



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2016-2017

FC/JW

P.V. LOG 05

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 07 février 2017

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 21 novembre 2016
2. Analyse des effets de 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 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.
3. Divers

*

Présents : M. Marcel Oberweis remplaçant Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. Max Hahn, M. Gilles Baum remplaçant M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, 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: Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Félix Eischen, M. Claude Lamberty

*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

*

1. **Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 21 novembre 2016**

Le procès-verbal est approuvé.

2. **Analyse des effets de 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 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

A la fin de l'année 2015, suite à la mise en vigueur de la nouvelle législation, le Gouvernement a informé le public sur les principales nouveautés, notamment par le biais d'une campagne de sensibilisation via le site internet «Guichet.lu», deux conférences de presse ainsi qu'une lettre circulaire envoyée en janvier 2016 par le Ministère du Logement à tous les offices sociaux.

Une analyse de la situation a été entreprise au cours de l'année 2016 pour voir notamment si des démarches additionnelles s'avéreraient nécessaires. Le Gouvernement s'était engagé à informer la Commission du Logement sur les résultats de l'enquête.

Sur base de la **présentation jointe en annexe**, M. le Ministre note que quelque 4.000 demandes ont été déposées, alors que le ministère s'attendait à quelque 19.000 demandes. Un quart seulement des demandes en vue de l'obtention d'une subvention de loyer a reçu une réponse favorable, la moitié a été refusée et un quart est toujours en cours de traitement administratif.

Le Gouvernement avait inscrit au budget de l'Etat pour 2016 une somme de 29 millions d'euros pour la subvention de loyer. Cette somme a été réduite à 10 millions d'euros pour 2017.

En ce qui concerne les 1.008 demandes accordées, il y a lieu de retenir que les bénéficiaires sont majoritairement des personnes seules ou des ménages avec un enfant. Il y a lieu de constater que les bénéficiaires disposent (en majorité) d'un revenu se situant entre 1.000 et 3.000 euros.

Cependant, on ne peut négliger le fait que sur les 3.095 demandes traitées, 2.087 demandes ont dû être refusées. Un représentant gouvernemental donne à considérer que de nombreuses familles ne sont pas familiarisées avec des démarches qui se déroulent via l'internet.

Sur base d'une analyse des motifs de refus de l'aide (et les différentes constellations possibles), deux motifs se dégagent clairement, à savoir:

- 1) le revenu du ménage dépasse le seuil de faible revenu;
- 2) le taux d'effort consacré au paiement du loyer est inférieur à 33% (taux minimal prévu par la législation) du revenu net disponible du ménage (Pour les dossiers refusés, en moyenne, 20-33% du revenu est consacré au paiement du loyer.).

Concernant les dossiers refusés, le Gouvernement a également observé que le revenu de nombreuses familles ne se situe que légèrement au-dessus de la limite fixée pour pouvoir profiter de la subvention de loyer.

Il est impossible de dire pourquoi de nombreuses familles qui seraient en fait éligibles, n'ont pas déposé de dossier.

Le Gouvernement se propose de modifier, dès le mois de février 2017, les seuils de faible revenu de la subvention de loyer en tenant compte des nouveaux paramètres sociaux et fiscaux, de sorte à obtenir une situation de statu quo par rapport au 1^{er} janvier 2016.

Le Gouvernement réfléchit aussi aux aides prises en compte pour calculer le revenu disponible d'un ménage (allocation de vie chère, allocations familiales...).

Echange de vues

Un représentant du groupe parlementaire CSV estime qu'il serait fort utile de mieux informer les offices sociaux sur l'existence du simulateur de subvention de loyer, permettant de calculer le montant de la subvention. Plusieurs orateurs sont d'avis que des efforts doivent encore être entrepris au niveau des communes. M. le Ministre rappelle qu'il a eu des entrevues avec les représentants de plusieurs communes pour faire la promotion des nouvelles mesures. Elles ont, en plus, eu une copie de la présentation des changements au niveau des aides.

Se pourrait-il que des connaissances linguistiques déficitaires empêchent les personnes intéressées de déposer leur demande? M. le Ministre répond que la campagne d'information s'est également faite pas des médias en langues étrangères, comme, p.ex., *Radio Latina* ou *Contacto*.

Etant donné les différences existant entre le registre de la population national et les registres de la population communaux, y a-t-il des contrôles pour éviter des abus sociaux? M. le Ministre informe que le Gouvernement a accès aux données du registre de la population national, tel qu'autorisé par le législateur. Le Ministère demande aussi une déclaration sur l'honneur, pour savoir si d'autres personnes habitent dans le même ménage sans y être déclarées. Le certificat de résidence n'est plus demandé pour tous les dossiers.

Plusieurs orateurs saluent le fait que le Gouvernement se propose d'alléger les conditions d'accès à la subvention. Un orateur met en garde devant la mise en place de conditions différentes selon l'organisme en charge de la gestion des dossiers (FNS ou Ministère du Logement).

A la question de savoir s'il existe des statistiques concernant les nationalités des demandeurs, il est répondu que le Ministère n'est pas outillé pour effectuer une analyse de tous les contrats de bail.

3. Divers

Le groupe parlementaire CSV rappelle sa demande de mettre à l'ordre du jour de la Commission du Logement le rapport du Comité européen du risque systémique (CERS) sur le marché de l'immobilier résidentiel. Le groupe parlementaire CSV s'était montré d'accord que le point sur l'évolution des prix, respectivement sur la présence éventuelle d'une bulle spéculative sur le marché immobilier luxembourgeois, soit fait au cours d'une réunion avec le Ministre du Logement et des experts. Un représentant du groupe parlementaire CSV demande quand cette réunion pourrait avoir lieu.

M. le Ministre informe qu'il attend les résultats actualisés d'une étude du Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER).

Un membre de la sensibilité politique déi Lénk souhaite savoir quand le Gouvernement compte émettre son avis sur la proposition de loi 7094. M. le Ministre répond qu'il va analyser le texte en profondeur avant de prendre position.

* * *

Luxembourg, le 7 juin 2017

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président,
Max Hahn

Annexe: Subvention de loyer - Evaluation

«Subvention loyer - Evaluation»

Présentation du Ministre du Logement Marc Hansen lors de la réunion de la Commission du Logement du 7 février 2017

Transmis

- aux Membres de la Commission du Logement
- aux Membres de la Conférence des Présidents

Luxembourg, le 7 février 2017


Francine Cocard

Secrétaire de la Commission du Logement

Subvention de loyer - Evaluation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Sur base des données recueillies entre le 1^{er} janvier 2016 et le 25 janvier 2017 l'on peut retenir les chiffres suivants:

Demandes décidées	3.095
a) Demandes accordées	1.008
b) Demandes refusées	2.087
Demandes encore en instruction	1.055
Total de demandes déposées	4.150

Subvention de loyer - Evaluation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

En ce qui concerne les 1.008 demandes accordées il y a lieu de retenir que les bénéficiaires sont majoritairement des personnes seules et des ménages avec 1 enfant.

Type ménage	Nombre d'accords	en %
Personne seule	295	29,27%
Ménage sans enfant	107	10,62%
Ménage avec 1 enfant	350	34,72%
Ménage avec 2 enfants	187	18,55%
Ménage avec 3 enfants	57	5,65%
Ménage avec 4 enfants	8	0,79%
Ménage avec 5 enfants	3	0,30%
Ménage avec 6 enfants	1	0,10%
Total	1.008	100,00%

Subvention de loyer - Evaluation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le revenu du ménage étant une variable entrant en ligne de compte pour le calcul de l'aide, les données recueillies permettent encore de répartir les bénéficiaires sur différentes plages de revenu:

Plages de revenu en euros	Type du ménage									Total	
	Pers. seule	Ménage 0 enfants	Ménage 1 enfants	Ménage 2 enfants	Ménage 3 enfants	Ménage 4 enfants	Ménage 5 enfants	Ménage 6 enfants		unités	%
0-500	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0,20%
500-1000	10	1	1	0	0	0	0	0	0	12	1,19%
1000-1500	128	11	11	3	1	0	0	0	0	154	15,28%
1500-2000	156	38	89	11	2	0	0	0	0	296	29,37%
2000-2500	0	46	141	38	3	0	0	0	0	228	22,62%
2500-3000	0	10	91	80	12	0	0	0	0	193	19,15%
3000-3500	0	0	17	44	18	3	0	0	0	82	8,13%
3500-4000	0	0	0	11	18	3	1	0	0	33	3,27%
4000-4500	0	0	0	0	3	2	0	0	0	5	0,50%
4500-5000	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2	0,20%
5000-5250	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0,10%
TOTAL	295	107	350	187	57	8	3	1	1	1008	100,00%

N.B.

Sur base de ces données, il y a lieu de constater que les bénéficiaires disposent (en majorité) d'un revenu se situant entre 1.000 et 3.000 euros.

Subvention de loyer - Evaluation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Cependant, on ne peut négliger le fait que sur les 3.095 demandes traitées, 2.087 demandes ont dû être refusées.

Agrégation des variantes de refus					
Inférieure à mille	Revenu non communiqué	Revenu trop grand	Subvention FNS	Taux effort insuffisant	Nombre
				✓	622
			✓		74
			✓	✓	247
		✓			208
		✓		✓	104
		✓	✓		12
		✓	✓	✓	29
	✓				74
	✓		✓		261
✓		✓			89
✓		✓		✓	318
✓		✓	✓		1
✓		✓	✓	✓	24
Autres refus (ex.: propriétaire; log. social/subventionné, n'habitent pas ensemble)					24
Total					2.087

Sur base d'une analyse des motifs de refus de l'aide (et les différentes constellations possibles) 2 motifs se dégagent clairement, à savoir:

- 1) le revenu du ménage dépasse le seuil de faible revenu
- 2) le taux d'effort consacré au paiement du loyer est inférieur à 33% du revenu net disponible du ménage

Subvention de loyer - Evaluation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Pour les cas où un dépassement du seuil de faible revenu a été noté, la répartition par plages de dépassement se présente comme suit:

Plages de dépassement en euros	Type du ménage									Total	
	Pers. seule	Ménage 0 enfants	Ménage 1 enfant	Ménage 2 enfants	Ménage 3 enfants	Ménage 4 enfants	Ménage 5 enfants	Ménage 6 enfants	Ménage 7 enfants	unités	%
0-100	94	14	22	18	5	5	0	0	0	158	20,20%
100-200	71	17	27	17	3	4	3	0	0	142	18,16%
200-300	31	13	18	12	2	5	1	1	0	83	10,61%
300-500	28	17	30	23	7	5	0	0	1	111	14,19%
500-1000	50	35	51	31	12	7	1	2	0	189	24,17%
> 1000	27	22	19	13	11	4	2	1	0	99	12,66%
Total	301	118	167	114	40	30	7	4	1	782	100,00%

Subvention de loyer - Evaluation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Par ailleurs, il a été constaté que de nombreuses demandes ont dû être refusées étant donné que le taux d'effort consacré au paiement du loyer ne dépassait pas le taux de 33% prévu par la législation.

Plages taux d'effort réel en %	Type du ménage									Total	
	Pers. seule	Ménage 0 enfant	Ménage 1 enfant	Ménage 2 enfants	Ménage 3 enfants	Ménage 4 enfants	Ménage 5 enfants	Ménage 6 enfants	Ménage 7 enfants	unités	en %
0-5	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0,07%
5-10	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	0,15%
10-15	1	1	3	1	4	3	0	0	0	13	0,97%
15-20	9	14	21	23	25	12	3	1	0	108	8,06%
20-25	24	24	78	93	54	23	5	3	1	305	22,76%
25-30	59	52	154	154	74	27	8	1	0	529	39,48%
30-33	62	44	122	100	42	8	1	3	0	382	28,51%
Total	155	136	378	371	201	73	17	8	1	1.340	100,00%

Pour les dossiers refusés, en moyenne 20-33% du revenu est consacré au paiement du loyer.

Subvention de loyer



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Mise à jour des seuils de faible revenu

A l'heure actuelle, le règlement grand-ducal 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 fixe les seuils de faible revenu (limites de revenu) suivants:

	UC	Seuils de faible revenu au 1 ^{er} janvier 2015
Personne seule	1,0	1.768 €
Ménage sans enfant	1,5	2.652 €
Ménage avec 1 enfant	1,8	3.183 €
Ménage avec 2 enfants	2,1	3.713 €
Ménage avec 3 enfants	2,4	4.244 €
Ménage avec 4 enfants	2,7	4.774 €
Ménage avec 5 enfants	3,0	5.304 €
Ménage avec 6 enfants	3,3	5.835 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6 ^e enfant	+ 0,3	+ 531 €



Mise à jour des seuils de faible revenu

Or, ces seuils de faible revenu sont basés sur des paramètres sociaux du 1^{er} janvier 2015, notamment les montants nets du salaire social minimum (SSM) qualifié et non qualifié (moyenne arithmétique entre les deux montants).

Sachant qu'avec effet au **1^{er} janvier 2017**

- 1) le salaire social minimum a été augmenté de 1,4% ,
- 2) une tranche indiciaire de 2,5% est appliquée sur le calcul des revenus
- 3) le crédit d'impôt pour salariés a été augmenté de 300€/an à 600€/an *

(* Art. 154^{quater} L.I.R. pour la plage de revenu annuel de 11.266-40.000€, dans laquelle tombe le SSM)

et que

- 4) le règlement grand-ducal concernant la subvention de loyer fixe les seuils de faible revenu applicables en euros (non-indexé)

Le gouvernement se propose de modifier d'urgence les seuils de faible revenu de la subvention de loyer en tenant compte des nouveaux paramètres sociaux et fiscaux de sorte à obtenir une situation de *status quo* par rapport au 1^{er} janvier 2016.

Subvention de loyer



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Mise à jour des seuils de faible revenu

Détail du calcul

Calcul SSM non-qualifié net à partir du 01/01/2017			Calcul SSM qualifié net à partir du 01/01/2017		
Salaire BRUT		1.998,59	Salaire BRUT		2.398,30
maladie soins part assuré	2,80%	-55,96	maladie soins part assuré	2,80%	-67,15
maladie espèces part assuré	0,25%	-5,00	maladie espèces part assuré	0,25%	-6,00
pension	8,00%	-159,89	pension	8,00%	-191,86
Revenu IMPOSABLE		1.777,74	Revenu IMPOSABLE		2.133,29
Impôts (svt. barème)		-79,70	Impôts (svt. barème)		-135,80
Assurance dépendance	1,40%	-20,99	Assurance dépendance	1,40%	-26,58
Sous-total		1.677,05	Sous-total		1.970,91
Crédit d'impôts		50,00	Crédit d'impôts		50,00
Revenu NET		1.727,05	Revenu NET		2.020,91
Moyenne arithmétique: $(1.727,05 + 2.020,91) / 2 = 1.873,98$					

Le seuil de faible revenu proposé pour une personne s'élève ainsi à 1.874 € (arrondi)

Il convient de noter que ces seuils sont ajustés en fonction de la composition du ménage, moyennant une adaptation de l'échelle d'équivalence de l'OECD qui est utilisée pour le calcul des unités de consommation (UC) dans un ménage.

Subvention de loyer



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Mise à jour des seuils de faible revenu

Au vu des nouveaux paramètres sociaux et fiscaux en vigueur, le Gouvernement propose la modification des seuils de faible revenu (annexe I du règlement grand-ducal du 9 décembre 2015) de la manière suivante:

	Seuils de faible revenu
Personne seule	1.874 €
Ménage sans enfant	2.811 €
Ménage avec 1 enfant	3.374 €
Ménage avec 2 enfants	3.936 €
Ménage avec 3 enfants	4.498 €
Ménage avec 4 enfants	5.060 €
Ménage avec 5 enfants	5.622 €
Ménage avec 6 enfants	6.185 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6e enfant	+ 563 €