithmétique du salaire social minimum (SSM) non-qualifié et le salaire social minimum qualifié = 1.768 € en 2015);
- taux d'effort supérieur à 33% du revenu net disponible;
- locataire sur le marché privé au Grand-Duché.

La formule de calcul de la subvention de loyer repose actuellement sur l'hypothèse d'un taux d'effort raisonnable pour le ménage qui serait proche de 33%: en théorie, un ménage devrait consacrer au maximum 33% de ses revenus disponibles au paiement du loyer – sans prise en compte des charges locatives – si l'on suit la logique de la formule de calcul retenue en 2015 pour la subvention de loyer.

Le nombre total de ménages dans la population cible a été évalué en 2014 à environ 19.000 ménages, dont 13.100 ménages non-bénéficiaires d'une majoration de loyer dans le cadre du revenu minimum garanti (RMG) et 5.900 ménages bénéficiaires d'une telle majoration de loyer.

Pour 2016, la population cible principale – c'est-à-dire hors les ménages bénéficiaires de la prédite majoration de loyer – a été estimée à 12.200 ménages. En incluant les bénéficiaires d'une majoration de loyer dans le cadre du RMG, la population cible totale a été évaluée à 18.600 ménages.

En considérant une subvention de loyer moyenne de 126 € par ménage, le chiffrage budgétaire a conduit à estimer le coût lié à l'introduction d'une subvention de loyer à environ 2,4 millions euros par mois, soit 28,8 millions euros par an. Il convient cependant de souligner que les estimations budgétaires fournies dans le cadre du projet de loi n° 6542 portant introduction d'une subvention de loyer se réfèrent à un budget *maximal* en supposant un recours *intégral* à l'aide pour l'ensemble des bénéficiaires potentiels.

Or, à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2017, le taux des bénéficiaires de l'aide a seulement été d'environ 11% de la population cible: 2.005 décisions d'octroi de l'aide sur 18.600 bénéficiaires potentiels. Jusqu'à ce jour, très peu de ménages bénéficiaires de la majoration RMG ont sollicité une subvention de loyer.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2017, 5.027 demandes en obtention d'une subvention de loyer ont été introduites auprès du Service des Aides au Logement du Ministère du Logement, ce qui équivaut à un taux de recours/demande d'environ 27% parmi la population cible. Dans ce contexte, il convient de noter que selon un rapport d'Eurofound de 2015, le taux de non-recours est généralement compris entre 20% et 70% pour des aides de type „*housing allowances*“ dans les autres pays européens. Les déterminants potentiels pour expliquer le non-recours à l'aide sont essentiellement les suivants: une très forte mobilité (entrante et sortante) au sein de la population cible des locataires sur le marché privé, le défaut ou la difficulté d'accès à l'information pour la population cible des ménages aux revenus les plus modestes parmi les résidents du Grand-Duché, la peur d'une stigmatisation, le découragement lié à la difficulté – réelle ou perçue – d'introduire un dossier de demande d'une subvention de loyer. Lors de l'introduction de la nouvelle aide, l'Observatoire de l'Habitat avait d'une manière scientifique bien estimé le nombre de la population cible, mais sans prise en considération d'un tel taux de non-recours.

La population cible bénéficiant d'une subvention de loyer est très largement en dessous des attentes du Gouvernement qui constate que la nouvelle aide n'a pas eu le succès voulu par le législateur.

Au vu de la pénurie actuelle de logements locatifs sociaux (avec une longue liste d'attente auprès des promoteurs publics) et de l'augmentation continue des prix des logements et des loyers au Grand-Duché, les auteurs du présent texte sont toutefois d'avis que la subvention de loyer mérite un meilleur succès, et qu'il convient ainsi d'agrandir le champ de la population cible – et donc le nombre de bénéficiaires – d'une subvention de loyer parmi les ménages disposant seulement d'un revenu faible ou modéré.

Pour atteindre cet objectif, il est proposé de:

- 1) réduire le taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer: réduction du taux de 33 à 25%,
- 2) modifier les composantes prises en compte dans le calcul du revenu du ménage demandeur de l'aide: les transferts sociaux ne sont plus considérés pour le calcul du revenu du ménage demandeur,

- 3) abolir la condition de 6 mois de revenus réguliers: il suffit que le ménage demandeur dispose dorénavant de seulement 3 mois de revenu au moment de la décision d'octroi de l'aide mensuelle,
- 4) modifier le seuil de faible revenu retenu pour l'éligibilité de l'aide, en fonction des différents types de ménage: ce seuil sera fixé pour une personne seule à 2.500 euros; pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant ce montant par le nombre d'unités de consommation du ménage.

Avec ces propositions, la nouvelle population cible est estimée à 28.620 ménages non-bénéficiaires du RMG, respectivement à 35.020 ménages incluant les bénéficiaires du RMG. La part de la population cible dans l'ensemble des locataires du marché privé augmentera ainsi de 34,8% à 64,9%.

La refonte de la subvention de loyer agit donc simultanément sur les prédicts 4 paramètres pour permettre un élargissement homogène de la population cible, qui touche l'ensemble des types de ménage: personnes seules, familles monoparentales, ménages avec enfant(s), etc.

A cet effet, certaines dispositions relatives à la subvention de loyer prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont adaptées, à côté des modifications qui doivent être apportées simultanément au règlement d'exécution de l'article 14quinquies de ladite loi.

\*

## TEXTE DU PROJET DE LOI

**Art. 1<sup>er</sup>.** La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit:

1° L'alinéa 1 du paragraphe (1) de l'article 14quinquies est modifié comme suit:

„Une subvention de loyer est accordée aux ménages à faible revenu qui prennent en location un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à 25% de leur revenu.“

2° Aux articles 14quinquies et 14sexies, les mots „net disponible“ sont supprimés.

**Art. 2.** La présente loi entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

\*

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

*Article 1<sup>er</sup>.*

*Ad 1°*

Pour être éligible à l'obtention d'une subvention de loyer, les ménages demandeurs de l'aide ne doivent plus consacrer un taux d'effort supérieur à 33% de leur revenu pour le paiement de leur loyer, mais seulement un taux d'effort supérieur à 25% à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

*Ad 2°*

Comme la notion de „revenu“ pris en considération pour le calcul de la subvention de loyer est adaptée – les transferts sociaux (p. ex. allocations familiales, allocation d'éducation, allocation de maternité, boni pour enfant, allocation de vie chère) ne seront dorénavant plus ajoutés à la somme des revenus d'un ménage à retenir pour le calcul de la subvention du loyer –, il est jugé approprié de biffer les mots „net disponible“ dans la base légale de l'aide.

*Article 2.*

L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions légales en matière de subvention de loyer est prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

\*

**TEXTE COORDONNE**  
**des articles 14quinquies et 14sexies de la loi modifiée**  
**du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

**Art. 14quinquies.**– (1) Une subvention de loyer est accordée aux ménages à faible revenu qui prennent en location un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à ~~33~~ **25**% de leur revenu **net disponible**.

Ce ménage ne doit être ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger.

(2) La subvention de loyer est calculée en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage et défini selon les besoins théoriques optimaux par type de ménage sur le territoire national.

La composition du ménage à prendre en considération pour la détermination de l'aide est celle existant à la date d'octroi de l'aide.

Le revenu **net disponible** à prendre en considération pour le calcul de l'aide est la moyenne du revenu **net disponible** de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur respectivement au cas où le ménage n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année d'imposition, le dernier revenu **net disponible** connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(3) Le montant de la subvention est plafonné en fonction de la composition du ménage. Le montant maximum de la subvention de loyer est limité à 300 euros par mois et par ménage. Le montant de l'aide ne pourra jamais dépasser le loyer effectivement payé par le ménage éligible.

(4) Les seuils de faible revenu, le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition de ménage sont à fixer annuellement par règlement grand-ducal.

Un règlement grand-ducal fixe les modalités d'octroi et de calcul de cette aide.

**Art. 14sexies.**– Pour l'instruction de la demande ou en cas d'un réexamen du dossier, le ou les gestionnaires du dossier du ministère du Logement peuvent accéder aux données à caractère personnel suivantes:

- a) le fichier relatif aux affiliations des salariés, des indépendants et des employeurs gérées par le Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la Sécurité sociale pour déterminer le revenu **net disponible** du ménage;
- b) le fichier de l'Administration des contributions directes relatif à l'évaluation immobilière pour vérifier si le ménage est propriétaire d'un ou de plusieurs logements;
- c) le fichier relatif aux prestations gérées par le Fonds national de solidarité pour déterminer le revenu **net disponible** du ménage.

L'accès est uniquement permis si le demandeur d'une subvention de loyer a préalablement signé une déclaration spéciale prévue à cet égard sur le formulaire de demande en obtention de l'aide.

L'accès prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique du ministère du Logement sur initiative du gestionnaire en charge de l'instruction du dossier.

Le système informatique par lequel l'accès est opéré doit être aménagé de sorte que l'accès est sécurisé moyennant une authentification forte, et que les informations relatives au gestionnaire du dossier ayant initié la requête, les informations demandées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel des données ont été demandées ainsi que le motif précis de la requête puissent être retracés. Les données à caractère personnel demandées doivent avoir un lien direct avec la finalité ayant motivé la requête.

Les conditions, critères et modalités du traitement des données sont déterminés par règlement grand-ducal.

\*

## FICHE FINANCIERE

La présente fiche financière reprend les détails de la fiche financière relative au *projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*, lequel modifie plusieurs paramètres appliqués dans le cadre de la subvention de loyer, et qui a été approuvé – comme le présent projet de loi – par le Conseil de Gouvernement dans sa séance du 26 juillet 2017.

Le Ministère du Logement est partie du principe que la population ciblée par la subvention de loyer est l'ensemble des ménages locataires du parc privé dont le niveau de vie est inférieur à la moyenne entre le salaire social minimum net non qualifié et le salaire social minimum net qualifié. En dessous de cette limite, les ménages sont considérés en risque de précarité. Cette moyenne équivalait à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2015 à 1.768 euros pour un célibataire (nombre d'unités de consommation (UC): 1), 2.652 euros pour un couple sans enfant (nombre d'UC: 1,5), et 3.713 euros pour un couple avec 2 enfants (nombre d'UC: 2,1).

D'après une estimation des données d'une étude PSELL-3/EU-SILC de 2013 (LISER, STATEC), cette population-cible s'élevait à environ 18.200 ménages en 2013 (en incluant les bénéficiaires d'une majoration de loyer dans le cadre du RMG). Cette population-cible a été estimée à 18.600 ménages en 2016.

En considérant une subvention de loyer moyenne de 126 euros par ménage en 2016, le chiffrage budgétaire avait conduit à estimer le coût lié à l'introduction d'une subvention de loyer à environ 2,4 millions euros par mois, soit 28,8 millions euros par an. Cette estimation budgétaire se réfère cependant à un budget **maximal théorique** en supposant un **recours intégral** à l'aide pour l'ensemble des bénéficiaires potentiels.

Or, en analysant le taux des bénéficiaires de la subvention de loyer à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2017 (environ 11% de la population cible), on peut conclure que le **taux de recours potentiel** pour 2017 est estimée à environ **15%** de la population cible totale (incluant les ménages non-bénéficiaires du RMG et les ménages bénéficiaires d'une bonification de loyer RMG) de l'aide.

Pour rendre plus accessible et permettre un élargissement homogène de la population cible, le Ministère du Logement propose une modification profonde de la subvention de loyer qui agit simultanément sur 4 paramètres et qui touche l'ensemble des types de ménages:

- les transferts sociaux ne sont plus ajoutés au revenu,
- la condition des six mois de revenus réguliers est abolie, bien que le demandeur doit disposer au moins d'un mois de revenu pour pouvoir calculer l'aide mensuelle,
- le taux d'effort minimum serait abaissé à 25% (contre 33% dans la situation actuelle),
- nouveaux seuils de revenu-permettant l'éligibilité à une subvention de loyer.

Type de ménage	Nombre d'UC (Unités de Consommation)	Situation actuelle, avec seuil de faible revenu au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	NOUVEAU scénario
Personne seule	1,0	1.874 €	2.500 €
Ménage sans enfant	1,5	2.811 €	3.750 €
Ménage avec 1 enfant	1,8	3.374 €	4.500 €
Ménage avec 2 enfants	2,1	3.936 €	5.250 €
Ménage avec 3 enfants	2,4	4.498 €	6.000 €
Ménage avec 4 enfants	2,7	5.060 €	6.750 €
Ménage avec 5 enfants	3,0	5.622 €	7.500 €
Ménage avec 6 enfants	3,3	6.185 €	8.250 €
+ par enfant au-delà du 6e	+ 0,3	+ 563 €	+ 750 €

*Calcul budgétaire:*

Population cible totale selon les nouveaux critères	35.020
Taux de recours moyen	15%
Nombre de bénéficiaires avec le taux de recours estimé	5.253
Estimation du montant mensuel moyen de l'aide par ménage	150 €
<b>Estimation du coût budgétaire annuel moyen avec le taux de recours estimé pour la subvention de loyer</b>	<b>9.455.400 €</b>

*Estimation budgétaire:*

10 millions euros

\*

**FICHE D'EVALUATION D'IMPACT****Coordonnées du projet**

<b>Intitulé du projet:</b>	<b>Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement</b>
<b>Ministère initiateur:</b>	<b>Ministère du Logement</b>
<b>Auteur(s):</b>	<b>Jérôme Krier</b>
<b>Tél:</b>	<b>247-84837</b>
<b>Courriel:</b>	<b>jerome.krier@ml.etat.lu</b>
<b>Objectif(s) du projet:</b>	<b>Agrandir le champ de la population cible de la subvention loyer</b>
<b>Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s):</b>	<b>Ministère des Finances</b>
<b>Date:</b>	<b>12.7.2017</b>

**Mieux légiférer**

- Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s): Oui  Non   
Si oui, laquelle/lesquelles: LISER-Observatoire de l'habitat  
Remarques/Observations:
- Destinataires du projet:
  - Entreprises/Professions libérales: Oui  Non
  - Citoyens: Oui  Non
  - Administrations: Oui  Non
- Le principe „Think small first“ est-il respecté? Oui  Non  N.a.<sup>1</sup>   
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité?)  
Remarques/Observations:

---

<sup>1</sup> N.a.: non applicable.

4. Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire? Oui  Non   
 Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière? Oui  Non   
 Remarques/Observations:
5. Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures? Oui  Non   
 Remarques/Observations:
6. Le projet contient-il une charge administrative<sup>2</sup> pour le(s) destinataire(s)? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet?) Oui  Non   
 Si oui, quel est le coût administratif<sup>3</sup> approximatif total? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données interadministratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire? Oui  Non  N.a.   
 Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il?  
 b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel<sup>4</sup>? Oui  Non  N.a.   
 Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il?
8. Le projet prévoit-il:  
 – une autorisation tacite en cas de non-réponse de l'administration? Oui  Non  N.a.   
 – des délais de réponse à respecter par l'administration? Oui  Non  N.a.   
 – le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois? Oui  Non  N.a.
9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p. ex. prévues le cas échéant par un autre texte)? Oui  Non  N.a.   
 Si oui, laquelle:
10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe „la directive, rien que la directive“ est-il respecté? Oui  Non  N.a.   
 Si non, pourquoi?
11. Le projet contribue-t-il en général à une:  
 a) simplification administrative, et/ou à une Oui  Non   
 b) amélioration de la qualité réglementaire? Oui  Non   
 Remarques/Observations:

2 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

3 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

4 Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites? Oui  Non  N.a.
13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)? Oui  Non   
Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système?
14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée? Oui  Non  N.a.   
Si oui, lequel?  
Remarques/Observations:

### Egalité des chances

15. Le projet est-il:
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes? Oui  Non
  - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes? Oui  Non   
Si oui, expliquez de quelle manière:
  - neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes? Oui  Non   
Si oui, expliquez pourquoi:
  - négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes? Oui  Non   
Si oui, expliquez de quelle manière:
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes? Oui  Non  N.a.   
Si oui, expliquez de quelle manière:

### Directive „services“

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation<sup>5</sup>? Oui  Non  N.a.   
Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur:  
[www.eco.public.lu/attributions/dg2/d\\_consommation/d\\_march\\_int\\_rieur/Services/index.html](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers<sup>6</sup>? Oui  Non  N.a.   
Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur:  
[www.eco.public.lu/attributions/dg2/d\\_consommation/d\\_march\\_int\\_rieur/Services/index.html](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

<sup>5</sup> Article 15, paragraphe 2 de la directive „services“ (cf. Note explicative, p. 10-11)

<sup>6</sup> Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive „services“ (cf. Note explicative, p. 10-11)

7186/00A

N° 7186<sup>A</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

**PROJET DE LOI**

**portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement**

\* \* \*

## SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Addendum (2.10.2017)</i>	
1) Dépêche du Premier Ministre, Ministre d'Etat au Président de la Chambre des Députés (29.9.2017).....	1
2) Exposé des motifs .....	2
3) Texte du projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement .....	2
4) Commentaire des articles .....	4
5) Texte coordonné.....	5
6) Fiche financière .....	7

\*

**DEPECHE DU PREMIER MINISTRE, MINISTRE D'ETAT  
AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES**

(29.9.2017)

Monsieur le Président,

A la demande du Ministre du Logement, j'ai l'honneur de vous faire parvenir en annexe le projet de règlement grand-ducal sous rubrique, en complément au dossier de dépôt du 15 septembre 2017 du projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Monsieur le Ministre du Logement juge utile de mettre à la connaissance de la Chambre des Députés les dispositions de ce projet de règlement grand-ducal, afin qu'elle puisse décider sur les modifications proposées par le projet de loi précité.

Je joins en annexe le texte du projet de règlement grand-ducal, l'exposé des motifs, le commentaire des articles, la fiche financière ainsi que le texte coordonné des articles 3, 4, 5 et de l'annexe I du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer, prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

*Pour le Premier Ministre  
Ministre d'Etat*

*Le Ministre aux Relations  
avec le Parlement,  
Fernand ETGEN*

## EXPOSE DES MOTIFS

Comme l'introduction de l'aide sous forme de subvention de loyer n'a pas été couronnée de succès tel qu'escompté/attendu par le législateur, il convient de modifier certains paramètres appliqués dans le cadre de la subvention de loyer.

Il est ainsi proposé de:

- réduire le taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer (réduction du taux de 33 à 25%),
- modifier les composantes prises en compte pour calculer le revenu du ménage demandeur de l'aide (les transferts sociaux ne sont plus ajoutés au revenu du ménage),
- abolir la condition de 6 mois de revenus réguliers: le ménage demandeur doit dorénavant disposer d'au moins trois mois de revenu au moment de la décision d'octroi de l'aide,
- adapter les seuils de revenu retenus pour l'éligibilité de l'aide.

Par conséquent, il convient de modifier, à côté de la base légale de l'aide, certaines dispositions du règlement d'exécution applicable à l'heure actuelle en matière de subvention de loyer, en l'occurrence le *règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*.

\*

### **TEXTE DU PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subven- tion de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, notamment en ses articles 14*quinquies* et 14*sexies*;

Vu le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

[Vu les avis de la Chambre (...);]/[L'avis de la Chambre (...) ayant été demandé;]

Vu la fiche financière;

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement et de Notre Ministre des Finances, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

**Art. 1<sup>er</sup>.** Aux articles 3, 4, 5 et à l'annexe I du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, les mots „net disponible“ sont supprimés.

A l'article 3, paragraphe (2), point 5, du règlement grand-ducal précité, la partie de phrase „, , paragraphe (2)“ est supprimée.

A l'annexe II du règlement grand-ducal précité, les mots „au 1<sup>er</sup> janvier 2015“ sont supprimés.

**Art. 2.** L'article 4 du règlement grand-ducal précité est modifié comme suit:

**„Art. 4.– Conditions d'éligibilité relatives au revenu**

(1) L'aide peut uniquement être accordée si le ménage peut justifier des revenus réguliers depuis trois mois au moment de la décision prévue à l'article 6 et si le revenu du ménage est inférieur ou égal au seuil de faible revenu fixé suivant la composition du ménage, conformément à l'annexe I.

(2) Le revenu du ménage est la somme:

- des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
- de l'indemnité pour congé parental;
- des rentes alimentaires perçues;
- des rentes accident;
- des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe (1), du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu.

Les revenus des descendants et des ascendants du demandeur qui habitent dans le logement du ménage et qui y sont déclarés sont à ajouter à ladite somme.“

**Art. 3.** A l'article 5, alinéas 2 et 3, du règlement grand-ducal précité, le chiffre „0,33“ est remplacé par le chiffre „0,25“.

**Art. 4.** L'annexe I du règlement grand-ducal précité est modifié comme suit:

„ANNEXE I:

*Tableau des seuils de faible revenu*

	<i>Seuils de faible revenu</i>
Personne seule	2.500 €
Ménage sans enfant	3.750 €
Ménage avec 1 enfant	4.500 €
Ménage avec 2 enfants	5.250 €
Ménage avec 3 enfants	6.000 €
Ménage avec 4 enfants	6.750 €
Ménage avec 5 enfants	7.500 €
Ménage avec 6 enfants	8.250 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6e enfant	+ 750 €

Les montants en euros correspondent au revenu du ménage.“

**Art. 5.** Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**Art. 6.** Notre Ministre du Logement et Notre Ministre des Finances sont chargés de l'exécution du présent règlement, qui sera publié au Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

\*

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### *Article 1<sup>er</sup>.*

Comme la notion de „revenu“ pris en considération pour le calcul de la subvention de loyer est modifiée – voir le commentaire de l'article 2 ci-dessous –, il est jugé utile de biffer les mots „net disponible“ dans les articles 3, 4, 5 et dans l'annexe I du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le point 5 de l'article 3, paragraphe (2) contient actuellement une erreur matérielle. En effet, il n'y a pas de „paragraphe (2)“ à l'article 5. Il convient dès lors de rectifier le texte du point 5.

De même, il convient de biffer les termes „au 1<sup>er</sup> janvier 2015“ dans le tableau de l'annexe I du règlement.

### *Article 2.*

#### *Ad Article 4 (1)*

La condition de 6 mois de revenus réguliers au moment de la décision d'octroi d'une subvention de loyer prévue à l'article 6 du règlement grand-ducal précité est allégée à 3 mois de revenus réguliers.

Le ménage demandeur doit au moins disposer d'un revenu pour l'entière des 3 mois précédant la date de la décision d'octroi d'une subvention de loyer. Cette condition est nécessaire pour pouvoir obtenir une subvention de loyer, et pour pouvoir calculer l'aide mensuelle.

#### *Ad Article 4 (2)*

Etant donné que les transferts sociaux (p. ex. allocations familiales, allocation d'éducation, allocation de maternité, boni pour enfant, allocation de vie chère) ne sont dorénavant plus pris en considération pour le calcul du revenu du ménage, les pièces justificatives relatives à ces transferts sociaux ne doivent plus être transmises au Ministère du Logement lors de l'introduction de la demande ou lors du réexamen annuel du dossier, ce qui constitue une simplification administrative de taille. Le terme tout court de „revenu“ sera dorénavant utilisé dans le cadre de la subvention de loyer, car il ne s'agit plus du revenu net disponible avec la nouvelle notion du revenu.

De plus, le dernier alinéa du paragraphe 2 est précisé étant donné que le libellé actuel est un peu ambigu, et pourrait, le cas échéant, donner lieu à une interprétation contraire à la volonté du législateur.

### *Article 3.*

Au vu de la modification simultanée du pourcentage du taux d'effort minimal prévu par l'article 14quinquies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il convient de remplacer le chiffre „0,33“ par le nouveau chiffre „0,25“ aux alinéas 2 et 3 de l'article 5 du règlement grand-ducal précité du 9 décembre 2015. En effet, le taux d'effort minimum prévu par la base légale sera abaissé de 33 à 25% avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### *Article 4.*

A l'heure actuelle, le seuil de faible revenu est défini comme la moyenne arithmétique du salaire social minimum (SSM) non qualifié et du SSM qualifié pour une personne seule. Pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant le seuil de faible revenu par le nombre d'unités de consommation (UC) du ménage.

Dans le nouveau tableau des seuils de faible revenu prévu à l'annexe I du règlement, le seuil de faible revenu pour une personne seule est fixé à 2.500 euros. Pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant ce montant par le nombre d'unités de consommation du ménage.

Les montants du nouveau tableau s'inspirent des résultats tirés du calcul des loyers à payer pour les logements locatifs sociaux, donc conformément aux dispositions de l'article 18 du *règlement grand-ducal modifié 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.*

Les résultats de calcul de tels loyers ont fait apparaître que pour un ménage composé – par exemple – d’une personne seule, le montant de 2.500 euros constitue la limite charnière de revenu à partir de laquelle il n’est plus avantageux pour un tel type de ménage de rester dans un logement locatif social car le montant du loyer social à payer deviendrait à partir de ce montant supérieur au montant du loyer qu’il paierait en moyenne sur le marché locatif privé pour un logement similaire.

*Article 5.*

L’entrée en vigueur des nouvelles dispositions réglementaires en matière de subvention de loyer est prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

\*

## TEXTE COORDONNE

### **Art. 3. Introduction et instruction de la demande**

(1) Les demandes en obtention de l’aide sont à adresser moyennant un formulaire spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, ensemble avec les pièces justificatives à l’appui, au service.

Toute demande présentée au service doit être dûment signée par le demandeur. En cas de mariage ou en cas de partenariat, les deux époux respectivement les deux partenaires doivent signer la demande.

(2) La demande doit être complétée par les pièces suivantes:

- une copie du contrat de bail à usage d’habitation daté et signé par le demandeur et le bailleur, ou toute autre pièce prouvant l’existence d’un contrat de bail verbal au sens de l’article 1<sup>er</sup>, paragraphe (2), de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, portant sur le logement dans lequel habite le ménage;
- un *certificat de résidence* établi par le bureau de la population de la commune du lieu du logement, en cas de doute ou incohérence quant au lieu de résidence du demandeur;
- une attestation d’enregistrement respectivement une attestation de séjour permanent s’il est ressortissant d’un Etat membre de l’Union Européenne, d’un Etat ayant adhéré à l’Accord sur l’Espace économique européen ou de la Confédération suisse; une carte de séjour respectivement une carte de séjour permanent de membre de famille d’un ressortissant d’un Etat membre de l’Union européenne, d’un Etat ayant adhéré à l’Accord sur l’Espace économique européen ou de la Confédération suisse pour la ou les personnes ressortissantes d’un pays tiers vivant dans le logement du demandeur; ou toute autre pièce documentant le droit de séjour;
- les documents attestant le revenu **net disponible** du ménage conformément aux articles 4 et 5, ~~paragraphe (2)~~;
- les quittances de loyer des trois derniers mois, si le ménage habite déjà dans le logement pour lequel l’aide est sollicité.

(3) La demande sera instruite par le service.

Le demandeur est tenu de fournir, sur demande du service, tous les renseignements et documents jugés nécessaires pour constater si les conditions d’octroi de l’aide demandée sont remplies. Il en est de même après l’octroi de l’aide.

### **Art. 4.– Conditions d’éligibilité relatives au revenu**

(1) L’aide peut uniquement être accordée si le ménage peut justifier des revenus réguliers depuis **six mois** au moment de la décision prévue à l’article 6 et si le revenu **net disponible** du ménage est inférieur ou égal au seuil de faible revenu fixé suivant la composition du ménage, conformément à l’annexe I.

(2) Le revenu **net disponible** du ménage est la somme:

- des revenus nets visés à l’article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l’impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
- ~~des allocations familiales, sans l’allocation de rentrée scolaire;~~

- ~~— de l'allocation d'éducation;~~
- ~~— de l'allocation de maternité;~~
- de l'indemnité pour congé parental;
- des rentes alimentaires perçues;
- des rentes accident;
- des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe (1), du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
- ~~— du boni pour enfant;~~
- de l'allocation de vie chère.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu **net disponible**.

Les revenus des descendants et des ascendants du demandeur qui habitent dans le logement du ménage et qui y sont déclarés sont à ajouter à ladite somme.

#### **Art. 5.— Calcul de l'aide**

Pour le calcul de l'aide conformément à la formule prévue à l'article 14<sup>quinquies</sup>, paragraphe (2), de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dénommée ci-après par „loi précitée du 25 février 1979“, le loyer national de référence est à fixer selon un barème dépendant de la composition du ménage reproduit dans le tableau de l'annexe II.

L'aide est calculée conformément à la formule suivante:

$$SL = Lo - (0,25 \text{ } 0,33 \times Ynet).$$

Pour l'application de cette formule, l'on entend par:

- *SL*: le montant de l'aide versée au ménage éligible;
- *Lo*: le loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage;
- 0,25 0,33: le taux d'effort théorique raisonnable consacré par le ménage au paiement du loyer;
- *Ynet*: le revenu **net disponible** du ménage.

Le montant de l'aide est plafonné en fonction de la composition du ménage, conformément au tableau de l'annexe III.

\*

#### ANNEXE I:

*Tableau des seuils de faible revenu*

	<i>Seuils de faible revenu</i>
Personne seule	<u>2.500</u> <del>1.874</del> €
Ménage sans enfant	<u>3.750</u> <del>2.811</del> €
Ménage avec 1 enfant	<u>4.500</u> <del>3.374</del> €
Ménage avec 2 enfants	<u>5.250</u> <del>3.936</del> €
Ménage avec 3 enfants	<u>6.000</u> <del>4.498</del> €
Ménage avec 4 enfants	<u>6.750</u> <del>5.060</del> €
Ménage avec 5 enfants	<u>7.500</u> <del>5.622</del> €
Ménage avec 6 enfants	<u>8.250</u> <del>6.185</del> €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6e enfant	<u>+ 750</u> <del>+ 563</del> €

Les montants en euros correspondent au revenu **net disponible** du ménage.

\*

## FICHE FINANCIERE

Le Ministère du Logement est partie du principe que la population ciblée par la subvention de loyer est l'ensemble des ménages locataires du parc privé dont le niveau de vie est inférieur à la moyenne entre le salaire social minimum net non qualifié et le salaire social minimum net qualifié. En dessous de cette limite, les ménages sont considérés en risque de précarité. Cette moyenne équivalait à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2015 à 1.768 euros pour un célibataire (nombre d'unités de consommation (UC): 1) 2.652 euros pour un couple sans enfant (nombre d'UC: 1,5), et 3.713 euros pour un couple avec 2 enfants (nombre d'UC: 2,1).

D'après une estimation des données d'une étude PSELL-3/EU-SILC de 2013 (LISER, STATEC), cette population-cible s'élevait à environ 18.200 ménages en 2013 (en incluant les bénéficiaires d'une majoration de loyer dans le cadre du RMG). Cette population-cible a été estimée à 18.600 ménages en 2016.

En considérant une subvention de loyer moyenne de 126 euros par ménage en 2016, le chiffrage budgétaire avait conduit à estimer le coût lié à l'introduction d'une subvention de loyer à environ 2,4 millions d'euros par mois, soit 28,8 millions d'euros par an. Cette estimation budgétaire se référait cependant à un budget **maximal théorique** en supposant un **recours intégral** à l'aide pour l'ensemble des bénéficiaires potentiels.

Or, en analysant le taux des bénéficiaires de la subvention de loyer à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2017 (environ 11% de la population cible), on peut conclure que le **taux de recours potentiel** pour 2017 est estimée à environ **15%** de la population cible totale (incluant les ménages non-bénéficiaires du RMG et les ménages bénéficiaires d'une bonification de loyer RMG) de l'aide.

Pour rendre plus accessible et permettre un élargissement homogène de la population cible, le Ministère du Logement propose une modification profonde de la subvention de loyer qui agit simultanément sur 4 paramètres et qui touche l'ensemble des types de ménages:

- les transferts sociaux ne sont plus ajoutés au revenu,
- la condition des six mois de revenus réguliers est abolie, bien que le demandeur doit disposer d'au moins trois mois de revenu pour pouvoir calculer l'aide mensuelle,
- le taux d'effort minimum serait abaissé à 25% (contre 33% dans la situation actuelle),
- nouveaux seuils de revenu-permettant l'éligibilité à une subvention de loyer.

Type de ménage	Nombre d'UC (Unités de Consommation)	Situation actuelle, avec seuil de faible revenu au 1 <sup>er</sup> janvier 2017	NOUVEAU scénario
Personne seule	1,0	1.874 €	<b>2.500 €</b>
Ménage sans enfant	1,5	2.811 €	<b>3.750 €</b>
Ménage avec 1 enfant	1,8	3.374 €	<b>4.500 €</b>
Ménage avec 2 enfants	2,1	3.936 €	<b>5.250 €</b>
Ménage avec 3 enfants	2,4	4.498 €	<b>6.000 €</b>
Ménage avec 4 enfants	2,7	5.060 €	<b>6.750 €</b>
Ménage avec 5 enfants	3,0	5.622 €	<b>7.500 €</b>
Ménage avec 6 enfants	3,3	6.185 €	<b>8.250 €</b>
+ par enfant au-delà du 6e	+ 0,3	+ 563 €	<b>+ 750 €</b>

*Calcul budgétaire:*

Population cible totale selon les nouveaux critères	35.020
Taux de recours moyen	15%
Nombre de bénéficiaires avec le taux de recours estimé	5.253
Estimation du montant mensuel moyen de l'aide par ménage	150 €
<b>Estimation du coût budgétaire annuel moyen avec le taux de recours estimé pour la subvention de loyer</b>	<b>9.455.400 €</b>

*Estimation budgétaire:*

10 millions d'euros

7186/01

**N° 7186<sup>1</sup>****CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2017-2018

**PROJET DE LOI****portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement**

\* \* \*

**AVIS DE LA LA CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES  
ET EMPLOYES PUBLICS****sur le projet de loi et sur le projet de règlement grand-  
ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du  
9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'oc-  
troi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée  
du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

(9.10.2017)

Par dépêche du 12 septembre 2017, Monsieur le Ministre du Logement a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur les projets de loi et de règlement grand-ducal spécifiés à l'intitulé.

Selon les exposés des motifs accompagnant les deux projets en question, ces derniers visent à augmenter le champ de la population cible, c'est-à-dire le nombre de bénéficiaires, de la subvention de loyer qui a été introduite au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour venir en aide aux ménages à faible revenu prenant en location un logement au Luxembourg. En effet, cette „*nouvelle aide n'a pas eu le succès voulu par le législateur*“, la modification projetée s'avérant dès lors nécessaire, notamment „*au vu de la pénurie actuelle de logements locatifs sociaux (...) et de l'augmentation continue des prix des logements et des loyers au Grand-Duché*“.

Pour faire bénéficier un plus grand nombre de ménages de la subvention de loyer, le gouvernement propose d'adapter les critères d'octroi et de calcul de ladite subvention:

- en réduisant de 33% à 25% du revenu disponible le taux d'effort minimal à consacrer par un ménage au paiement du loyer;
- en modifiant les composantes considérées pour le calcul du revenu du ménage demandeur de la subvention (les transferts sociaux n'étant plus pris en compte);
- en prévoyant que le ménage demandeur devra justifier de trois mois de revenus réguliers au moment de la décision d'octroi de l'aide (au lieu des six mois actuellement prévus), et
- en augmentant les seuils de faible revenu fixés en fonction de différentes compositions de ménages par la réglementation en vigueur et nécessaires pour déterminer l'éligibilité à la subvention de loyer.

Quant au fond, la Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve l'initiative du gouvernement de modifier les paramètres précités afin de supporter un plus grand nombre de ménages à revenus modestes prenant en location un logement. Elle constate toutefois que les adaptations opérées par les projets sous avis ne permettent pas de remédier à certains problèmes qui se posent actuellement avec les textes en vigueur, et que la Chambre avait déjà soulevés dans ses avis n<sup>os</sup> A-2547<sup>1</sup> du 18 juin 2015 et A-2547<sup>2</sup> du 13 novembre 2015 sur respectivement les projets de loi et de règlement grand-ducal portant introduction de la subvention de loyer et un amendement relatif audit projet de règlement grand-ducal.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics tient à rappeler dans le présent avis les problèmes en question, tout en les illustrant par des exemples chiffrés similaires (adaptés en fonction des

nouveaux critères d'octroi et modalités de calcul de la subvention) à ceux utilisés dans son avis prémentionné n° A-2547<sup>1</sup>. En effet, lesdits problèmes sont d'une importance majeure, alors que, dans certains cas, l'application des conditions d'octroi de la subvention de loyer prévues par l'article 14quinquies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (tel qu'adapté par le projet de loi sous avis), couplée avec la formule de calcul prévue par le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer (tel qu'adapté par le projet de règlement grand-ducal sous avis), est susceptible de créer des situations qui sont certainement contraires aux intentions que le gouvernement entend poursuivre.

Tout d'abord, des situations risquent de se présenter où des locataires qui paient un loyer inférieur au montant donnant droit à une subvention ont intérêt à demander à leur bailleur de majorer légèrement leur loyer afin qu'ils remplissent les conditions pour pouvoir bénéficier d'une subvention.

Ainsi, un locataire, personne seule, ayant par exemple un revenu disponible de 2.200 euros et payant un loyer de 540 euros n'a pas droit à une subvention, puisque son „taux d'effort“ pour payer le loyer (24,55%) n'est pas supérieur aux 25% requis. Si le loyer est cependant, sur demande du locataire (!), porté à 580 euros par exemple (ce qui correspond à 26,36% de son revenu), ce dernier touche une subvention qui est de 124 euros en application de la formule de calcul et du montant plafond prévu par l'annexe III du règlement grand-ducal précité du 9 décembre 2015. En fin de compte, en demandant à son bailleur de lui augmenter le loyer, le locataire dépense donc seulement 580 - 124 = 456 euros par mois au lieu de 540 euros. On se trouve donc dans une situation d'abus, dans laquelle le locataire fait un gain de 84 euros par mois et le bailleur un tel de 40 euros par mois, le tout étant financé par l'Etat!

Par ailleurs, la Chambre tient à signaler qu'il est possible qu'un locataire remplisse les conditions d'octroi de la subvention de loyer prévues par la loi, mais qu'il ne puisse pas en bénéficier en application de la formule de calcul prévue par le règlement grand-ducal d'exécution, cela en raison du montant de son revenu disponible.

Il en est ainsi dans le cas où les revenus d'un „ménage sans enfant“, d'un „ménage avec un enfant“, d'un „ménage avec deux enfants“ et d'un „ménage avec trois enfants“ correspondent aux montants maxima des „seuils de faible revenu“ définis à l'annexe I du règlement grand-ducal du 9 décembre 2015 tel qu'il sera modifié par le projet de règlement grand-ducal sous avis, problème que le tableau ci-dessous permet de visualiser plus concrètement.

(1) Ménage avec un revenu équivalent au seuil de faible revenu	(2) Loyer de référence (annexe II du règl. grand- ducal modifié du 9.12.2015)	(3) Loyer correspon- dant à un taux d'effort de 25% appliqué aux seuils de faible revenu	(4) Subvention théorique = (2) - (3)	(5) Plafond de la subvention (annexe III du règl. grand- ducal modifié du 9.12.2015)	(6) Subvention effective
Personne seule	846 €	625,00 €	221,00 €	124 €	124 € (plafond)
Ménage sans enfant	927 €	937,50 €	-10,50 €	124 €	0,00 €
Ménage avec 1 enfant	1.089 €	1.125,00 €	-36,00 €	149 €	0,00 €
Ménage avec 2 enfants	1.249 €	1.312,50 €	-63,50 €	174 €	0,00 €
Ménage avec 3 enfants	1.463 €	1.500,00 €	-37,00 €	199 €	0,00 €
Ménage avec 4 enfants	1.816 €	1.687,50 €	128,50 €	224 €	128,50 €
Ménage avec 5 enfants	2.034 €	1.875,00 €	159,00 €	248 €	159,00 €
Ménage avec 6 enfants	2.170 €	2.062,50 €	107,50 €	273 €	107,50 €

La rubrique (4) du tableau met en exergue que, pour le „ménage sans enfant“, le „ménage avec un enfant“, le „ménage avec deux enfants“ et le „ménage avec trois enfants“, le loyer de référence est inférieur au loyer résultant de l'application du taux d'effort de 25% du revenu disponible correspondant au seuil de faible revenu défini à l'annexe I précitée (le loyer de référence est donc inférieur au loyer résultant de l'application de la formule utilisée pour calculer la subvention), alors que pour les autres catégories de ménages c'est l'inverse.

Pour les quatre catégories de ménage visées, le tableau démontre qu'il est donc parfaitement possible que, même si les conditions préliminaires prévues par la loi – à savoir disposer d'un faible revenu et consacrer un taux d'effort supérieur à 25% du revenu disponible au paiement du loyer – sont remplies pour pouvoir bénéficier d'une subvention de loyer, l'application de la formule de calcul de la subvention aboutisse à un résultat négatif, c'est-à-dire que les concernés n'aient pas droit à une subvention.

Afin de remédier aux problèmes exposés ci-avant, il faudra impérativement adapter les dispositions légales et réglementaires traitant de la subvention de loyer.

De plus, la Chambre des fonctionnaires et employés publics fait remarquer que, pour fixer le montant de ladite subvention, les textes de la loi et du règlement grand-ducal en question, tels qu'ils seront modifiés par les projets sous avis, ne tiennent toujours pas compte du nombre d'adultes dont peut être composé un ménage.

En effet, selon l'article 1<sup>er</sup> du règlement grand-ducal, un „ménage“ est défini comme „une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter ensemble dans un logement locatif privé y compris le demandeur“.

Or, comme la Chambre l'avait déjà soulevé dans son avis précité n° A-2547<sup>1</sup>, un „ménage avec un enfant“ peut par exemple être constitué d'un adulte élevant seul un enfant, mais également de deux, trois ou plus d'adultes avec un enfant. Il est évident qu'un ménage composé d'un adulte et d'un enfant n'a pas besoin d'un logement de la même taille que celui nécessaire pour un ménage de plusieurs adultes avec un enfant.

Le règlement susvisé devrait donc prévoir différentes hypothèses de composition d'un „ménage“ en fonction du nombre d'adultes, ce qui n'est pourtant pas le cas.

En outre, la Chambre des fonctionnaires et employés publics relève que les chiffres du „tableau du barème des loyers de référence“ figurant à l'annexe II du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 ne sont pas adaptés par le projet de règlement grand-ducal sous avis. Selon le texte en vigueur, lesdits chiffres datent toujours du 1<sup>er</sup> janvier 2015 (date qui est tout simplement supprimée par le projet).

Le tableau ne tient donc pas compte de l'augmentation constante des prix des loyers au Luxembourg. Or, selon l'Observatoire de l'habitat, le taux de variation des prix des loyers sur un an correspond pour l'année 2016 par exemple à +5,8% pour la location d'appartements et à +5,7% pour la location de maisons.

L'annexe en question devrait donc être modifiée en conséquence. À ce sujet, la Chambre recommande d'ailleurs de prévoir un mécanisme d'ajustement périodique et automatique aux variations du coût de la vie des loyers de référence ainsi que des seuils de faible revenu prévus par les annexes du règlement grand-ducal susvisé pour qu'ils soient adaptés régulièrement sans devoir prendre à chaque fois un nouveau règlement.

Quant à la forme, la Chambre fait remarquer que la phrase introductive de l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi lui soumis pour avis est à rectifier de la façon suivante:

*„La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit“.*

Concernant le projet de règlement grand-ducal, la Chambre des fonctionnaires et employés publics constate que le texte lui transmis ne comporte pas de préambule. Or, si, en application des règles de la légistique formelle, un projet de loi ne doit pas être muni d'un préambule, qui y est ajouté seulement au moment de la signature par le Grand-Duc, il n'en est pas ainsi des projets de règlements grand-ducaux qui doivent obligatoirement contenir un préambule dès leur mise sur le chemin des instances.

Ensuite, le deuxième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> du projet de règlement grand-ducal est à adapter comme suit:

*„A l'article 3, paragraphe (2), point 5 4, du règlement grand-ducal précité, la partie de phrase „ , paragraphe (2)“ est supprimée“.*

Finalement, la Chambre signale que, en vertu des règles de la légistique formelle, il y a lieu de consacrer un article distinct à chaque article (et annexe) du règlement grand-ducal du 9 décembre 2015 qui est modifié par le projet sous avis. Il faudra donc adapter en conséquence le dispositif du futur règlement.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics estime qu'il y a lieu de revoir les textes applicables en matière de subvention de loyer à la lumière des remarques qui précèdent, et ce n'est donc

que sous la réserve de ces dernières qu'elle se déclare d'accord avec les projets de loi et de règlement grand-ducal lui soumis pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 9 octobre 2017.

*Le Directeur,*  
G. MULLER

*Le Président,*  
R. WOLFF

7186/02

N° 7186<sup>2</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

**PROJET DE LOI**

**portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE**

**sur le projet de loi et sur le projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

(20.10.2017)

Le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal sous avis ont pour objet l'accroissement de la population cible pour la subvention de loyer, et donc, *in fine*, le nombre de bénéficiaires.

Pour y parvenir, il est proposé de:

- 1) réduire, de 33 à 25%, le taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer,
- 2) modifier les composantes du calcul du revenu du ménage demandeur de l'aide, en n'incluant plus les transferts sociaux initialement listés
- 3) réduire la condition de revenus réguliers de 6 mois à 3 mois,
- 4) modifier le seuil de faible revenu retenu pour l'éligibilité de l'aide, en fonction des différents types de ménage, en fixant cette limite à 2.500 EUR par mois pour une personne seule, et en multipliant ce montant par le nombre d'unités de consommation du ménage pour les autres ménages.

En 2014<sup>1</sup>, le nombre total de ménages cibles était d'environ 19.000, dont 13.100 ménages non-bénéficiaires d'une majoration de loyer dans le cadre du revenu minimum garanti (RMG)<sup>2</sup> et 5.900 ménages bénéficiaires d'une telle majoration de loyer. Pour l'année budgétaire 2016, la population cible avait été évaluée à 18.600 ménages, dont 12.200 ménages ne bénéficiant pas de la majoration de loyer susmentionnée. En considérant une subvention de loyer moyenne de 126 EUR par ménage, le Gouvernement prévoyait donc un coût maximal pour les finances publiques de 2,4 millions EUR par mois, soit 28,8 millions EUR par an. Or, au 1<sup>er</sup> juillet 2017, seules 5.027 demandes en obtention d'une subvention de loyer ont été introduites auprès du Service des Aides au Logement du Ministère du Logement, soit peu ou prou 27% de la population cible. Seulement 2.005 d'entre elles ont fait l'objet d'une décision d'octroi, faisant ainsi chuter le taux des bénéficiaires de l'aide à 11% de la population cible.

Via les modifications proposées, le Gouvernement accroît la population cible à 35.020 ménages (dont 28.620 non-bénéficiaires du RMG), soit 64,9% de l'ensemble des locataires du marché privé, contre 34,8% actuellement. Avec un taux de recours potentiel estimé à 15% pour 2017 et un montant

<sup>1</sup> La subvention de loyer devait initialement voir le jour en 2014 mais fut retardée.

<sup>2</sup> Les bénéficiaires du RMG pouvaient bénéficier d'une majoration de loyer payée par le Fonds national de solidarité sous certaines conditions. Cette majoration a été supprimée et les bénéficiaires du RMG (futur REVIS) peuvent demander une subvention de loyer. Pour éviter les cumuls, les bénéficiaires de cette majoration la conservent aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière ou familiale entraînant la perte de leur droit.

mensuel moyen par ménage de 150 EUR, le coût budgétaire annuel est estimé à environ 10 millions EUR.

Le contexte luxembourgeois en matière de politique de logement, en général, et l'introduction d'une subvention de loyer, en particulier, ayant fait l'objet d'une analyse détaillée dans l'avis de la Chambre de Commerce du 26 août 2015 relatif aux amendements gouvernementaux aux projets de loi et de règlement grand-ducal portant sur la subvention de loyer<sup>3</sup>, la Chambre de Commerce n'entend pas commenter les quatre modifications proposées c, mais rappellera ses doléances quant à la forme actuelle de la subvention de loyer

\*

## CONSIDERATIONS GENERALES

### Concernant la population cible

Si pour la Chambre de Commerce l'introduction d'une subvention de loyer peut être saluée partiellement dans le sens où elle permet, dans un premier temps, de soutenir le pouvoir d'achat des ménages les plus modestes, et ce sans accroissements des salaires bruts ou du salaire social minimum (SSM), qui auraient des impacts néfastes sur les coûts salariaux des entreprises, sur leur compétitivité et, par conséquent, sur la santé économique du Luxembourg, elle estime qu'une population cible d'une telle ampleur, à savoir près de 65% de l'ensemble des locataires du marché privé, met en évidence les failles structurelles et insoutenables du marché du logement en général, et locatif en particulier.

Les mesures et dispositifs, certes louables en termes de but, mis en place par le Gouvernement luxembourgeois jusqu'à présent, n'ont pas engendré les bénéfices escomptés, notamment parce qu'il s'agit d'une politique en faveur de la demande, définie en vase clos. Et la subvention de loyer en est le parfait exemple. Il est manifeste que la politique du Gouvernement en matière de logement, qui se concentre quasi-exclusivement sur la demande, n'a réussi ni à endiguer la pénurie de logements, ni à stabiliser un tant soit peu les prix. La politique du logement social n'est guère mieux ciblée et les demandes de location sont plus nombreuses que les biens immobiliers d'habitation sociale disponibles. Une accélération des procédures de mise sur le marché et une ouverture du marché aux acteurs privés sont donc indispensables.

De plus, la Chambre de Commerce rappelle que de nombreuses études<sup>4</sup> pointent l'effet inflationniste des aides au logement, notamment en France, en Finlande ou encore au Royaume-Uni, et estiment entre 60% et 80% la part de l'aide absorbée par une augmentation du loyer, suggérant un effet limité mais non nul des aides sur le pouvoir d'achat des bénéficiaires; effet qui doit néanmoins être mis dans la balance avec l'effet défavorable d'un tel instrument sur les finances publiques.

Par conséquent, l'enveloppe budgétaire attribuée à la subvention de loyer aurait pu être notamment allouée à la construction de nouveaux logements à coût modéré, afin d'agir sur l'offre et donc de tendre vers une solution de plus long terme.

### Concernant le loyer national de référence

La Chambre de Commerce constate qu'un loyer national de référence est conservé. Or elle rappelle que la fixation d'un loyer national de référence pourrait engendrer des effets pervers puisque des locataires payant un loyer inférieur au montant donnant droit à une subvention auraient, le cas échéant, intérêt à demander à leur propriétaire de majorer légèrement leur loyer afin qu'ils remplissent les conditions pour pouvoir bénéficier d'une subvention. Cette situation serait de la sorte „profitable“ au locataire et au propriétaire, mais plus que préjudiciable pour les finances de l'Etat.

3 L'avis de la Chambre de Commerce relatif aux amendements gouvernementaux au projet de loi n° 6542 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée de 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (4099bisCCH) est disponible sur le site Internet de la Chambre de Commerce.

4 Citées notamment dans le document suivant: INSEE Analyses, L'impact des aides au logement sur le secteur locatif privé, n° 19, novembre 2014.

### Concernant la notion de „ménage“

La Chambre de Commerce constate que la définition d'un „ménage“ est conservée, à savoir „une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter ensemble dans un logement locatif privé y compris le demandeur“.

D'une part, selon cette définition, une personne vivant seule est considérée comme un ménage (sans enfant). Or, la Chambre de Commerce constate que les tableaux contiennent deux catégories distinctes: „personne seule“ et „ménage sans enfant“ avec des montants différents. Par conséquent, certains bénéficiaires, en l'occurrence une personne vivant seule et sans enfant, peuvent entrer dans deux catégories. La Chambre de Commerce demande à nouveau que cette incongruité soit supprimée.

D'autre part, cette définition implique qu'un ménage peut être constitué d'un ou plusieurs adultes. Par conséquent, les besoins en logement peuvent fortement varier selon le nombre d'adultes composant le „ménage“. La Chambre de Commerce regrette que cette réalité ne soit toujours pas prise en compte.

\*

### COMMENTAIRE DES ARTICLES

#### *Concernant l'article 1<sup>er</sup> du projet de règlement grand-ducal*

Alors que l'article 1<sup>er</sup> propose de supprimer une partie de phrase de l'article 3, paragraphe (2) point 5 du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, la Chambre de Commerce constate que c'est le point 4, et non le point 5, qui contient le partie à supprimer.

Au vu des remarques résiduelles qu'il subsiste, la Chambre de Commerce souhaite que la subvention de loyer soit adaptée. La Chambre de Commerce estime qu'il existe en effet un risque que l'application uniforme et transparente de la subvention de loyer ne soit pas assurée.

\*

Après consultation de ses ressortissants, et sous réserve des commentaires faits ci-dessus, la Chambre de Commerce peut approuver le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal sous avis.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7186/03

N° 7186<sup>3</sup>

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

**PROJET DE LOI****portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement**

\* \* \*

**AVIS DE LA COMMISSION NATIONALE  
POUR LA PROTECTION DES DONNEES**

(27.10.2017)

Conformément à l'article 32 paragraphe (3) lettre (e) de la loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (ci-après désignée „la loi du 2 août 2002“), la Commission nationale pour la protection des données a notamment pour mission d'aviser „tous les projets ou propositions de loi portant création d'un traitement de même que sur toutes les mesures réglementaires ou administratives émises sur base de la présente loi“.

Faisant suite à la demande lui adressée par Monsieur le Ministre du Logement en date du 12 septembre 2017, la Commission nationale entend présenter ci-après ses observations au sujet du projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Le projet de loi sous objet entend plus précisément modifier les articles 14<sup>quinquies</sup> et 14<sup>sexies</sup> de la loi précitée du 25 février 1979. Ces articles, relatifs à la subvention de loyer en faveur de ménages à faible revenu, ont été introduits par la loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer. Lors du processus législatif ayant conduit à l'adoption de cette loi, la Commission nationale a déjà eu l'occasion d'émettre un avis en date du 21 juillet 2014<sup>1</sup>, ainsi qu'un avis complémentaire en date du 2 juillet 2015<sup>2</sup>. Alors que la plupart des recommandations émises par la CNPD dans son premier avis avaient été prises en compte par les auteurs de ce projet de loi, les observations exprimées à l'occasion de son avis complémentaire n'ont par contre pas été intégrées dans la loi.

La Commission nationale constate que les modifications apportées aux articles 14<sup>quinquies</sup> et 14<sup>sexies</sup> par le projet de loi sous examen n'entraînent aucun changement en matière de protection des données à caractère personnel, et n'appellent par conséquent aucun commentaire supplémentaire.

La Commission nationale se demande s'il ne serait toutefois pas opportun de profiter du présent projet de loi pour intégrer les recommandations relatives à l'article 14<sup>sexies</sup> de la loi précitée du 25 février 1979, déjà exprimées dans son avis complémentaire du 2 juillet 2015<sup>3</sup>, et qui n'ont pas été intégrées dans la loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer.

Ainsi décidé à Esch-sur-Alzette en date du 27 octobre 2017.

*La Commission nationale pour la protection des données*

Tine A. LARSEN  
*Présidente*

Thierry LALLEMANG  
*Membre effectif*

Christophe BUSCHMANN  
*Membre effectif*

1 Délibération n° 339/2014 du 21 juillet 2014 de la Commission nationale pour la protection des données, document parlementaire 6542<sup>6</sup>.

2 Délibération n° 258/2015 du 2 juillet 2015 de la Commission nationale pour la protection des données, document parlementaire 6542<sup>11</sup>.

3 *Idem.*

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7186/04

N° 7186<sup>4</sup>

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2017-2018

**PROJET DE LOI**

**portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIÉS**

**sur le projet de loi et sur le projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

(14.11.2017)

Par lettre du 12 septembre 2017, Monsieur Marc Hansen, ministre du Logement, a fait parvenir à notre chambre professionnelle les projets de loi et de règlement grand-ducal sous rubrique pour avis.

\*

**1. OBJET DES PRÉSENTS PROJETS**

1. Ces projets modifient les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer.

2. En effet, depuis le 1er janvier 2016, une nouvelle aide au logement sous forme d'une subvention de loyer peut être obtenue auprès du ministère du Logement par les ménages les plus défavorisés.

La subvention de loyer peut être accordée aux ménages à faible revenu qui prennent en location un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à 33% de leur revenu net disponible.

3. Suite à l'adaptation des paramètres sociaux en date du 1er janvier 2017, un certain nombre de bénéficiaires ou de bénéficiaires potentiels d'une subvention de loyer dont le revenu se situait proche de la limite maximale admissible n'étaient plus éligibles à partir de ladite date, avec comme conséquence un arrêt respectivement refus de la subvention de loyer.

Le gouvernement a dès lors d'ores et déjà adapté les seuils de faible revenu afin de maintenir au moins une situation de statu quo par rapport à la situation applicable entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2016.

**3bis. Dans son avis relatif à cette première adaptation, la CSL avait fait remarquer que maintenir une situation de statu quo n'était guère suffisant pour que cette subvention de loyer soit plus largement octroyée et remplisse le rôle qui lui avait été assigné pour améliorer les conditions de logement et surtout élargir l'accès aux logements du marché locatif non subventionné.**

4. À ce jour, le nombre des bénéficiaires d'une subvention de loyer est très largement en-dessous des attentes du Gouvernement qui constate que la nouvelle aide n'a pas eu le succès voulu par le législateur. Au 1<sup>er</sup> juillet 2017, le taux des bénéficiaires de l'aide a seulement été d'environ 11% de la population cible : 2.005 décisions d'octroi de l'aide sur 18.600 bénéficiaires potentiels. Jusqu'à ce jour, très peu de ménages bénéficiaires de la majoration RMG ont sollicité une subvention de loyer.

5. Au vu de la pénurie actuelle de logements locatifs sociaux (avec une longue liste d'attente auprès des promoteurs publics) et de l'augmentation continue des prix des logements et des loyers au Grand-Duché, la subvention de loyer mérite un meilleur succès, et il convient ainsi d'agrandir le champ de la population cible – et donc le nombre de bénéficiaires – d'une subvention de loyer parmi les ménages disposant seulement d'un revenu faible ou modéré.

6. Pour atteindre cet objectif, il est donc proposé de modifier certains paramètres à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

- 1) réduire le taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer: réduction du taux de 33 à 25%,
- 2) modifier les composantes prises en compte dans le calcul du revenu du ménage demandeur de l'aide: les transferts sociaux ne sont plus considérés pour le calcul du revenu du ménage demandeur,
- 3) abolir la condition de 6 mois de revenus réguliers: il suffit que le ménage demandeur dispose dorénavant de seulement 3 mois de revenu au moment de la décision d'octroi de l'aide mensuelle,
- 4) modifier le seuil de faible revenu retenu pour l'éligibilité de l'aide, en fonction des différents types de ménage: ce seuil sera fixé pour une personne seule à 2.500 euros; pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant ce montant par le nombre d'unités de consommation du ménage.

Avec ces propositions, la nouvelle population cible est estimée à 28.620 ménages non-bénéficiaires du RMG, respectivement à 35.020 ménages incluant les bénéficiaires du RMG.

La refonte de la subvention de loyer agit donc simultanément sur les prédits 4 paramètres pour permettre un élargissement homogène de la population cible, qui touche l'ensemble des types de ménage : personnes seules, familles monoparentales, ménages avec enfant(s), etc.

A cet effet, certaines dispositions relatives à la subvention de loyer prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont adaptées, parallèlement aux modifications qui doivent être apportées au règlement d'exécution afférent.

\*

## 2. BÉNÉFICIAIRES DE LA SUBVENTION DE LOYER

7. Le ménage demandeur (personne seule ou plusieurs personnes habitant ensemble dans un même logement) doit remplir plusieurs conditions :

- il ne doit pas être propriétaire, copropriétaire, usufruitier, emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg ni à l'étranger ;
- le revenu du ménage ne doit pas dépasser un certain seuil selon le tableau ci-dessous :

*Tableau des seuils de faible revenu*

	<i>Seuil de faible revenu au 1<sup>er</sup> janvier 2017</i>	<i>Nouveau seuil de faible revenu</i>
Personne seule	1.874 €	2.500 €
Ménage sans enfant	2.811 €	3.750 €
Ménage avec 1 enfant	3.374 €	4.500 €
Ménage avec 2 enfants	3.936 €	5.250 €
Ménage avec 3 enfants	4.498 €	6.000 €
Ménage avec 4 enfants	5.060 €	6.750 €
Ménage avec 5 enfants	5.622 €	7.500 €
Ménage avec 6 enfants	6.185 €	8.250 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6e enfant	+ 563 €	+ 750 €

Les montants en euros correspondent au revenu du ménage.

- le loyer mensuel à payer doit être supérieur à **25 %** (et non plus 33%) de son revenu ;
- il doit disposer de revenus réguliers **depuis 3 mois** (et non plus 6 mois) au moins au moment de sa demande en obtention d'une subvention de loyer.

**8. Les seuils de revenus pour être éligible à la subvention de loyer ont été revus. A l'heure actuelle, le seuil de faible revenu est défini comme la moyenne arithmétique du salaire social minimum (SSM) non qualifié et du SSM qualifié pour une personne seule. Pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant le seuil de faible revenu par le nombre d'unités de consommation (UC) du ménage.**

Dans le nouveau tableau des seuils de faible revenu prévu par le présent projet de règlement, le seuil de faible revenu pour une personne seule est fixé à **2.500 euros**. Pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant ce montant par le nombre d'unités de consommation du ménage.

Les montants du nouveau tableau s'inspirent des résultats tirés du calcul des loyers à payer pour les logements locatifs sociaux, donc conformément aux dispositions de l'article 18 du règlement grand-ducal modifié 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les résultats de calcul de tels loyers ont fait apparaître que pour un ménage composé – par exemple – d'une personne seule, le montant de **2.500 euros** constitue la limite charnière de revenu à partir de laquelle il n'est plus avantageux pour un tel type de ménage de rester dans un logement locatif social car le montant du loyer social à payer deviendrait à partir de ce montant supérieur au montant du loyer qu'il paierait en moyenne sur le marché locatif privé pour un logement similaire.

**8bis.** Ce projet modifie pour une énième fois les seuils de faible revenu à prendre en compte, afin que la subvention de loyer joue son rôle. Néanmoins, ces seuils de revenus devraient être automatiquement adaptés aux variations du coût de la vie suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État. Ils devraient également suivre l'évolution du salaire social minimum, en fonction de l'évolution des conditions économiques générales et des revenus conformément à l'article L.222-2 du Code du travail. Ce double ajustement devrait être inscrit dans le futur règlement grand-ducal.

**9.** Le taux d'effort est baissé de 33 à 25%, comme la CSL l'avait suggéré dans ses avis précédents.

**10.** En outre, la condition de pouvoir justifier de revenus réguliers depuis six mois au moins a été ajustée à 3 mois.

Cette période minimale exclut néanmoins toujours les jeunes ou moins jeunes entrant dans la vie active du bénéfice de la subvention de loyer, pendant les 3 premiers mois de leur embauche. La CSL s'était déjà demandé, lors de ses avis sur les projets de loi et de règlement-ducal relatifs à cette subvention de loyer, quelle est la justification d'une période de carence.

**Quid aussi des salariés ayant des interruptions de carrière résultant de l'enchaînement de contrats à durée déterminée ou des missions intérimaires et qui ne remplissent pas les conditions pour toucher l'indemnité de chômage pendant ces interruptions ?**

11. Le revenu du ménage sera désormais constitué :
- des revenus nets, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
  - de l'indemnité pour congé parental;
  - des rentes alimentaires perçues;
  - des rentes accident;
  - des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires.

Ne sont ainsi plus pris en compte le boni pour enfant, l'allocation de vie chère, les allocations familiales, l'allocation de rentrée scolaire, l'allocation d'éducation et l'allocation de maternité.

Seuls les revenus des descendants et des ascendants du demandeur qui habitent dans le logement du ménage et qui y sont déclarés sont à ajouter à ladite somme.

Les rentes alimentaires versées sont déduites.

**12. La CSL avait réclamé l'alignement de la définition du revenu dans le cadre de cette nouvelle subvention de loyer à celle utilisée au niveau des autres aides individuelles au logement. À ce titre elle salue le fait que les prestations familiales ne soient plus prises en considération.**

\*

### 3. MONTANT DE LA SUBVENTION DE LOYER

13. Le calcul du montant de la subvention loyer s'effectue sur base d'un loyer de référence, à savoir un loyer moyen national sur base du besoin théorique par type de ménage.

L'aide est calculée conformément à la formule suivante :  $SL = Lo - (0,25 \times Ynet)$ .

Pour l'application de cette formule, l'on entend par :

- SL : le montant de l'aide versée au ménage éligible ;
- Lo : le loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage ;
- 0,25 : le taux d'effort théorique raisonnable consacré par le ménage au paiement du loyer ;
- Ynet : le revenu du ménage.

*Tableau du barème des loyers de référence*

	<i>Loyers de référence au 1<sup>er</sup> janvier 2015</i>
Personne seule	846 €
Ménage sans enfant	927 €
Ménage avec 1 enfant	1.089 €
Ménage avec 2 enfants	1.249 €
Ménage avec 3 enfants	1.463 €
Ménage avec 4 enfants	1.816 €
Ménage avec 5 enfants	2.034 €
Ménage avec 6 enfants	2.170 €

Pour chaque enfant supplémentaire au-delà du 6<sup>e</sup> enfant, le loyer de référence sera augmenté de 125 €.

14. Le montant de l'aide ne peut jamais dépasser le loyer effectivement payé.

A l'exception de la disposition précédente, le loyer effectivement payé par le ménage n'intervient pas dans le calcul de la subvention de loyer.

*Exemple :*

Prenons un ménage composé de 2 adultes. Supposons que ce ménage ait un revenu net disponible mensuel de 2.300 EUR et qu'il habite dans un appartement loué sur le marché privé moyennant un loyer de 1.000 EUR.

Avec taux d'effort de 33% : Dans ce cas, la subvention de loyer serait égale à :  $Lo - (0,33 \times 2.300)$ , où Lo est le loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage.

Pour ce ménage, le loyer de référence est de 927 EUR.

Dans ce cas, le ménage devrait avoir droit à une subvention de loyer de  $927 - 759 = 168$  EUR.

Avec taux d'effort de 25% :

$Lo - (0,25 \times 2.300)$

$927 - 575 = 352$  EUR.

15. Les présents projets ne modifient pas les montants des loyers de référence, qui restent donc homogènes au niveau national, sans tenir compte du lieu géographique du logement. Or, les loyers peuvent diverger considérablement en fonction de la localisation de l'immeuble.

En effet, si le loyer moyen annoncé est de 1.701 euros pour un appartement à Luxembourg-Ville, il est de 1.145 euros dans la région Est<sup>1</sup>.

Les personnes louant en ville sont donc défavorisés, vu que leur charge réelle de loyer est sous-estimée du fait de ce calcul d'un loyer moyen national.

Nos pays voisins tiennent compte de ces différences en prévoyant différents paliers ou zones de loyers.

Ainsi, l'Allemagne a six paliers pour la subvention de loyer (*Wohngeld*), et, en France métropolitaine, il existe trois zones pour l'aide personnelle au logement en location.

Notre Chambre avait demandé de prévoir des loyers de référence différents en fonction de zones géographiques. Cette requête se révèle nécessaire pour augmenter le cercle des bénéficiaires de cette subvention de loyer.

Ce d'autant plus que selon l'Observatoire de l'habitat (Indicateurs des prix proposés à la location issus des annonces immobilières au 1er trimestre 2017 en euros courants), les loyers ont connu une augmentation :

- Pour les maisons, l'indicateur des loyers annoncés (en euros courants) est en hausse +4,2% sur le trimestre et augmente de +2,7% par rapport au 1er trimestre 2016.
- Pour les appartements, l'indicateur des loyers annoncés est stable sur le trimestre (+0,2%) mais augmente de 1,3% sur un an.

Cette évolution devrait donc être prise en compte. D'ailleurs, une adaptation régulière aux prix du marché locatif devrait être inscrite dans le futur règlement grand-ducal.

16. Enfin, le montant de la subvention de loyer est plafonné en fonction de la composition du ménage, conformément au tableau ci-après. Ces montants n'ont fait l'objet d'aucune adaptation.

*Tableau des montants plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition du ménage*

	<i>Montants plafonds mensuel de la subvention de loyer</i>
Personne seule	124 €
Ménage sans enfant	124 €
Ménage avec 1 enfant	149 €
Ménage avec 2 enfants	174 €
Ménage avec 3 enfants	199 €
Ménage avec 4 enfants	224 €
Ménage avec 5 enfants	248 €
Ménage avec 6 enfants et plus	273 €

17. Reprenons notre exemple ci-dessus. La subvention de loyer accordée ne sera donc que de 124 euros et non de 352 euros. Pour ce ménage, les nouvelles dispositions ne changent rien.

\*

<sup>1</sup> Source : Observatoire de l'Habitat.

18. La CSL est d'avis que, si le projet sous rubrique devrait permettre d'étendre le cercle des bénéficiaires potentiels de la subvention des loyers, le principe d'un loyer de référence unique ainsi que la non-adaptation du loyer de référence et des plafonds de la subvention rendent la subvention insuffisante pour les bénéficiaires potentiels.

Notre chambre demande aussi que les contrôles effectués dans le cadre de la présente loi ne doivent pas seulement porter sur les revenus et la composition du ménage des locataires, mais également sur une répercussion éventuelle de la subvention sur le loyer, anéantissant ainsi l'avantage accordé au locataire.

Le locataire bénéficiaire de la subvention doit donc être informé des moyens à sa disposition en cas d'augmentation injustifiée du loyer par le propriétaire. L'administration qui accorde la subvention doit donc communiquer en même temps au bénéficiaire les coordonnées de la Commission de loyers locale ou régionale compétente.

Luxembourg, le 14 novembre 2017

*Pour la Chambre des salariés,*

*Le Directeur,*  
Norbert TREMUTH

*Le Président,*  
Jean-Claude REDING

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7186/05

**N° 7186<sup>5</sup>****CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2017-2018

**PROJET DE LOI****portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement**

\* \* \*

**AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT**

(21.11.2017)

Par dépêche du 15 septembre 2017, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous objet, élaboré par le ministre du Logement.

Le projet de loi était accompagné d'un exposé des motifs, du commentaire des articles, de la fiche d'évaluation d'impact, du texte coordonné des articles que le projet de loi élargit tend à modifier ainsi que d'une fiche financière.

Les avis de la Chambre des fonctionnaires et employés public et de la Commission nationale pour la protection des données ont été communiqués au Conseil d'État par dépêches respectivement des 26 octobre et 10 novembre 2017.

L'avis de la Chambre de commerce a été communiqué au Conseil d'État par dépêche du 8 novembre 2017.

\*

**CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES**

Le projet de loi sous avis a pour objet d'élargir la population pouvant bénéficier de la subvention de loyer introduite par la loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant : a) la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ; b) la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti ; c) la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées. À cet effet, le projet sous avis modifie les quatre paramètres suivants :

- les transferts sociaux ne sont plus ajoutés au revenu ;
- la condition des six mois de revenus réguliers est réduite à trois mois ;
- le taux d'effort minimum est abaissé à 25 % (contre 33 % dans le texte en vigueur),
- de nouveaux seuils de revenu permettant l'éligibilité à une subvention de loyer sont introduits.

D'après les auteurs, la « part de la population cible dans l'ensemble des locataires du marché privé augmentera ainsi de 34,8% à 64,9% ».

Les auteurs du projet sous examen exposent, parmi les raisons justifiant ces modifications, essentiellement le fait que la mesure en vigueur n'a pas eu le succès voulu, dans le sens où au 1<sup>er</sup> juillet 2017, « le taux de bénéficiaire de l'aide a seulement été d'environ 11 % de la population », alors que d'après « un rapport d'Eurofund de 2015, le taux de non-recours est généralement compris entre 20 % et 70 % pour des aides de [ce] type ». Pour expliquer cette situation, les auteurs identifient encore les raisons potentielles suivantes :

- la très forte mobilité (entrante et sortante) au sein de la population cible des locataires sur le marché privé ;
- le défaut ou la difficulté d'accès à l'information pour la population cible ;

- la peur d'une stigmatisation et
- le découragement lié à la difficulté – réelle ou perçue – d'introduire un dossier de demande d'une subvention de loyer.

\*

## EXAMEN DES ARTICLES

*Articles 1<sup>er</sup> et 2*

Sans observation.

\*

## OBSERVATIONS D'ORDRE LÉGISTIQUE

*Article 1<sup>er</sup>*

Lorsqu'il est renvoyé à un paragraphe dans le corps du dispositif d'un article, il faut omettre les parenthèses entourant le chiffre faisant référence au paragraphe dont il s'agit. Il convient de systématiquement renvoyer au « paragraphe 1<sup>er</sup> » et non au « paragraphe (1) ». En outre, il y a lieu d'indiquer les textes auxquels il est renvoyé, en commençant par l'article et ensuite, dans l'ordre, le paragraphe et l'alinéa visés.

Ainsi, il faut écrire : « 1° L'article 14<sup>quinquies</sup>, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, est modifié comme suit : [...] ».

Toujours au point 1°, il est indiqué d'écrire « pour cent » au lieu de « % ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 21 votants, le 21 novembre 2017.

*Le Secrétaire général,*  
Marc BESCH

*Le Président,*  
Georges WIVENES

7186/06

**N° 7186<sup>6</sup>****CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2017-2018

**PROJET DE LOI****portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement**

\* \* \*

**RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT**

(27.11.2017)

La Commission se compose de: M. Max HAHN, Président-Rapporteur; Mme Sylvie ANDRICH-DUVAL, M. Frank ARNDT, Mme Taina BOFFERDING, MM. Yves CRUCHTEN, Lex DELLES, Félix EISCHEN, Henri KOX, Claude LAMBERTY, Marc LIES, Paul-Henri MEYERS, Marco SCHANK, David WAGNER, membres.

\*

**I. ANTECEDENTS ET PROCEDURE LEGISLATIVE**

Le projet de loi sous rubrique fut déposé à la Chambre des Députés le 15 septembre 2017. Un document complémentaire est parvenu à la Chambre le 2 octobre 2017. Il comprend le projet de règlement grand-ducal nécessaire pour évaluer la teneur des dispositions en discussion.

L'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur le projet de loi date du 9 octobre 2017.

La Chambre de Commerce a émis son avis le 20 octobre 2017.

L'avis de la Commission nationale de la protection des données émis le 27 octobre 2017 est parvenu à la Chambre des Députés le 15 novembre 2017.

L'avis de la Chambre des salariés date du 14 novembre 2017.

Le 21 septembre 2017, M. le Ministre du Logement a présenté le projet de loi sous rubrique aux membres de la Commission du Logement. Le même jour, la commission parlementaire a désigné son Président, M. Max Hahn, rapporteur du projet.

L'avis du Conseil d'Etat date du 21 novembre 2017. La commission a examiné ledit avis le 27 novembre 2017. Au cours de la même réunion elle a adopté le présent rapport.

\*

**II. CONSIDERATIONS GENERALES**

Le présent projet de loi a pour objet la refonte de la subvention de loyer qui a été introduite au Grand-Duché le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La population cible de la nouvelle aide a été définie selon trois critères:

- le revenu du ménage se situe en-dessous du seuil de faible revenu (défini comme la moyenne arithmétique du salaire social minimum (SSM) non-qualifié et le salaire social minimum qualifié (= 1.768 euros en 2015);
- la présence d'un taux d'effort supérieur à 33% du revenu net disponible;
- le ménage est locataire sur le marché privé au Grand-Duché.

La formule de calcul de la subvention de loyer repose actuellement sur l'hypothèse qu'un ménage consacre au maximum 33% de ses revenus disponibles au paiement du loyer – sans prise en compte des charges locatives – si l'on suit la logique de la formule de calcul retenue en 2015 pour la subvention de loyer.

Le nombre total de ménages dans la population cible a été évalué en 2014 à environ 19.000. Pour 2016, la population cible totale a été évaluée à 18.600 ménages.

Or, à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2017, le taux des bénéficiaires de l'aide a seulement été d'environ 11% de la population cible: 2.005 décisions d'octroi de l'aide ont été prises, alors que le nombre de bénéficiaires potentiels avait été estimé à 18.600.

Le Gouvernement a constaté que, jusqu'à ce jour, très peu de ménages bénéficiaires de la majoration RMG ont sollicité une subvention de loyer. En effet, au 1<sup>er</sup> juillet 2017, 5.027 demandes en obtention d'une subvention de loyer ont été introduites auprès du Service des Aides au logement du Ministère de Logement, ce qui équivaut à un taux de recours d'environ 27% parmi la population cible.

Selon un rapport d'Eurofound de 2015, le taux de non-recours est généralement compris entre 20% et 70% pour des aides de type «*housing allowances*» dans les autres pays européens. Le non-recours à l'aide s'explique en général par les facteurs suivants:

- une très forte mobilité (entrante et sortante) au sein de la population cible des locataires sur le marché privé;
- le défaut ou la difficulté d'accès à l'information pour la population cible des ménages aux revenus les plus modestes parmi les résidents du Grand-Duché;
- la peur d'une stigmatisation;
- le découragement lié à la difficulté – réelle ou perçue – d'introduire un dossier de demande d'une subvention de loyer.

Au moment de l'introduction de la nouvelle aide, l'Observatoire de l'Habitat<sup>1</sup> n'avait pas pris en considération un tel taux de non-recours lors de l'évaluation du nombre potentiel de ménages cibles.

Le Gouvernement a dès lors constaté que la nouvelle aide ne connaît pas le succès escompté. Au vu de la situation actuelle sur le marché locatif, les auteurs du projet de loi sont toutefois d'avis que la subvention de loyer mérite un meilleur succès.

\*

### III. CONTENU DU PROJET DE LOI

Le Gouvernement propose à la Chambre des Députés d'élargir le champ de la population cible – et donc le nombre de ménages bénéficiaires potentiels d'une subvention de loyer.

Pour atteindre cet objectif, il est proposé :

- 1) de réduire le taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer de 33% à 25%;
- 2) de modifier les composantes prises en compte dans le calcul du revenu du ménage demandeur de l'aide: les transferts sociaux ne sont plus considérés pour le calcul du revenu du ménage demandeur;
- 3) d'abolir la condition de 6 mois de revenus réguliers: il suffit que le ménage demandeur dispose dorénavant de seulement 3 mois de revenus au moment de la décision d'octroi de l'aide mensuelle;
- 4) de modifier le seuil de faible revenu, retenu pour l'éligibilité de l'aide, en fonction des différents types de ménage: ce seuil sera fixé pour une personne seule à 2.500 euros;

pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant ce montant par le nombre d'unités de consommation du ménage.

Avec ces propositions, la nouvelle population cible est estimée à 28.620 ménages non bénéficiaires du RMG, respectivement à 35.020 ménages, les bénéficiaires du RMG inclus.

La part de la population cible dans l'ensemble des locataires du marché privé augmenterait ainsi de 34,8% à 64,9%.

<sup>1</sup> <http://observatoire.liser.lu/index.cfm>

La refonte de la subvention de loyer agit donc simultanément sur les prédits quatre paramètres, pour permettre un élargissement homogène de la population cible, qui touche l'ensemble des différents types de ménage: personnes seules, familles monoparentales, ménages avec enfant(s), etc.

A cet effet, à côté des modifications qui doivent être apportées au règlement grand-ducal d'exécution, certaines dispositions relatives à la subvention de loyer prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont adaptées.

A partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, pour être éligible à l'obtention d'une subvention de loyer, les ménages demandeurs de l'aide ne doivent plus consacrer un taux d'effort supérieur à 33% de leur revenu pour le paiement de leur loyer, mais seulement un taux d'effort supérieur à 25%.

Comme la notion de «revenu» pris en considération pour le calcul de la subvention de loyer est adaptée – les transferts sociaux (p.ex. allocations familiales, allocation d'éducation, allocation de maternité, boni pour enfant, allocation de vie chère...) ne seront dorénavant plus ajoutés à la somme des revenus d'un ménage à retenir pour le calcul de la subvention du loyer –, il est jugé approprié de supprimer les mots «net disponible» dans la base légale de l'aide.

L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions légales en matière de subvention de loyer est prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

\*

#### **IV. AVIS RELATIFS AU PROJET DE LOI**

##### **1. Avis de la Chambre des Fonctionnaires et employés publics**

L'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics date du 9 octobre 2017. Il porte sur le projet de loi en tant que tel et sur le projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Quant au fond, la Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve l'initiative du Gouvernement de modifier les paramètres précités afin de supporter un plus grand nombre de ménages à revenus modestes prenant en location un logement.

Elle constate toutefois que les adaptations proposées ne permettent pas de remédier à certains problèmes qui se posent actuellement avec les textes en vigueur, et que la Chambre des fonctionnaires et employés publics avait déjà soulevés dans ses avis nos A-25471 du 18 juin 2015 et A-25472 du 13 novembre 2015 sur respectivement les projets de loi et de règlement grand-ducal portant introduction de la subvention de loyer et un amendement relatif au dit projet de règlement grand-ducal.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics estime qu'il y a lieu de revoir les textes applicables en matière de subvention de loyer à la lumière de ses remarques, et ce n'est donc que sous la réserve de ces dernières qu'elle se déclare d'accord avec les projets de loi et de règlement grand-ducal lui soumis pour avis.

##### **2. Avis de la Chambre de Commerce**

Pour la Chambre de Commerce l'introduction d'une subvention de loyer peut être saluée partiellement, dans le sens où celle-ci permet, dans un premier temps, de soutenir le pouvoir d'achat des ménages aux revenus les plus modestes – et ce sans accroissements des salaires bruts ou du salaire social minimum (SSM), qui auraient des impacts néfastes sur les coûts salariaux des entreprises, sur leur compétitivité et, par conséquent, sur la santé économique du Luxembourg. La chambre professionnelle estime, par contre, qu'une population cible d'une telle ampleur – à savoir près de 65% de l'ensemble des locataires du marché privé – met en évidence les failles structurelles et insoutenables du marché du logement en général, et locatif en particulier.

De plus, la Chambre de Commerce rappelle que de nombreuses études<sup>2</sup> pointent l'effet inflationniste des aides au logement – notamment en France, en Finlande ou encore au Royaume-Uni – et estiment

<sup>2</sup> Citées notamment dans le document suivant: INSEE Analyses; L'impact des aides au logement sur le secteur locatif privé, n°19, novembre 2014.

entre 60% et 80% la part de l'aide absorbée par une augmentation du loyer. Ces études suggèrent que l'effet des aides sur le pouvoir d'achat des bénéficiaires, qui est limité mais non nul, devrait néanmoins être mis dans la balance tout en analysant l'effet défavorable d'un tel instrument sur les finances publiques.

La Chambre de Commerce souhaite que la subvention de loyer soit adaptée. La Chambre de Commerce estime qu'il existe en effet un risque que l'application uniforme et transparente de la subvention de loyer ne soit pas assurée.

Après consultation de ses ressortissants, et sous réserve de ses commentaires, la Chambre de Commerce peut approuver le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal sous avis.

### **3. Avis de la Commission nationale pour la protection des données (CNPD)**

L'avis de la CNPD date du 27 octobre 2017.

La CNPD constate que «Lors du processus législatif ayant conduit à l'adoption de cette loi, la Commission nationale a déjà eu l'occasion d'émettre un avis en date du 21 juillet 2014<sup>3</sup> ainsi qu'un avis complémentaire en date du 2 juillet 2015<sup>4</sup>. Alors que la plupart des recommandations émises par la CNPD dans son premier avis avaient été prises en compte par les auteurs de ce projet de loi, les observations exprimées à l'occasion de son avis complémentaire n'ont par contre pas été intégrées dans la loi».

La CNPD constate que les modifications apportées aux articles 14*quinquies* et 14*sexies* par le projet de loi sous examen n'entraînent aucun changement en matière de protection des données à caractère personnel et n'appellent, par conséquent, aucun commentaire supplémentaire.

La CNPD se demande s'il ne serait toutefois pas opportun de profiter du présent projet de loi pour intégrer les recommandations relatives à l'article 14*sexies* de la loi précitée du 25 février 1979, déjà exprimées dans son avis complémentaire du 2 juillet 2015<sup>5</sup>, et qui n'ont pas été intégrées dans la loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer.

### **4. Avis de la Chambre des salariés**

Dans son avis du 14 novembre 2017, la Chambre des salariés remarque que, si le présent projet devrait permettre d'étendre le cercle des bénéficiaires potentiels de la subvention de loyer, le principe d'un loyer de référence unique, ainsi que la non-adaptation du loyer de référence et des plafonds de la subvention, rendent la subvention insuffisante pour les bénéficiaires potentiels.

### **5. Avis du Conseil d'Etat**

Dans son avis du 21 novembre 2017, le Conseil d'Etat n'a formulé aucune observation quant au fond du présent projet de loi.

Il a émis des observations d'ordre légistique auxquelles la Commission du Logement donne suite en adaptant le libellé de l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi.

\*

3 Délibération n° 339/2014 du 21 juillet 2014 de la Commission nationale pour la protection des données, document parlementaire 6542/06.

4 Délibération n° 258/2015 du 2 juillet 2015 de la Commission nationale pour la protection des données, document parlementaire 6542/11.

5 Idem.

## V. COMMENTAIRE DES ARTICLES

### *Article 1<sup>er</sup>.*

#### *Ad 1<sup>o</sup>*

A partir de l'entrée en vigueur de la présente loi, les ménages qui souhaitent obtenir une subvention de loyer doivent consacrer au moins 25% de leur revenu au paiement de leur loyer. Ce taux était précédemment fixé à 33% au moins.

#### *Ad 2<sup>o</sup>*

Comme la notion de «revenu» pris en considération pour le calcul de la subvention de loyer est adaptée – les transferts sociaux (p.ex. allocations familiales, allocation d'éducation, allocation de maternité, boni pour enfant, allocation de vie chère) ne seront dorénavant plus ajoutés à la somme des revenus d'un ménage à retenir pour le calcul de la subvention du loyer –, il est jugé approprié de supprimer les mots «net disponible» dans la base légale de l'aide.

### *Article 2.*

L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions légales en matière de subvention de loyer est prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

\*

## VI. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION DU LOGEMENT

Au vu des observations qui précèdent, la Commission du Logement recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi dans la teneur qui suit:

\*

### **«PROJET DE LOI portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

**Art. 1<sup>er</sup>.** La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit:  
1<sup>o</sup> L'article 14*quinquies*, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, est modifié comme suit:

«Une subvention de loyer est accordée aux ménages à faible revenu qui prennent en location un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à 25 pour cent de leur revenu.».

2<sup>o</sup> Aux articles 14*quinquies* et 14*sexies*, les mots «net disponible» sont supprimés.

**Art. 2.** La présente loi entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.»

Luxembourg, le 27 novembre 2017

*Le Président-Rapporteur,*  
Max HAHN

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7186

## Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 06/12/2017 16:00:09	Président: M. Di Bartolomeo Mars
Scrutin: 6	Secrétaire A: M. Frieseisen Claude
Vote: PL 7186 Aide au logement	Secrétaire B: Mme Barra Isabelle
Description: Projet de loi 7186	

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	54	2	0	56
Procuration:	4	0	0	4
Total:	58	2	0	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
<b>déi gréng</b>					
M. Adam Claude	Oui		M. Anzia Gérard	Oui	
M. Kox Henri	Oui		Mme Lorsché Josée	Oui	
Mme Loschetter Viviane	Oui		M. Traversini Roberto	Oui	(Mme Lorsché Josée)

<b>CSV</b>					
Mme Adehm Diane	Oui		Mme Andrich-Duval Sylvie	Oui	
Mme Arendt Nancy	Oui		M. Eicher Emile	Oui	
M. Eischen Félix	Oui		M. Gloden Léon	Oui	
M. Halsdorf Jean-Marie	Oui		Mme Hansen Martine	Oui	
Mme Hetto-Gaasch Françoise	Oui		M. Kaes Aly	Oui	
M. Lies Marc	Oui		Mme Mergen Martine	Oui	(Mme Hetto-Gaasch Françoise)
M. Meyers Paul-Henri	Oui		Mme Modert Octavie	Oui	
M. Mosar Laurent	Oui		M. Oberweis Marcel	Oui	
M. Roth Gilles	Oui		M. Schank Marco	Oui	
M. Spautz Marc	Oui		M. Wilmes Serge	Oui	
M. Wiseler Claude	Oui		M. Wolter Michel	Oui	
M. Zeimet Laurent	Oui				

<b>LSAP</b>					
M. Angel Marc	Oui		M. Arndt Fränk	Oui	
M. Bodry Alex	Oui		Mme Bofferding Taina	Oui	
Mme Burton Tess	Oui		M. Cruchten Yves	Oui	
Mme Dall'Agnol Claudia	Oui		M. Di Bartolomeo Mars	Oui	
M. Engel Georges	Oui		M. Fayot Franz	Oui	
M. Haagen Claude	Oui		Mme Hemmen Cécile	Oui	(M. Negri Roger)
M. Negri Roger	Oui				

<b>DP</b>					
M. Bauler André	Oui		M. Baum Gilles	Oui	
Mme Beissel Simone	Oui		M. Berger Eugène	Oui	
Mme Brasseur Anne	Oui		M. Delles Lex	Oui	
Mme Elvinger Joëlle	Oui		M. Graas Gusty	Oui	
M. Hahn Max	Oui		M. Krieps Alexander	Oui	
M. Lamberty Claude	Oui		M. Mertens Edy	Oui	
Mme Polfer Lydie	Oui	(M. Graas Gusty)			

<b>déi Lénk</b>					
M. Baum Marc	Abst.		M. Wagner David	Abst.	

<b>ADR</b>					
M. Gibéryen Gast	Oui		M. Kartheiser Fernand	Oui	
M. Reding Roy	Oui				

Le Président:

Le Secrétaire général:

7186/07

**N° 7186<sup>7</sup>**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2017-2018

---

**PROJET DE LOI**

**portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement**

\* \* \*

**DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL  
PAR LE CONSEIL D'ETAT**

(15.12.2017)

*Le Conseil d'État,*

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés, du 6 décembre 2017 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

**PROJET DE LOI**

**portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979  
concernant l'aide au logement**

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 6 décembre 2017 et dispensé du second vote constitutionnel;

Vu ledit projet de loi et l'avis émis par le Conseil d'État en sa séance du 21 novembre 2017;

*se déclare d'accord*

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 59 de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 19 votants, le 15 décembre 2017.

*Le Secrétaire général,*  
Marc BESCH

*Le Président du Conseil d'État,*  
Georges WIVENES

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

06



## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 27 novembre 2017

#### Ordre du jour:

1. 7186 **Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**  
- Rapporteur: Monsieur Max Hahn  
  
- Examen de l'avis du Conseil d'Etat  
- Présentation et adoption d'un projet de rapport

2. Divers

\*

Présents: Mme Sylvie Andrich-Duval, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Eugène Berger remplaçant M. Lex Delles, M. Max Hahn, M. Henri Kox, M. Claude Lamberty, M. David Wagner

M. Marc Hansen, Ministre du Logement  
M. Romain Alff, Mme Andrée Gindt, M. Jean-Paul Marc, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. Frank Arndt, M. Lex Delles, M. Félix Eischen, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank

\*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

\*

1. 7186 **Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

#### **- Examen de l'avis du Conseil d'Etat**

Dans son avis du 21 novembre 2017, le Conseil d'Etat n'a formulé aucune observation quant au fond du présent projet de loi.

Il a émis des observations d'ordre légistique auxquelles la Commission du Logement donne suite en adaptant le libellé de l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi.

## **- Présentation et adoption d'un projet de rapport**

Le député membre de la sensibilité politique «déli Lénk» souhaite savoir pourquoi les demandeurs d'aide au logement doivent faire preuve d'un revenu régulier pendant au moins trois mois précédant la décision d'octroi de l'aide mensuelle. M. le Ministre répond que de nombreux propriétaires demandent également une preuve d'un revenu régulier. Une telle démarche n'est donc pas exceptionnelle.

Une députée du groupe parlementaire CSV demande l'avis du Gouvernement concernant un loyer de référence. M. le Ministre répond que le projet de loi n'apporte pas de changement par rapport à la situation existante. La collecte de données concernant les loyers en vigueur dans les différentes régions du pays s'avère plus compliquée que prévu, notamment pour des raisons de protection des données personnelles.

Les bénéficiaires d'une bonification de loyer dans le calcul de l'allocation qui leur est octroyée selon la loi sur le RMG (loi du 26 juillet 1986 portant a) création du droit à un revenu minimum garanti, (...); ainsi que les personnes handicapées touchant une majoration de loyer de leur revenu pour personnes gravement handicapées – RPGH) continuent à bénéficier de cette majoration et sont exclus du droit à une subvention de loyer. Ne pourrait-on pas prévoir une disposition permettant aux personnes concernées d'opter pour l'aide la plus favorable? Un représentant du Ministère du Logement répond que les clients disposant d'une aide par le biais du Fonds national de solidarité peuvent y renoncer pour pouvoir profiter de l'aide par le biais du Ministère du Logement.

Le Ministère du Logement entend entreprendre encore davantage d'efforts pour informer les offices sociaux pour qu'ils puissent transmettre les informations à leurs clients.

Suite à une question du député de la sensibilité politique «déli Lénk», M. le Ministre rappelle que les seuils sont fixés par règlement grand-ducal et que seulement le pourcentage de l'effort que le ménage doit fournir (25% du revenu net disponible suite à l'adoption de la loi) est prévu dans la loi.

Le projet de rapport est adopté à la majorité des députés présents (6 pour et 2 abstentions).

Le projet de loi figurera à l'ordre du jour de la séance publique de la Chambre des Députés du 6 décembre 2017.

## **2. Divers**

La Chambre des Députés et la Commission du Logement sont saisies d'une missive de la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg (CIGDL) qui souhaite présenter aux députés ses propositions pour le marché immobilier, sa vision ainsi que ses projets futurs.

Les membres de la Commission du Logement, rappelant  
- qu'en vue de la préparation du débat de consultation sur la problématique du logement, la Conférence des Présidents avait accordé les entrevues avec les représentants des

organismes suivants: Observatoire de l'Habitat, Chambre de Commerce, Chambre des Métiers, Chambre des salariés, Chambre des fonctionnaires et employés publics, Syvicol, Caritas Luxembourg, Société Nationale des Habitations à Bon Marché, Fonds du Logement, Agence Immobilière Sociale et Confédération Générale de la Jeunesse,

- que la CIGDL est affiliée à la Chambre de Commerce,

- qu'il reste loisible à toute organisme ou organisation de contacter les différents groupes ou sensibilités politiques pour leur exposer ses idées et suggestions,

décident de ne pas accorder de suite favorable à la demande de la CIGDL.

\* \* \*

Luxembourg, le 27 novembre 2017

La Secrétaire,  
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,  
Max Hahn





## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 21 septembre 2017

#### Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 6 juillet 2017
2. Présentation par M. le Ministre d'un document de travail en vue de la préparation du débat de consultation sur la problématique du logement
3. 7186 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
  - Désignation d'un rapporteur
  - Présentation du projet de loi dont l'adaptation des modalités concernant la subvention de loyer
4. Divers

\*

Présents: Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Mars Di Bartolomeo remplaçant M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, M. Marcel Oberweis remplaçant M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. David Wagner

M. Marc Hansen, Ministre du Logement

M. Romain Alff, Mme Diane Dupont, M. Jean-Paul Marc, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. Frank Arndt, M. Paul-Henri Meyers

\*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

\*

#### **1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 6 juillet 2017**

Le procès-verbal de la réunion du 6 juillet 2017 est approuvé.

## 2. **Présentation par M. le Ministre d'un document de travail en vue de la préparation du débat de consultation sur la problématique du logement**

Le 23 mai 2017, le Ministre du Logement a demandé à la Chambre des Députés de bien vouloir organiser un débat de consultation sur la problématique du logement, conformément à l'article 90<sup>1</sup> du Règlement de la Chambre des Députés. Par courrier du 30 mai 2017, la préparation des discussions en séance publique relatives au débat de consultation a été renvoyée à la Commission du Logement.

Le 4 juillet 2017, la Commission du Logement a reçu une documentation (établie par le secrétariat général de la Chambre des Députés) sur les débats et discussions relatifs à la problématique du logement ayant eu lieu au cours des dernières années.

Au cours de la présente réunion, M. le Ministre du Logement remet aux membres de la commission un document de synthèse réunissant les sujets et aspects abordés au cours des maintes discussions sur le sujet. Le Ministère y a également formulé ses attentes en vue du débat en séance publique (voir en annexe).

M. le Président de la commission propose que les membres prennent au moins trois semaines pour analyser le document avant que la commission organise la suite de ses travaux.

M. le Ministre explique que le consensus national de vouloir agir contre la pénurie de logements abordables est à l'origine de la volonté du Gouvernement de récolter les avis et idées des membres de la Chambre des Députés. Le document élaboré par le Ministère du Logement doit servir d'outil pour se familiariser avec les instruments existants en matière de politique de logement, mais aussi de s'orienter par rapport aux aspects qui furent déjà abordés au cours des débats précédents.

Le document comprend également des statistiques et décrit les pistes envisagées ou des idées émises par l'un ou l'autre député. Les attentes du Gouvernement sont formulées plus loin dans le document (voir pp. 48 ff.).

Un représentant du groupe parlementaire LSAP soulève la question de l'organisation des travaux de la commission parlementaire. Il suggère que la commission reçoive des interlocuteurs du terrain et des experts. Il est rappelé que de telles entrevues sont soumises à l'accord préalable de la Conférence des Présidents de la Chambre des Députés.

Un membre de la sensibilité politique «déi Lénk» demande qu'un document retraçant les travaux de la commission parlementaire soit établi.

Un membre du groupe parlementaire LSAP estime qu'il est primordial que soit analysé l'impact des mesures d'aide existantes ou ayant existé, notamment aussi par rapport à l'évolution des prix. L'orateur demande que la commission parlementaire puisse disposer d'un comparatif entre l'évolution des aides par rapport à l'évolution des prix. Il souhaite, en outre, que le Gouvernement fournisse des chiffres concernant les plafonds en vigueur au niveau des différentes aides existantes.

M. le Ministre souligne qu'il se tient, ensemble avec les agents du Ministère, à disposition pour toutes informations complémentaires. Il considère que cela ne fait pas de sens de demander pour la nième fois la mise à disposition de davantage de surfaces constructibles.

---

<sup>1</sup> **Art. 90.-** (1) La Chambre peut organiser des débats de consultation à la demande du Gouvernement.

(2) Pour ce débat, le temps de parole global est fixé conformément à l'article 37.

(3) Le Gouvernement prendra la parole le premier.

M. le Président de la Chambre des Députés souligne que la Conférence des Présidents attache une grande importance à ce débat.

### **3. 7186 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

En date du 1<sup>er</sup> janvier 2016, une nouvelle aide sous forme de subvention de loyer a été introduite au Grand-Duché.

La population cible de la nouvelle aide a été définie selon 3 critères:

- le revenu du ménage se situe en-dessous du seuil de faible revenu (défini comme la moyenne arithmétique du salaire social minimum (SSM) non-qualifié et le salaire social minimum qualifié = 1.768 euros en 2015);
- la présence d'un taux d'effort supérieur à 33% du revenu net disponible;
- le ménage est locataire sur le marché privé au Grand-Duché.

La formule de calcul de la subvention de loyer repose actuellement sur l'hypothèse qu'un ménage consacre au maximum 33% de ses revenus disponibles au paiement du loyer - sans prise en compte des charges locatives - si l'on suit la logique de la formule de calcul retenue en 2015 pour la subvention de loyer.

Le nombre total de ménages dans la population cible a été évalué en 2014 à environ 19.000 ménages. Pour 2016, la population cible totale a été évaluée à 18.600 ménages.

Or, à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2017, le taux des bénéficiaires de l'aide a seulement été d'environ 11% de la population cible: 2.005 décisions d'octroi de l'aide ont été prises, alors que le nombre de bénéficiaires potentiels avait été estimé à 18.600.

Le Gouvernement a constaté que, jusqu'à ce jour, très peu de ménages bénéficiaires de la majoration RMG ont sollicité une subvention de loyer.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2017, 5.027 demandes en obtention d'une subvention de loyer ont été introduites auprès du service des Aides au logement du Ministère du Logement, ce qui équivaut à un taux de recours/demande d'environ 27% parmi la population cible.

Selon un rapport d'Eurofound de 2015, le taux de non-recours est généralement compris entre 20% et 70% pour des aides de type «housing allowances» dans les autres pays européens. Le non-recours à l'aide s'explique notamment par les facteurs suivants:

- une très forte mobilité (entrante et sortante) au sein de la population cible des locataires sur le marché privé;
- le défaut ou la difficulté d'accès à l'information pour la population cible des ménages aux revenus les plus modestes parmi les résidents du Grand-Duché;
- la peur d'une stigmatisation;
- le découragement lié à la difficulté - réelle ou perçue - d'introduire un dossier de demande d'une subvention de loyer.

Au moment de l'introduction de la nouvelle aide, l'Observatoire de l'Habitat<sup>2</sup> n'avait pas pris en considération un tel taux de non-recours lors de l'évaluation du nombre potentiel de ménages cibles.

Le Gouvernement a dès lors constaté que la nouvelle aide ne connaît pas le succès escompté.

---

<sup>2</sup> <http://observatoire.liser.lu/index.cfm>

Au vu de la situation actuelle sur le marché locatif, les auteurs du projet de loi sont toutefois d'avis que la subvention de loyer mérite un meilleur succès. Le Gouvernement propose donc à la Chambre des Députés d'élargir le champ de la population cible - et donc le nombre de ménages bénéficiaires potentiels d'une subvention de loyer.

Pour atteindre cet objectif, il est proposé:

- 1) de réduire le taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer de 33% à 25%;
- 2) de modifier les composantes prises en compte dans le calcul du revenu du ménage demandeur de l'aide: les transferts sociaux ne sont plus considérés pour le calcul du revenu du ménage demandeur;
- 3) d'abolir la condition de 6 mois de revenus réguliers: il suffit que le ménage demandeur dispose dorénavant de seulement 3 mois de revenu au moment de la décision d'octroi de l'aide mensuelle;
- 4) de modifier le seuil de faible revenu retenu pour l'éligibilité de l'aide, en fonction des différents types de ménage: ce seuil sera fixé pour une personne seule à 2.500 euros; pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant ce montant par le nombre d'unités de consommation du ménage.

Avec ces propositions, la nouvelle population cible est estimée à 28.620 ménages non bénéficiaires du RMG, respectivement à 35.020 ménages incluant les bénéficiaires du RMG.

La part de la population cible dans l'ensemble des locataires du marché privé augmenterait ainsi de 34,8% à 64,9%.

La refonte de la subvention de loyer agit donc simultanément sur les prédits quatre paramètres pour permettre un élargissement homogène de la population cible, qui touche l'ensemble des types de ménage: personnes seules, familles monoparentales, ménages avec enfant(s), etc.

A cet effet, certaines dispositions relatives à la subvention de loyer prévues dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont adaptées, à côté des modifications qui doivent être apportées simultanément au règlement d'exécution de l'article 14quinquies de ladite loi.

M. le Ministre explique qu'à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, pour être éligible à l'obtention d'une subvention de loyer, les ménages demandeurs de l'aide ne doivent plus consacrer un taux d'effort supérieur à 33% de leur revenu pour le paiement de leur loyer, mais seulement un taux d'effort supérieur à 25%.

La moyenne sera calculée sur trois mois.

Comme la notion de «revenu» pris en considération pour le calcul de la subvention de loyer est adaptée - les transferts sociaux (p.ex. allocations familiales, allocation d'éducation, allocation de maternité, boni pour enfant, allocation de vie chère) ne seront dorénavant plus ajoutés à la somme des revenus d'un ménage à retenir pour le calcul de la subvention du loyer -, il est jugé approprié de biffer les mots «net disponible» dans la base légale de l'aide.

L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions légales en matière de subvention de loyer est prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Monsieur le Ministre renvoie au Bulletin de l'Observatoire de l'Habitat (nr.1/2017) qui analyse les prix annoncés pour les locations, pour rappeler que les prix varient fortement selon les régions.

## Discussion

Le représentant de «déi Lénk» rappelle que les propriétaires sont réticents à accepter des locataires qui doivent dépenser plus de 40% de leur revenu pour payer un loyer. L'orateur demande si des situations de chômage sont prises en considération. M. le Ministre répond par l'affirmative.

Un représentant du groupe parlementaire CSV trouve lamentable que des familles avec plusieurs enfants aient des problèmes à trouver un logement décent. Il renvoie une nouvelle fois à la problématique des chambres louées au-dessus des bistrotts à des prix souvent exorbitants.

M. le Ministre répond qu'il faudrait se référer aux données fournies par le STATEC et le LISER.

Un représentant du groupe parlementaire LSAP est d'avis qu'il faut faire une différence entre des logements occupés à loyers raisonnables et des logements accessibles à prix raisonnables (qui sont rares). L'orateur fait également état de situations où la banque refuse un prêt à une famille qui ne dispose pas de garanties alors que le loyer qu'elle paie est supérieur à la somme qu'elle devrait rembourser. Il semblerait aussi que les communes évitent les démarches administratives à entreprendre par les offices sociaux en matière de logement. Il serait peut-être plus utile qu'une administration ou a.s.b.l. (comme l'Agence Immobilière Sociale) prenne à charge de telles démarches. M. le Ministre rappelle, en plus, que la compétence de déterminer le pourcentage de logements sociaux réside auprès d'une commune. Certaines communes souhaitent protéger une mixité sociale, au détriment de familles à la recherche d'un logement.

Une représentante du groupe parlementaire CSV demande si le Ministère a organisé des formations spéciales à l'adresse des assistants sociaux et autres personnels communaux qui sont en contact direct avec le grand public. M. le Ministre répond que le taux de non-recours est une réalité pour toutes les sortes d'allocations et d'aides. Le Gouvernement tentera d'y remédier par de nouvelles campagnes d'information.

Un membre du groupe parlementaire LSAP propose que les ménages déboutés soient recontactés suite à la mise en vigueur de la nouvelle législation et que leurs demandes soient reprises en considération.

## 4. Divers

La prochaine réunion aura lieu vendredi 29 septembre 2017 à 8 heures.

\* \* \*

Luxembourg, le 21 septembre 2017

Le Secrétaire-Administrateur,  
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,  
Max Hahn

### ANNEXE :

Extrait du document de synthèse en vue du débat d'orientation (attentes au débat de consultation et document de synthèse présenté lors d'une réunion de commission le 27 octobre 2015).



# DEBAT DE CONSULTATION

## Document de synthèse

## 7. Attentes au débat de consultation

Comme les pistes à explorer soulevées lors du dernier débat de consultation en juin 2015 sont en partie encore à l'étude et ne devraient pas à nouveau être développées et surtout parce que certains instruments existants ne sont pas appliqués pour pouvoir influencer concrètement la situation sur le terrain, je me permets de formuler des attentes précises au débat projeté.

Les attentes au débat de consultation peuvent être formulées autour des sujets suivants, pour lesquels j'invite les Honorables Députés à me faire des suggestions précises.

Quelles sont les nouvelles pistes qui doivent être creusées pour agir contre la pénurie de logements abordables ?

Quelles sont les nouvelles propositions des Honorables Députés pour combattre la spéculation ?

Au vu de l'éventail d'instruments à disposition des communes, tels que le droit de préemption, l'obligation de construire, la taxe d'occupation, la taxe de non-affectation à la construction ..., et constatant que ces instruments sont très peu utilisés, quels moyens seraient susceptibles d'être mis à disposition des communes pour encourager une application plus conséquente de ces instruments ?

Ayant entendu les différentes positions quant à l'expropriation et en ayant expliqué dans ce document cet outil et son application au niveau local, je me permets de demander aux Honorables Députés - tout en sachant que le droit de propriété est un droit hautement protégé et fortement ancré dans les textes légaux - s'ils entendent, et si oui par quels moyens, faciliter l'application d'outils relevant à ce droit, comme l'expropriation pour encourager la réalisation de logements abordables. Comment ces outils relevant au droit de propriété peuvent être plus systématiquement appliqués au niveau national alors qu'ils trouvent très rarement leur application au niveau communal ? Comment et sous quelles conditions concrètes et réalisables l'expropriation souhaitée par l'un ou l'autre devrait se faire ?

Dans le programme des constructions d'ensembles 60 communes sur 105 ont des projets de logements subventionnés en cours. Presque la moitié des communes ne s'engagent actuellement pas dans la construction subventionnée, alors que la législation leur permettrait de récupérer jusqu'à 75% de leur investissement. Est-ce que les députés voient des pistes qui pourraient motiver les communes à participer davantage ?

Au vu de la proposition récurrente de certains députés de créer de nouvelles structures pour développer de grands projets urbains, comment devraient être outillées ces structures pour pouvoir constituer les réserves foncières nécessaires à alimenter les promoteurs publics et autres structures en vue de la réalisation efficiente de logements subventionnés ? Est-ce que les Honorables Députés voient une réelle plus-value dans une Société Nationale du Développement Urbain ou dans une structure comparable agissant sur le plan communal ? Quels autres moyens seraient à la disposition d'une telle structure pour pourvoir au seul besoin crucial qui guide chaque promoteur : l'acquisition de terrains constructibles ?

Est-ce que les Honorables Députés approuvent ou non que les tissus urbains existants peuvent être densifiés conséquemment et qu'une densification plus élevée pourra être envisagée dans de nouveaux quartiers dans certaines agglomérations ?

Est-ce que les Honorables Députés sont pour ou contre une ouverture plus large du périmètre de construction pour augmenter l'offre de terrains à bâtir ?

En vue d'accélérer les procédures administratives autour des PAP et autorisations à bâtir, est-ce que les Honorables Députés peuvent identifier des étapes précises dans le parcours d'autorisation qui à leur avis semblent superflues, voire qui méritaient un allègement ?

Vu que les taxes au niveau communal ne semblent pas trouver leur application systématique, est-ce que les Honorables Députés approuvent ou non l'instauration d'une taxe nationale sur les terrains vagues, se trouvant dans le périmètre de construction, respectivement sur les maisons inoccupées ? Dans l'affirmative, est-ce que les Honorables Députés peuvent décrire un ordre de grandeur des taxes qu'ils considèrent appropriées et livrer leur appréciation des critères à appliquer, des moyens de contrôle à mettre en place et des sanctions à appliquer en cas de non-déclaration ?

Les promoteurs publics rencontrent souvent des difficultés à convaincre les responsables communaux pour la réalisation de logement locatifs sociaux. Est-ce que les Honorables Députés, qui sont souvent détenteurs d'un mandat communal, peuvent exposer les raisons de cette réticence et exposer des pistes qui pourraient convaincre les communes à agir de façon plus responsable dans ce domaine pour donc soutenir l'ambition au niveau national qui est de privilégier la réalisation de logements locatifs sociaux ?

Autour de la discussion de la limitation des loyers sur le marché privé (*Mietpreisbremse*), quelles sont les propositions concrètes des Honorables Députés pour la mise en œuvre pratique d'une telle limitation des loyers, ainsi que les moyens de contrôle à mettre en place et les sanctions envisagées.

Par quels moyens les Honorables Députés envisagent-ils une application plus conséquente de la limitation existante des loyers, à savoir la limite de 5% du capital investi, et peuvent-ils livrer des idées précises quant au contrôle des loyers réellement payés ? Est-ce que les Honorables Députés considèrent que les commissions des loyers existantes constituent un moyen efficace pour lutter contre le dépassement de la limitation des loyers et considèrent-ils qu'une saisie plus systématique de la commission des loyers dans leur constellation existante est raisonnable, sachant que la majorité des affaires aboutissent devant la justice de paix ? Est-ce que les Honorables Députés ont des idées précises pour réformer ou renforcer cette instance ?

Quelles sont les propositions concrètes des Honorables Députés pour arriver à un modèle de soutien des ménages les plus faibles qui leur permettraient de migrer d'un logement social à très faible loyer vers une solution intermédiaire et finalement vers le marché locatif privé, voire avoir accès à la propriété privée ? Comment les Honorables Députés jugent-ils le règlement grand-ducal fixant le loyer social actuel et quelles seraient les adaptations éventuelles à prévoir ?

**8. Annexe : document de synthèse présenté lors d'une commission parlementaire logement le 27 octobre 2015**

NR	prévu	Pistes et mesures proposées dans le cadre du débat sur l'orientation de la politique du logement (subventions et logements locatifs)	Remarques et blocs de texte provenant de la feuille de route du 26 juin 2015
1		Société de développement avec les communes (subventions et logements locatifs)	Intégration du Syvicol dans le conseil d'administration du Fdl dans le cadre du projet de loi du Fdl.
2		Mise sur le marché de terrains communaux par des soumissions publiques	A l'avenir, le secteur public ne devra plus vendre sa réserve foncière, mais promouvoir d'avantage l'instrument du bail emphytéotique. Cet instrument donne la possibilité de diminuer le coût du logement en neutralisant le coût du terrain qui représente actuellement déjà dans certaines régions plus que la moitié du prix de vente d'un objet immobilier.
3	x	Cahiers des charges clairs et précis avec indication des prix de vente	Les cahiers des charges sont actuellement en élaboration par un architecte du ministère du Logement. Sachant qu'il s'agit d'une ligne de conduite pour aider les acteurs concernés de pouvoir mieux planifier des logements à coût modéré, resp. subventionnés, par le ministère du Logement. A cette fin, il est proposé de prévoir des critères de qualités ainsi que des critères d'équipements des logements, la manière de procéder dans le cadre de la demande d'aides à la pierre, un récapitulatif des aides à la pierre ainsi que des indications de prix en vue de l'adaptation suivant la finalité des logements différents cahiers des charges sont prévu et ceci selon typologie comme p.ex. vente, locatif social, locatif étudiants etc...
4	x	Gestion locative sociale (à la AIS)	Après l'entrée en vigueur de l'amendement de la loi sur le bail à loyer, les logements gérés par un organisme de liée au logement au Grand-Duché de Luxembourg, l'Etat souhaite soutenir toute initiative de prise en location de logements appartenant à des propriétaires-bailleurs privés, et publics en l'occurrence, et la mise à disposition de ces logements à toute personne exposée à la précarité, la pauvreté et/ou l'exclusion sociale. Dans ce contexte, le ministère du Logement vient de signer une convention avec le syndicat intercommunal SIKOR regroupant les communes Differdange, Käerjeng, Pétange et Sanem en vue du soutien financier de l'AIS Kordall.
5	x	Promotion du bail emphytéotique	Actuellement une participation financière jusqu'à 50% du coût d'acquisition est prévue dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant les aides au logement. Les deux promoteurs publics ne font pas de vente en pleine propriété mais sur base d'un bail emphytéotique. Dans un futur proche il est prévu que les promoteurs gardent leur droit de rachat pour une durée similaire à celle de la durée du bail (50-99 ans).

6	x	Promotion de nouvelles formes de logement tel que coopératives d'habitations, logement intergénérationnel, colocation...	Un projet concret est en cours d'élaboration avec Caritas, le Fonds Kirchberg et la SNHBM en vue de réaliser un projet de coopérative immobilière.
7	x	Développer le service du conseil pour les communes (construction d'ensembles) auprès du ministère du Logement (surtout pour petites communes sans service technique)	Il est prévu de sensibiliser d'avantage les responsables communaux, mais aussi le personnel responsable des communes, afin de faire mieux connaître les aides à la pierre desquelles les communes pourraient profiter. A cette fin le ministère vient d'embaucher deux nouveaux collaborateurs. Une sensibilisation politique et technique se fera également dans le cadre de réunions régionales prévues pour début janvier.
8	x	Simplification des procédures d'autorisations (PAP/PAG)	Le ministère du Logement n'est pas compétent en la matière, mais est en contact permanent avec les ministères compétents afin de veiller sur la simplification des procédures.
9	x	Subvention de loyer	La subvention de loyer est en cours de traitement dans la commission du logement.
10	x	<i>Mietspiegel et Präisscadaster</i>	Le ministère du Logement est en train d'analyser le besoin du <i>Mietspiegel</i> afin de pouvoir définir les données à utiliser. Il faut connaître l'objectif final d'un tel <i>Mietspiegel</i> afin de bien définir les paramètres nécessaires. <b>Par différents moyens techniques à explorer en définitive, un <i>Mietspiegel</i> serait réalisable rapidement, mais nécessiterait une collaboration étroite avec une autre administration (ACD). Des pourparlers dans ce contexte sont en planification.</b>
11	x	Logements pour jeunes, <i>Einliegerwohnungen</i>	Le ministère du Logement et le ministère de l'Education nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse ont lancé un programme pour la création de logements pour jeunes gens en phase de transition. Depuis début 2014, les ministères ont identifié 27 pistes possibles. Jusqu'à présent 83 logements pour jeunes gens sont en planification. En mai 2015, les 14 premiers logements à Ettelbruck, qui sont gérés par Nordstadjugend asbl, ont été inaugurés. Deux autres projets regroupant une trentaine de logements, dont l'achèvement est prévu pour 2016 resp. 2017, seront réalisés par la commune de Mondernange et soutenus de façon substantielle par les deux ministères. Le ministère du Logement veille à ce que la construction de logements soit également prévue sur des sites appartenant à l'Etat.

12	x	Logements accessibles pour personnes âgées	La loi modifiée du 25 février 1979 concernant les aides au logement prévoit actuellement des aides à la pierre pour la construction de logements pour personnes âgées et jusqu'à concurrence de 75% pour les communes. Il est évident que cette aide n'est pas assez connue dans les communes. A cette fin le ministère fera le tour des régions afin de mieux informer les communes.
13		Logements expatriés, <i>boarding houses</i>	Des initiatives privées sont en train de se créer dans ce domaine. <b>Reste à clarifier le problème de l'enregistrement dans le registre communal des occupants qui ne forment pas un ménage tel quel.</b>
14		Coopération + intense entre Communes /AIS /offices sociaux -> 5,67€/nuît/pers	Une étroite collaboration est proposée au communes dans le cadre de la gestion locative sociale. Les derniers jours, 3 conventions ont été signées dans ce contexte et ceci avec des asbl et une commune.
15	x	Remembrement urbain dans le cadre des PAP = >1ha (10% logements à coût modéré)	<b>Sujet à approfondir avec le Syvicol dans le cadre du pacte logement 2.0</b>

On constate que, p.ex. au Kirchberg, des tours de bureaux ne posent pas de problème, sachant qu'à l'étranger, tel que à Vienne ou à Francfort, il y a de bons exemples de projets réalisés avec une énorme densité sans que ces biens aient un caractère de "HLM". Le ministère du Logement entend organiser une conférence pour le grand public à ce sujet, afin de mieux sensibiliser les responsables politiques, les acteurs du secteur mais aussi les citoyens sur les avantages de telles constructions, tout en sachant que de telles constructions ne peuvent être envisagées dans un environnement purement urbain.

**Baulückenprogramm**

La définition retenue par le ministère du Logement, le ministère de l'Intérieur, et le MDDI-Environnement est la suivante : une lacune dans le tissu urbain existant (dent creuse/ *Baulücke*) est un terrain qui cumulativement répond aux conditions suivantes : 1) le terrain est entièrement viabilisé au sens de l'article 23 al.2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2) le terrain se prête à la réalisation de logements et se situe dans une zone destinée à l'habitat. Il est immédiatement constructible moyennant une autorisation de construire, sans préalablement faire l'objet d'un PAP « nouveau quartier », sans préjudice des dispositions d'autres lois (comme p.ex. celles relatives à la protection de la nature et des ressources naturelles, aux permissions de voirie, aux sites et monuments, à l'eau, etc.). 3) cette définition est seulement valable pour l'élaboration et l'application du programme national *Baulücken*. Quelques constats doivent être faits : environ 83% de la surface des *Baulücken* appartiennent à des personnes physiques, ces terrains sont souvent utilisés comme investissement en capital à long terme pour les enfants ou les propriétaires eux-mêmes, la propriété privée a une haute priorité pour la population, généralement il est avancé que « de toute façon les propriétaires ne veulent pas vendre ». Le programme de recherche allemand REFINA (*Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement*) a détecté la même problématique dans des villes allemandes. Afin de trouver une solution, un projet pilote a été initié dans 3 communes en Bavière et Baden-Wurtemberg. Environ 50% des propriétaires contactés ont participé à ce projet. À peu près d'un quart des propriétaires se sont décidés de vendre ou de construire sur leurs terrains, c.-à-d. qu'ils ont mis leur terrain à disposition du marché. Dans le cadre du *Baulückenprogramm* il est indispensable que les communes prennent leur responsabilité afin d'entamer des projets tel que présentés ci-dessus. Aussi est-il primordial que les propriétaires privés sont intégrés dans le processus.

**suite voir ligne suivante**

17	x	<p><b>Baulücken</b> doit motiver privés à vendre (alignement imposition + value)</p>	<p>Dans le cadre des conférences régionales du ministère, les communes auront une présentation de l'outil d'identification des <i>Baulücken</i> dans leur commune. Le ministère donnera un conseil initial en ce qui concerne l'approche à adopter envers les propriétaires et pourra faire le lien avec REFINA, afin que la commune puisse élaborer sa stratégie en collaboration avec cet institue expérimenté en la matière.</p>
18		<p><b>Adaptation de l'amortissement accéléré pour le logement locatif</b></p>	<p>Il est à souligner que le ministère est en étroite collaboration avec le ministère des Finances afin d'analyser des pistes possibles au niveau d'instruments financiers en ce qui concerne la création de logement locatif à coût modéré</p>

19	x	Projets d'envergures	<p><b>Fonds du logement - site du Laminoir</b>  L'objectif est de créer un quartier moderne et innovant sur une ancienne friche et de créer des synergies avec la commune de Dudelange et toute la région. Le site en question est d'une envergure de 39 ha dont 18,7 ha sont constructibles avec un potentiel prévisible de 1.000 logements.</p> <p>Le Fonds du Logement a lancé en 2009 un concours international et en 2012 l'équipe lauréate a finalisé le plan directeur pour le site.</p> <p>Il est prévu de procéder par étapes. Le premier PAP A avec 120 logements pourra éventuellement entrer en procédure dans un avenir proche et, sauf incident majeur lors des procédures administratives, les premiers logements pourront éventuellement être construits en 2017.</p> <p><b>Fonds du logement - Site des friches à Wiltz</b>  En 2010, le schéma directeur <i>Wunnen mat der Wooltz</i> d'une envergure de 28 ha et comportant au moins 700 logements a été finalisé.</p> <p>La première phase sera lancée prévisionnellement en septembre 2015 avec le PAP « GETZ ».</p> <p><b>Société Nationale des Habitations à Bon Marché - Site « Sigelsriech » à Olm, commune de Kehlen</b>  Les planifications pour ce projet d'envergure ont commencé en 2015.</p> <p>Dans la commune de Kehlen à Olm, la SNHBM réalisera un projet pilote avec quelque 1.000 logements pour environ 2.500 habitants. Un groupe de travail interministériel prépare l'élaboration d'un plan directeur de ce site. Les terrains sont en possession de la SNHBM et un classement en zone habitable devrait se faire en 2015.</p> <p><b>SNHBM - Projets « Réimerwee », « Bd. John F. Kennedy » et « Kiem » à Luxembourg-Kirchberg</b>  En date du 12 juin 2015, Madame Maggy Nagel, ministre du Logement et Monsieur François Bausch, ministre du Développement durable et des Infrastructures, ont présenté la nouvelle politique des prix de logement concernant les nouveaux quartiers d'habitation au Kirchberg, en présence des responsables du Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché.</p> <p>Il a été précisé que le quartier Kirchberg se voit, parallèlement au réaménagement de l'avenue Kennedy en boulevard urbain, résolument orienté vers une meilleure mixité de bureaux, de commerces et depuis un certain nombre d'années, de logements. En effet, le nombre actuel d'habitations qui est de 1.400, sera porté à environ 6.500 dans le futur. Dû au fait que les terrains qu'il gère appartiennent à l'Etat et sont donc disponibles dans l'immédiat, le Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg est un acteur très important dans la</p>
----	---	----------------------	---

		<p>construction rapide de logements abordables.</p> <p>Il a été insisté sur le fait qu'au vu du coût actuel d'un logement neuf au Kirchberg (7.150 €/m2), le gouvernement a pris la décision, et cela dans l'intérêt d'une politique de logement à coût abordable, de fixer les prix de cession pour les logements à vendre sur le marché libre à 4.200 €/m2 et celui des logements subventionnés (50% des logements projetés, réalisés par la SNHBM) à 3.250 €/m2.</p> <p>Les ventes des logements sur le marché libre ainsi que les ventes des logements subventionnés sont soumises à un certain nombre des conditions. La cession se fait sous la forme d'un bail emphytéotique courant pour une durée de 99 ans. Les acquéreurs doivent occuper personnellement le logement et de façon permanente. En ce qui concerne les logements subventionnés, le Fonds Kirchberg ou la SNHBM bénéficient d'un droit de rachat.</p> <p>Il a été précisé que 3 projets d'envergure seront réalisés au Kirchberg d'ici 2020, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-PAP Quartier Kiem à 820 logements, procédure actuellement en cours, 50% logements subventionnés ;</li> <li>-PAP Réimerwee à 560 logements, procédure à débiter à court terme, 70% logements subventionnés</li> <li>-PAP JFK Sud à 260 logements, procédure à débiter à court terme, 70% logements subventionnés</li> </ul>
20	<p><b>x</b></p> <p><b>Encourager collaboration entre ministères pour accélérer procédures</b></p>	<p>Le ministère du Logement n'a aucune compétence en ce qui concerne les procédures administratives dans le cadre d'un projet de construction. Il est donc très difficile pour ce ministère de procéder à un raccourcissement des procédures.</p> <p>Néanmoins, le ministère du Logement veille à ce qu'aucune nouvelle contrainte en matière de procédure administrative dans le cadre de projets de logements soit imposée et intervient de façon proactive dans les discussions pour alléger les procédures.</p>

21	x	<p><b>Baulandvertrag</b></p> <p>Les contrats dits <i>Baulandvertrag</i> (contrat d'aménagement) sont conclus entre la commune et le propriétaire du bien. Le but de ce contrat consiste à veiller à ce que les terrains qui sont déjà bien connectés aux réseaux communaux (rues, alimentation en eau, évacuation des eaux usés etc.) soient viabilisés à court ou moyen terme.</p> <p>Les <i>Baulandverträge</i> stipulent la valorisation des terrains par le propriétaire endéans une période définie. Les sanctions en cas de non-respect des clauses du contrat peuvent varier. Soit la commune pourra exercer un droit de préemption, soit une pénalité conventionnelle sera due, soit le terrain concerné sera reclassé en zone verte ou zone d'aménagement différé.</p> <p>En règle générale, le <i>Baulandvertrag</i> est conclu lors d'un reclassement d'un terrain de zone verte en zone constructible. Cet instrument a fait ses preuves dans d'autres pays, notamment en Styrie en Autriche.</p> <p>Il s'agit d'un instrument à prévoir dans la loi relative à l'aménagement communal et plus particulièrement au niveau du titre 6 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.</p> <p>Cette partie de ladite loi sera révisée plus globalement vu que la partie consacrée au remembrement urbain, aujourd'hui élément clef pour l'activation du foncier, n'est pas très efficace. Le projet de texte pour le contrat d'aménagement est en cours d'élaboration en étroite collaboration avec le ministère de l'Intérieur, qui a compétence en la matière.</p>
22	x	<p><b>Logements de service</b></p> <p>Entre février et août 2015 l' AIS a visité 50 logements de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 32 logements de service ont été pris en charge par l' AIS</li> <li>• 17 logements de service ne correspondent pas aux critères de l' AIS et ne seront donc pas pris en charge par celle-ci.</li> <li>• 29 « conventions de mise à dispositions » ont été signées par l' AIS et les nouveaux locataires (respectivement se trouvent encore en procédure).</li> <li>• L' AIS doit encore faire l'état des lieux resp. la remise des clés pour 1 logement de service.</li> <li>• A partir de juin 2015, 16 logements de service ont déjà été occupé par les nouveaux locataires (clients de l' AIS).</li> </ul> <p>Dans les prochains jours 5 visite de logements de service seront faites. Une actualisation des logements de services actuellement non-habités est en cours auprès du ministère des Finances.</p>
23	x	<p><b>Screening aides</b></p> <p>Une pré-étude a été confiée au LISER. Le screening de toutes les aides au logement sera lancé sous peu.</p>

24	x	<b>Klimabank / Prêt à taux 0</b>	Un groupe interministériel, présidé pour des raisons de compétence par le ministère des Finances, élabore actuellement une future structure pour une banque climatique. Dans ce contexte, différentes pistes sont examinées. Un premier module pour la création d'un tel instrument pourra constituer le <i>KlimaPrêt</i> mis en place pour l'assainissement énergétique d'un logement.
25		<b>Commission d'agence 3% à revoir</b>	Une concertation pour un échange de vues avec Yves Cruchten est prévue
26		<b>Garantie locative : réduction à 2 mois</b>	idem
27	x	<b>Mietpreisbremse à 5% - quid contrôle efficace</b>	<p><i>Cette contribution vient d'une note qui a été annexée à un courrier en matière fiscale, envoyée au ministère des Finances en juillet 2015 (on attend toujours une réponse dudit ministère), à voir si cette proposition peut déjà être présentée aux députés.</i></p> <p>La limitation du rendement admis de 5% du capital investi au niveau des baux d'habitation semble être peu suivie et respectée sur le marché locatif.</p> <p>Le dépassement du rendement au-delà de la limite autorisée est constaté surtout pour des biens plus anciens (20 ans et plus), ne correspondant plus aux standards et aux normes énergétiques actuels. Aucun contrôle efficace n'a jamais été mis place pour inciter les propriétaires à respecter la limite et l'initiative de saisir la commission des loyers doit primordialement venir du locataire, sous réserve qu'il soit au courant de l'existence d'un tel organe et qu'il a le courage de confronter son propriétaire avec ce sujet.</p> <p>En pratique le locataire évite d'entrer en conflit avec son propriétaire et accepte le loyer, comme il a pu se faire une idée de la situation du marché et des loyers pratiqués, lors de sa recherche d'un logement.</p> <p>La limite de rendement est donc inefficace parce qu'en pratique inexistante, faute de respect et de contrôle.</p> <p>Objectif d'une imposition sur les revenus locatifs : imposer les revenus locatifs en relation avec leur importance de rendement généré, tout en encourageant les investissements de départ et surtout les investissements réalisés tout au long de l'exploitation, destinés à garder un niveau qualitatif élevé. Le particulier devra continuer à considérer l'investissement locatif comme un placement intéressant et le volume des investissements privés doit rester sur un niveau élevé.</p> <p>Proposition : abolition de la limite de 5% du capital investi et imposition graduelle des revenus suivant le rendement locatif réalisé par objet.</p>

28	x	Commission des loyers nationale	<p>Dans le cadre de l'abolition des districts et des commissaires de districts, les commissions des loyers seront présidées depuis le 1er octobre 2015 par un représentant du ministère du Logement. Lors d'une deuxième étape les missions et la structure des futures commissions des loyers seront révisées. La piste de la commission des loyers nationale sera examinée dans le même contexte. Une réunion de concertation avec les anciens commissaires de district a été organisée pour la prise en charge des dossiers et archives par le ministère du Logement.</p>
29		Droit de préemption lié à des règles précises de calcul ou avis expert	<p>Dans le cadre de rachats de logements par le FdL et la SNHBM des règles précises prévues déjà dans l'acte de vente sont prévues et appliqués lors de l'exercice effectif du droit de préemption</p>
30		Bëllegen Akt suivant situation du revenu	<p>Suite à l'échec du « projet de loi déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager l'amélioration de l'efficacité énergétique dans le domaine du logement » il a été faite au ministre du logement en 2012 la proposition suivante:  « Dans le but d'atteindre une sélectivité plus importante au niveau des transferts sociaux (déclaration faite par le Gouvernement à plusieurs reprises pendant les dernières semaines), il pourrait être intéressant de faire dépendre le crédit d'impôt du revenu des administrés. »  En cas d'intérêt, actuellement cette piste pourrait être suivie et intégrée dans notre liste de mesures fiscales pour le ministère des Finances.</p>

7186



## **Loi du 15 décembre 2017 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.**

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Notre Conseil d'État entendu ;

De l'assentiment de la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 6 décembre 2017 et celle du Conseil d'État du 15 décembre 2017 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

*Avons ordonné et ordonnons :*

### **Art. 1<sup>er</sup>.**

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit :

1° L'article 14*quinquies*, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, est modifié comme suit :

« Une subvention de loyer est accordée aux ménages à faible revenu qui prennent en location un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à 25 pour cent de leur revenu. ».

2° Aux articles 14*quinquies* et 14*sexies*, les mots « net disponible » sont supprimés.

### **Art. 2.**

La présente loi entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

*Le Ministre du Logement,*

**Marc Hansen**

Palais de Luxembourg, le 15 décembre 2017.

**Henri**

*Le Ministre des Finances,*

**Pierre Gramegna**

---

Doc. parl. 7186 ; sess. ord. 2016-2017 et 2017-2018.

---

