



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 06 janvier 2022

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal de la réunion du 28 octobre 2021 et des réunions jointes des 25 novembre et 2 décembre 2021

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
 - 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
 - 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
 - 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
 - 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
 - Désignation d'un rapporteur
 - Présentation du texte
 - Organisation des travaux

3. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement
 - Désignation d'un rapporteur
 - Présentation du texte
 - Organisation des travaux

4. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Cécile Hemmen rempl. M. Yves Cruchten, M. Marc Lies, Mme Octavie Modert rempl. M. Félix Eischen, Mme Nathalie Oberweis

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement,
Mme Mick Entringer, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement,

M. Romain Alff, du Service des Aides au Logement, Ministère du Logement
Mme Diane Dupont, Présidente du Conseil d'administration du Fonds du Logement
Mme Francine Cocard, M. Philippe Neven, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal de la réunion du 28 octobre 2021 et des réunions jointes des 25 novembre et 2 décembre 2021

Les projets de procès-verbal sont approuvés sans modification.

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable

3. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

- Désignation d'un rapporteur

Mme Semiray Ahmedova est désignée rapportrice des projets de loi sous rubrique.

- Présentation des textes

Les deux projets de loi sous rubrique visent une réforme du logement abordable et des aides individuelles au logement pour tenir compte de la situation actuelle.

En effet, les dispositions de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ne répondent plus aux besoins actuels. Ainsi, il convient de relever :

- a) des incohérences des participations étatiques pour la construction ou la rénovation ;
- b) l'absence d'une réglementation pour la vente avec emphytéose combinée au droit de rachat ;
- c) des incohérences dans l'attribution des logements mis en location et du loyer applicable ;
et
- d) l'évolution socio-économique des compositions familiales.

Le projet de loi 7937 a pour objectif de dynamiser la création de logements abordables en main publique afin de donner une perspective au nombre croissant de ménages qui ont des difficultés à se loger décemment. Les auteurs sont confiants que le projet de loi dresse le cadre nécessaire pour réussir ce défi.

Le projet de loi précité vise notamment les adaptations suivantes :

- a) la modernisation du système des participations financières « aides à la pierre » ;
- b) l'introduction des concepts de bailleur social et de bail abordable ; et

c) la mise en place d'un registre national des logements abordables (abrégé « RENLA »).

Le projet de loi 7938 prévoit une revue des aides individuelles au logement dans l'objectif d'obtenir un système d'aides plus simple et généreux. Ainsi, les dispositions proposées visent d'aider davantage les populations vulnérables qui sont particulièrement touchées par l'évolution des prix du logement.

Pour ce deuxième projet de loi, il convient de relever les éléments suivants :

- a) La révision des critères d'éligibilité et conditions d'octroi des aides afin d'augmenter le nombre de personnes éligibles ;
- b) l'augmentation des montants et plafonds pour alléger le taux d'effort ; et
- c) La simplification administrative et la digitalisation du système dans son ensemble.

Concernant ce projet de loi, il y a lieu de relever que seuls les futurs acquéreurs d'un logement du marché privé sont éligibles aux aides individuelles, alors que les acquéreurs d'un logement abordable bénéficient d'un soutien financier indirect dans la cadre des aides à la pierre.

M. le Ministre du Logement souligne qu'avec ces deux projets loi sur le logement abordable et les aides individuelles, le gouvernement réalise la promesse faite dans l'accord de coalition de réformer de fond en comble la législation relative aux aides au logement.

Les différentes dispositions proposées seront exposées en plus de détail ci-dessous.

Le projet de loi relative au logement abordable

L'objectif principal du projet de loi 7937 est la réalisation du droit au logement en promouvant :

- a) l'inclusion sociale par le logement ;
- b) l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;
- c) le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
- d) l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables (RENLA) ;
- e) la rénovation et l'assainissement de logements abordables ; et
- f) la qualité du logement selon les principes du développement durable et ceux de la qualité résidentielle.

Dans le cadre du projet de loi précité, il y a lieu de distinguer trois volets, à savoir (1) la location abordable, (2) la vente abordable ou à coût modéré et (3) la gestion locative sociale.

1. La location abordable

D'après les calculs du Ministère du Logement, 50 pour cent des communautés domestiques sont éligibles pour la location abordable de par le plafond de revenu (sous conditions que ces ménages remplissent les autres conditions d'éligibilité). Le projet de loi prévoit un financement jusqu'à 75 pour cent par des participations étatiques pour ce type de logements. Un tel cofinancement d'un projet de location abordable est réalisé sur la base d'un cahier de charges.

Les projets de location abordable peuvent être réalisés ou bien par des promoteurs publics (communes, Fond du logement, SNHBM) ou par des promoteurs sans but de lucre (fondations, associations sans but lucratif, sociétés d'impact social, congrégations religieuses).

La location est organisée par un bailleur social qui a comme missions, l'attribution des logements, l'accompagnement social, la gestion des loyers et charges et la maintenance technique. En contrepartie de ces services, une compensation par l'État sur base d'un décompte et d'un rapport d'activités est prévue.

Pour coordonner l'attribution des logements abordables, il y aura un Registre national des logements abordables et des locataires qui permet une vue d'ensemble des logements disponibles et des demandeurs de logement. Pour allouer un logement, il est procédé à une vérification de l'éligibilité et d'une enquête sociale. L'attribution du logement s'effectue sur base de l'urgence sociale, de la typologie ménage-logement et de critères géographiques. Des exceptions pour des bailleurs spécifiques et le déguerpissement dans les communes sont prévues.

Le montant du loyer abordable est adapté en fonction du revenu des locataires et évolue d'un taux d'efforts de 10% pour les plus bas revenus jusqu'à un taux d'effort de 35% pour les revenus du décile 6.

2. La vente

Le volet « vente » vise les logements réalisés par les promoteurs publics. La loi prévoit deux types de ventes : la vente abordable et la vente à coût modéré.

En cas de vente abordable, un subventionnement jusqu'à 50 pour cent du prix de terrain et de viabilisation peut être accordé. En cas de vente à coût modéré, ce subventionnement vise uniquement le terrain. Il s'agit en l'occurrence de vente avec emphytéose sur terrain avec un droit de rachat.

Pour bénéficier d'une telle vente, un potentiel acheteur doit utiliser le logement en tant qu'habitation principale et il doit disposer d'un certificat d'éligibilité émis par le Ministère du Logement.

3. La gestion locative sociale

Il s'agit de la location d'un bien détenu par un propriétaire privé à travers un gestionnaire de location sociale à un locataire à des prix en-dessous du prix du marché. Une compensation de services pour les gestionnaires est prévue.

Pour une illustration des différents mécanismes, il convient de se référer à la présentation du Ministère du Logement annexée au présent procès-verbal.

Le projet de loi relative aux aides individuelles au logement

Le projet de loi vise une réforme globale de la loi du 25 février 1979 précitée, notamment en ce qui concerne les montants et plafonds des aides au logement afin d'élargir le champ des personnes éligibles. Ainsi, il est prévu de soutenir principalement les familles avec enfants et notamment les familles monoparentales.

En outre, une accélération des prises de décision de l'administration compétente est visée. Le recours à des nouveaux outils numériques joue un rôle important dans la réalisation de cet objectif.

En ce qui concerne les changements précis, il y a lieu de considérer les différentes aides. En effet, il convient de distinguer cinq catégories d'aides :

- a) les aides pour locataires (garantie locative et subvention de loyer) ;
- b) les aides pour l'accèsion à la propriété ;
- c) les aides pour la création d'un logement intégré ;
- d) les aides pour l'amélioration des logements ; et
- e) les aides pour les rénovations énergétiques.

La présentation du projet de loi porte principalement sur les aides sub b) à e).

b) Aides à l'accèsion à la propriété

Les mesures suivantes sont prévues dans le projet de loi :

- la suppression de la différenciation entre acquisition et construction ;
- l'introduction d'un « pot » d'aide pour les aides en capital (prime d'accèsion, prime d'épargne, prime d'amélioration, Top-up PRIME-House) avec un montant maximal de 35.000 € par personne ;
- l'abolition des critères de surface ;
- le calcul des aides en fonction du revenu net ;
- la réduction de la durée d'occupation minimale de 10 à 2 ans ;
- Des adaptations de la Garantie de l'Etat :
 - L'introduction de limites de revenu (net annuel- 1 seul emprunteur: 9.400 euros n. i. 100 ($\pm 5 \times \text{SSM}$; 80.428 €) -2 emprunteurs (ou plus): 11.200 euros n. i. 100 ($\pm 6 \times \text{SSM}$; 95.829 €) ;
 - L'augmentation du montant maximum de la garantie à 24.000 € n.i. 100 (205.348 €) (aujourd'hui: 157.000 €).
 - L'insertion dans la convention avec la banque conventionnée du déroulement de la procédure en cas d'appel à la garantie ;
- Des adaptations de la prime d'accèsion :
 - Il n'y a plus de conditions de surface pour ces logements ;
 - Détermination des aides en fonction du revenu net ;
 - Réduction de la durée de résidence obligatoire de 10 à 2 ans ;
 - Éligibilité élargie notamment pour couples et familles avec enfants élargie (+33% au moins) ;
- Des adaptations de la prime d'épargne :

- nouveau mode de calcul, plus simple et plus transparent ;
- Calcul sur une période d'épargne de 10 ans ;
- Epargne rémunérée de façon supplémentaire :
 - Prime = 10 % de l'épargne annuelle ;
 - maximum 500 €/an ;
 - maximum 5.000 €/10 an ;
- Introduction d'un délai pour investir l'épargne dans le financement du logement : 2 ans après la date de l'acte ;
- Des adaptations de la subvention d'intérêt :
 - Une seule aide en intérêt (subvention) ;
 - Augmentation du montant maximal à subventionner de 175.000 € à 200.000 € ;
 - Le montant de 200.000 € est augmenté de 10.000 € par enfant à charge (plafonné à 240.000 €) ;
 - Limitée à 300 paiements (mensuels) par bénéficiaire.

c) Aides pour la création d'un logement intégré

Pour la création d'un logement intégré, une aide d'un montant de 10.000€ peut être octroyée – sans conditions de revenu – aux conditions suivantes :

- Le demandeur doit être propriétaire du logement principal ;
- Le demandeur ne doit pas être propriétaire d'un autre logement ;
- L'obtention une autorisation de bâtir de l'administration communale ;
- Chacune des deux unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée (soit de l'extérieur soit à partir d'un espace de circulation collectif)
- Le propriétaire/demandeur doit habiter une des deux unités après la fin des travaux.

d) Aides pour l'amélioration des logements

Il convient de distinguer trois aides différentes :

- La prime d'amélioration allouée pour l'amélioration de certains équipements et la création de nouvelles pièces d'habitation
- La subvention d'intérêt pour travaux d'amélioration (max. 300 paiements, sans pouvoir dépasser le taux-plafond de 3% - montant maximal de 200.000 par logement +10.000 par enfant (max. x 4))
- La prime pour aménagements spéciaux pour personnes à besoins spécifiques

e) Aides pour les rénovations énergétiques

Pour les rénovations énergétiques, il y a trois aides différentes :

- La garantie d'État pour prêt climatique (conditions : le logement doit avoir plus de 10 ans et être le seul logement du demandeur)
- Subvention d'intérêt pour prêt climatique
- Top-up PRIME-House

*

Pour résumer, la réforme proposée aura comme effet une simplification de la structure des aides ainsi qu'une uniformisation des plafonds d'éligibilité par décile de revenu.

Volet budgétaire

L'évolution des dépenses du Ministère du Logement devraient passer à 363.122.120 euros en 2023. En 2020 elles s'élevaient à 227.735 704 euros.

Les dépenses pour aides individuelles passeraient de 35.608.825 (en 16% des dépenses du ministère) à 62.528.000 en 2023 (17%).

Les dépenses pour les aides à la pierre passeraient de 96.482.734 (42% des dépenses du ministère) à 239.144.320 (66% des dépenses du ministère).

Discussion

Mme la Présidente-Rapportrice salue les efforts entrepris par le gouvernement et le ministère du Logement pour s'adapter aux récentes évolutions des besoins des ménages.

De l'échange de vues, il s'agit de retenir les points suivants :

Création de logements sociaux / financement / rôle des communes

La question de M. Marc Lies (CSV) a trait au rôle des communes dans le domaine des logements sociaux.

- Est-ce qu'une commune peut devenir bailleur social, si elle dispose du personnel qualifié avec les compétences nécessaires pour assurer le suivi des locataires sociaux ? M. le Ministre répond qu'une commune qui est promoteur social, peut aussi être bailleur social. Par ailleurs, les acteurs qui sont promoteurs sociaux sous le régime de la loi de 1979 seront d'office également bailleur social sous le régime de la nouvelle loi et auront cinq ans pour se conformer aux conditions stipulées par le projet de loi pour le bailleur social.

- L'orateur craint que, suite à la mise en vigueur de la nouvelle charte entre le gouvernement et un promoteur social, la subsidiation sur 75% ne pourra plus être atteinte à cause des conditions fixées dans la charte que les communes signent avec le gouvernement. Il estime que la somme par m² de surface construite est trop basse par rapport aux frais de construction réels. M. le Ministre répond que le plafond d'un coût maximal par m² de surface construite brute existe depuis de longues années. Le nouveau cahier de charge a uniquement précisé ces conditions. Actuellement ce plafond suffit pour le financement des projets de logement. Il est par ailleurs prévu d'adapter ce plafond à l'évolution de l'indice du coût de la construction.

- Se pose aussi la rémunération du capital investi. Est-ce que la rentabilité de l'investissement est garantie pour la commune (cf. art. 13) ? M. le Ministre renvoie aux possibilités qui existent (établissement d'un cahier de charges prévoyant la réalisation de logements sociaux lors de la construction d'ensembles) pour réduire le coût de la construction. Le capital investi n'est pas rémunéré dans le chef des acteurs publics : Communes et Fonds du Logement. En effet, tout comme pour d'autres investissements dans les infrastructures publiques, il n'est pas prévu que ces investissements génèrent un rendement. L'Etat n'a pas pour mission de subventionner des bénéficiaires, mais la main publique a pour mission de créer des logements sans pouvoir s'attendre à une rémunération.

- Tout en reconnaissant l'utilité de l'établissement d'un registre des demandeurs de logements, M. Lies demande si les communes ne risquent pas de ne plus avoir leur mot à dire lors de l'affectation des logements qu'elles auront-elles-mêmes créés ? Le Ministre répond que la décision quant à l'attribution d'un logement revient toujours au bailleur social qui est en charge de la gestion du logement. Si ce bailleur est la commune, c'est à la commune de décider de l'attribution. Le RENLA lui propose à cet effet, les candidats-locataires dont les critères ont fait ressortir la plus grande urgence sociale.

M. Lies renvoie en outre à la proposition de loi du groupe CSV (dossier parlementaire 7856) et craint que ce sera difficile pour les promoteurs sociaux de créer suffisamment de logements sociaux si les investisseurs privés ne sont pas associés à l'effort qui doit être fourni au niveau national. M. le Ministre répond que rien n'interdit aux investisseurs de se constituer en asbl ou en SIS. L'Etat subventionne la construction de logements abordables, mais pas le bénéfice d'un investisseur. Les hausses des dépenses du ministère montrent que de gros efforts sont entrepris. Certes, la hausse ne peut pas être indéfinie. Les règles et directives européennes en matière de concurrence interdisent en outre la création de logements sociaux dans un but de lucre. Toute subvention doit être proportionnelle et répondre à des critères de nécessité selon les règles européennes relatives aux aides d'Etat.

Les questions de M. Max Hahn (DP) ont trait au même domaine :

Si une commune dispose d'un logement social, elle reçoit tous les ans la somme de 1 500 euros pour le suivi du locataire social. Que se passera-t-il si le bailleur social s'occupera du suivi des locataires et non plus la commune ?

Le Ministre répond que dans ce cas la commune n'aura droit qu'à la prise en charge des frais d'exploitation dans le chef du « promoteur social ». La prise en charge de l'activité du bailleur social devra évidemment versé dans ce cas à l'organisme exerçant cette fonction.

Les bailleurs sociaux et les communes ont rendu attentif au fait que si les locataires sociaux bénéficient du Revis, la somme qui peut être demandée en guise de loyer, est insuffisante pour couvrir les frais. Est-ce que l'Etat compensera ce manque à gagner afin que les communes acceptent des locataires qui ont le REVIS ?

Le Ministre répond que la rémunération et la prise en charge des frais du promoteur social et du bailleur social sont indépendant du revenu des locataires. C'est une des grandes avancées du projet de loi.

La mise en place d'un registre national RENLA est considérée comme un instrument efficace dans la lutte contre le manque de logements. Ne faudrait-il pas laisser aux communes / aux offices sociaux la possibilité d'accorder une certaine priorité aux habitants de leurs villages ? M. le Ministre considère que les communes ont un droit de regard. Actuellement, un règlement grand-ducal est en voie d'élaboration. Les consultations avec le Syndicat des Villes et communes sont en cours. Un représentant du ministère ajoute que les communes auront le choix entre 30 ou 40 candidats répondant aux critères suite à une enquête sociale. La dernière décision incombe toujours au bailleur social. La désignation de la liste restreinte des 30 à 40 candidats se fera sur base de critères qui comprennent des critères géographiques tels le lieu de résidence actuel et le lieu de travail du candidat.

Création d'un logement intégré

Mme la Présidente-Rapportrice estime que les aides en matière de création d'un logement intégré peuvent présenter une opportunité intéressante pour de nombreuses personnes disposant d'une maison spacieuse. De tels logements pourraient contribuer au logement intergénérationnel et à loger des étudiants ou des jeunes qui démarrent dans la vie professionnelle.

Plusieurs membres de la commission considèrent que la somme de 10 000 euros est une contribution intéressante pour les propriétaires qui souhaitent mettre à disposition un logement intégré, mais qu'il s'agit en quelque sorte d'une somme symbolique au vu des coûts d'aménagement. A quel moment peut-on demander cette aide ?

M. le Ministre explique que la prime est censée être un encouragement et doit être réellement due pour compenser des dépenses effectuées lors de la création d'un logement intégré. Les outils informatiques devraient permettre d'assurer le suivi.

M. Mars Di Bartolomeo (LSAP) rappelant que fin des années 1979, un salarié a dû s'endetter pour 20 ans, alors qu'aujourd'hui, un couple doit emprunter pendant 40 ans, demande quel est l'effort réel d'un ménage pour pouvoir se loger. L'orateur se montre en outre satisfait que le droit au logement décent sera inscrit dans la nouvelle Constitution.

M. le Ministre répond que le Gouvernement ne perd pas de vue que les ménages à bas salaires ont beaucoup de problèmes à se loger. Logement ne signifie pas propriété. Les aides visent donc à permettre aux bas salaires de payer leur loyer.

Un représentant du ministère renvoie à l'exposé des motifs du projet de loi 2102 qui est devenu la loi sur l'aide au logement de 1979. Les auteurs y retracent la situation telle qu'elle s'est présentée sur base du recensement de 1970. ¹ Les aides se situaient à peu près à 10% du prix de l'acquisition. Certaines questions concernant l'équipement des logements (matériaux d'isolation, confort sanitaire, ...) ne se posaient pas à l'époque. Au vu de l'évolution de la construction et des prix des logements, les aides n'atteignent aujourd'hui plus le niveau de 10 %.

¹ Ainsi :

* 22.807 ménages (soit 21,8%) ne disposent pas de cabinet d'aisance à l'intérieur du logement :

— 32.059 ménages, soit 30,6%, n'ont pas de possibilité de bain ou de douche ;

* 2.825 autres n'ont accès qu'à des douches communes ;

41% des ménages seulement vivent dans un logement complètement équipé, c.-à-d. disposant d'un cabinet d'aisance pourvu de chasse d'eau, ainsi que d'un bain ou d'une douche et du chauffage central.

Certes depuis la deuxième guerre mondiale la situation s'est nettement améliorée.

L'équipement des ménages en cabinet d'aisance avec chasse d'eau p.ex. est passé de 51% en 1947 à 82% en 1960 et 94% en 1970.

Peut-être plus graves encore que l'étendue insoupçonnée du phénomène, sont les différences d'équipement entre les catégories socio-professionnelles. confirmant l'inégalité des couches sociales devant l'accès à un logement décent.

Ainsi l'équipement en bain/douche existe-il chez

54,6% des ménages non—actifs

58 % des ouvriers

61,3% des agriculteurs

83,1% des autres indépendants et des employeurs

89,7% des employés et fonctionnaires.

4. Divers

La prochaine réunion de la commission est prévue pour le 24 février 2022.

* * *

Luxembourg, le 22 février 2022

ANNEXES :

Le logement abordable et les aides individuelles au logement
Les éléments clés de la réforme. Présentation du 6 janvier 2022

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Vidéo explicative

https://www.youtube.com/watch?v=stXM_V8iop8

présentation <https://gouvernement.lu/dam-assets/documents/actualites/2022/01-janvier/06-logement-r%C3%A9formes/Presentation.pdf>



Le logement abordable et les aides individuelles au logement

Les éléments clés de la réforme

6 janvier 2022



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

La loi concernant l'aide au logement de 1979 Nécessité d'une réforme



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

MEMORIAL		MEMORIAL	
Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg		Amtsblatt des Großherzogtums Luxemburg	
RECUEIL DE LEGISLATION			
A — N° 16		27 février 1979	
SOMMAIRE			
AIDE AU LOGEMENT			
Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement	page	294	294
Chapitre 1 ^{er} — Objet (Art. 1 ^{er} - 2)		294	294
Chapitre 2. — Aides individuelles (Art. 3 - 14)		296	296
Chapitre 3. — Aides à la construction d'ensembles (Art. 15 - 31)		299	299
Chapitre 4. — Assainissement de logements (Art. 32 - 47)		301	301
Chapitre 5. — Disponibilités foncières (Art. 48 - 53)		302	302
Chapitre 6. — Fonds pour le logement à coût modéré (Art. 54 - 65)		304	304
Chapitre 7. — Dispositions spéciales (Art. 66)		304	304
Chapitre 8. — Dispositions financières (Art. 67)		305	305
Chapitre 9. — Dispositions transitoires et abrogatoires (Art. 68 - 70)			
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement		306	306
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la garantie de l'Etat prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement		314	314
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la participation de l'Etat aux frais d'aménagements spé- ciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques, prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement		316	316
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la construction d'en- sembles ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphy- téose et d'un droit de superficie, prévus par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement		318	318
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location		320	320

L'application de la loi de 1979 ne répond plus
aux besoins actuels à plusieurs égards:

- incohérences des participations étatiques pour la construction ou la rénovation,
- vente avec emphytéose combinée au droit de rachat non réglementée
- incohérences dans l'attribution des logements mis en location et du loyer applicable
- l'évolution socio-économique des compositions familiales

Réforme de la loi du 25 février 1979



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

MEMORIAL		MEMORIAL	
Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg		Amtsblatt des Großherzogtums Luxemburg	
RECUEIL DE LEGISLATION			
A — N° 16		27 février 1979	
SOMMAIRE			
AIDE AU LOGEMENT			
Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement	.....	page	294
Chapitre 1 ^{er} — Objectif (Art. 1 ^{er} - 2)	.....		294
Chapitre 2 — Aides individuelles (Art. 3 - 14)	.....		294
Chapitre 3 — Aides à la construction d'ensembles (Art. 15 - 31)	.....		296
Chapitre 4 — Assainissement de logements (Art. 32 - 43)	.....		299
Chapitre 5 — Disponibilités foncières (Art. 44 - 53)	.....		301
Chapitre 6 — Fonds pour le logement à coût modéré (Art. 54 - 65)	.....		302
Chapitre 7 — Dispositions spéciales (Art. 66)	.....		304
Chapitre 8 — Dispositions financières (Art. 67)	.....		304
Chapitre 9 — Dispositions transitoires et dérogeances (Art. 68 - 70)	.....		305
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement	.....		306
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la garantie de l'Etat prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement	.....		314
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la participation de l'Etat aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques, prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement	.....		316
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la construction d'ensembles ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'usage et d'un droit de superficie, prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement	.....		318
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location	.....		320

Projet de loi
« Logements abordables »

Projet de loi
« Aides individuelles »

3

Mise en perspective des deux projets



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le Continuum des Aides au Logement

Projet de loi
« Logements
abordables »

Projet de loi
« Aides individuelles »

Nouvelle Constitution:

« L'Etat veille à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié »

Cet objectif impose au législateur de prendre les initiatives nécessaires pour permettre à toute personne de disposer d'un logement décent

Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948, art. 25.1:

- Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires.

4

Mise en perspective des deux projets

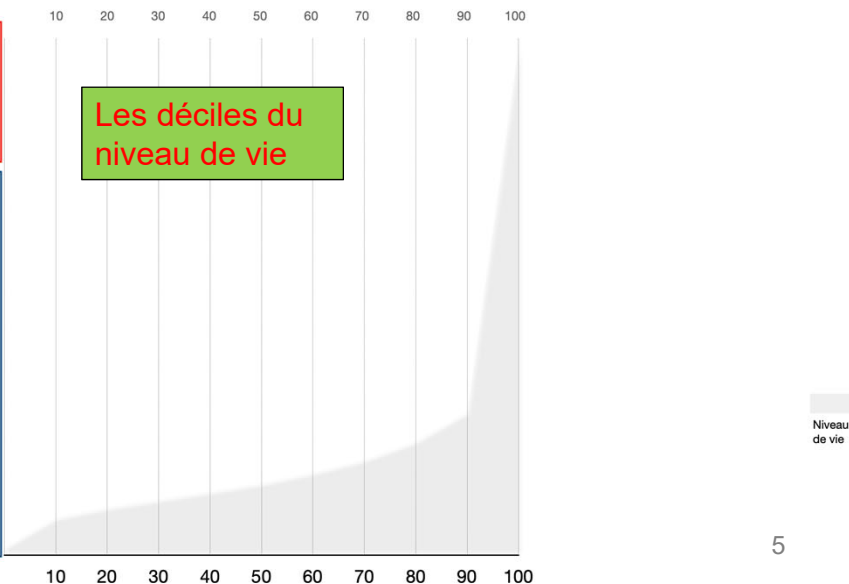


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le Continuum des Aides au Logement

**Projet de loi
« Logements
abordables »**

**Projet de loi
« Aides individuelles »**



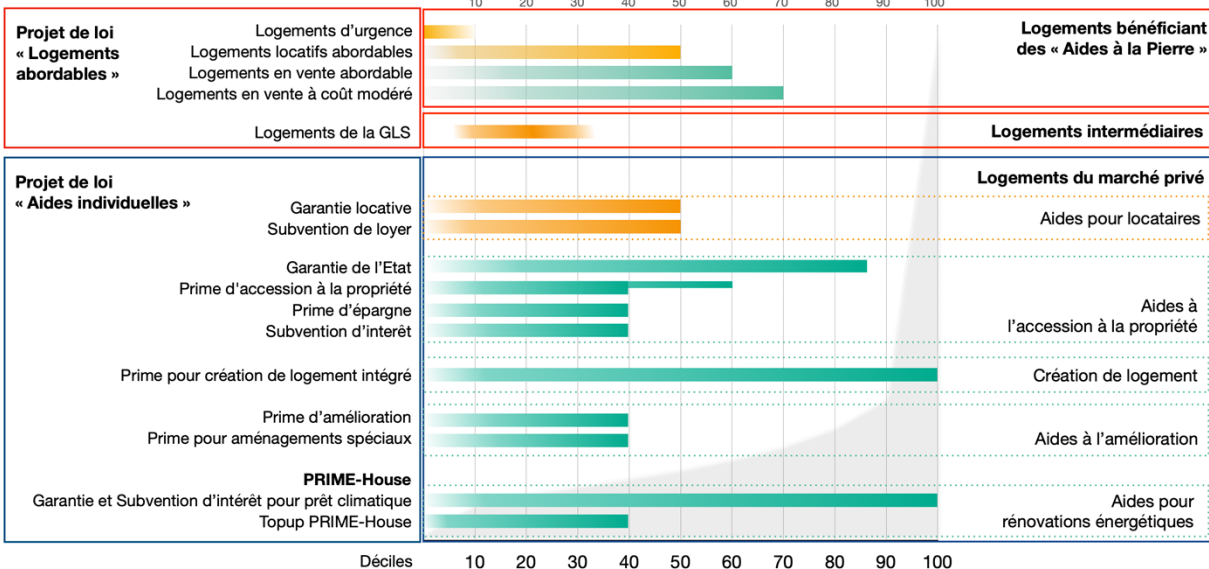
5

Mise en perspective des deux projets



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le Continuum des Aides au Logement





Projet de loi relative au logement abordable

1. Objectifs de la loi
2. Éléments clés du logement abordable

7

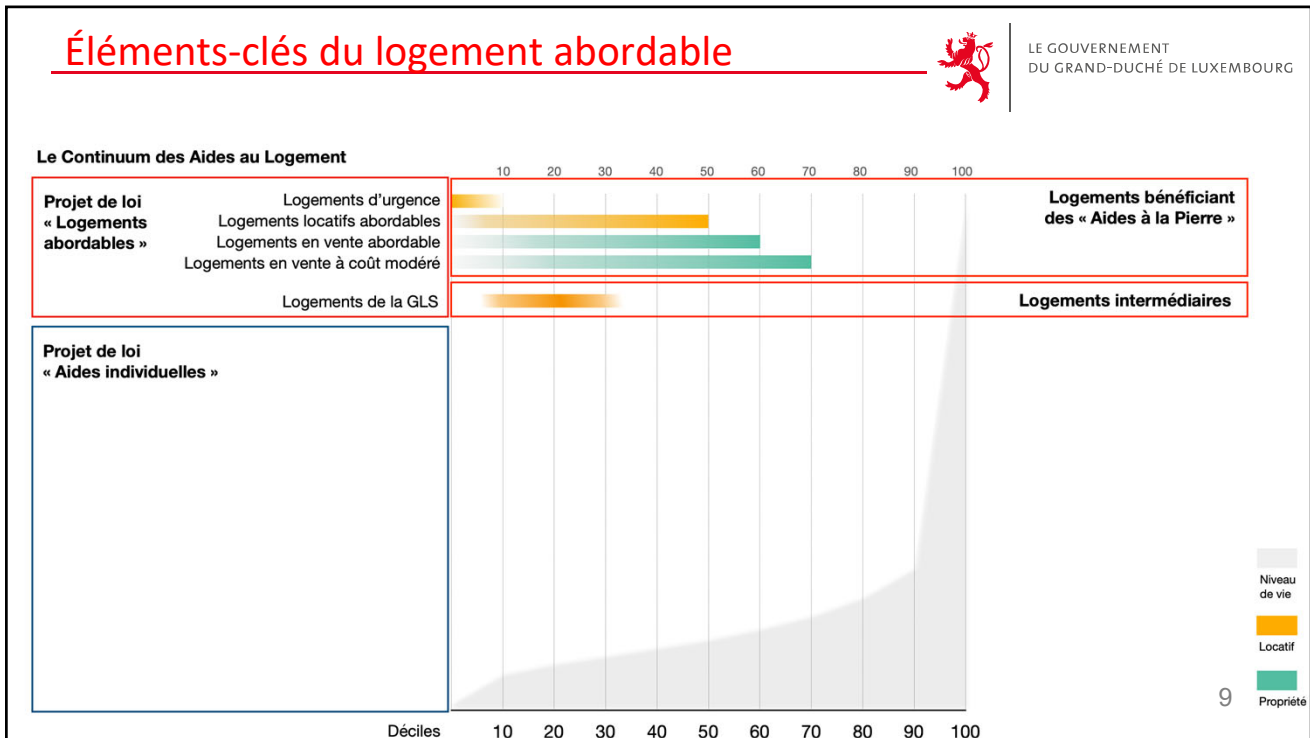
Objectifs de la loi

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Notes explicatives

Réalisation du droit au logement en promouvant:

- **l'inclusion sociale** par le logement
- **l'accès au logement** prioritairement pour les personnes à **revenu modeste**
- le développement de logements destinés à la **location** et à la **vente** abordables
- **l'attribution harmonisée et équitable** des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables (RENLA)
- **la rénovation et l'assainissement** de logements abordables
- **la qualité du logement** selon les principes du développement durable et ceux de la qualité résidentielle

8





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Éléments clés du logement abordable

1^{ère} partie

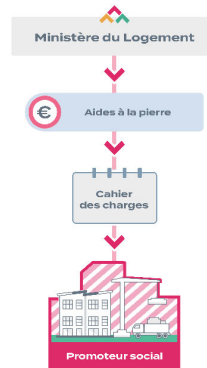
les logements destinés à la location

10

Les logements destinés à la location



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



- 50% des communautés domestiques sont éligibles
- Financés jusqu'à 75% par des participations étatiques
- Durée de l'affectation sociale des logements
 - Promoteurs sans but de lucre: **40 ans**
 - Promoteurs publics: **toute la durée d'existence des logements**
- Loyer calculé selon le concept du bail abordable, tenant compte du niveau de revenu de la communauté domestique locataire

11

Promoteur social



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



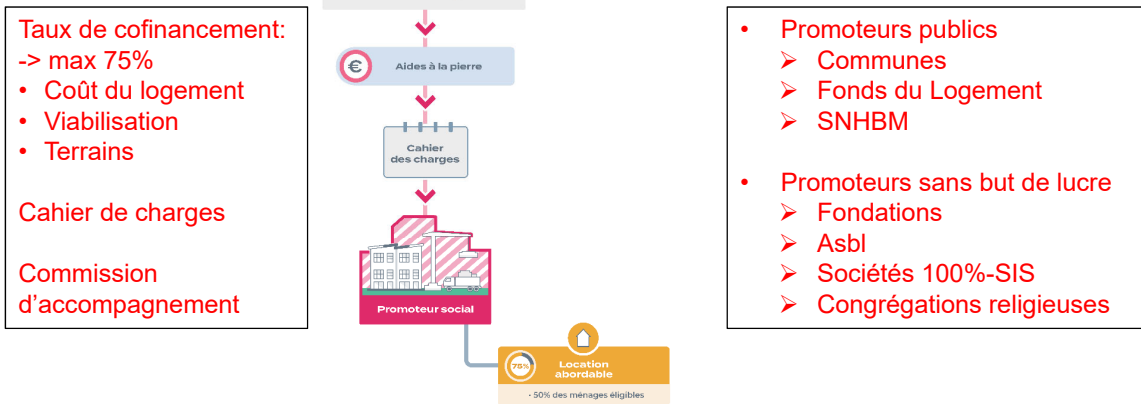
- Promoteurs publics
 - Communes
 - Fonds du Logement
 - SNHBM
- Promoteurs sans but de lucre
 - Fondations
 - Asbl
 - Sociétés 100%-SIS
 - Congrégations religieuses

12

Promoteur social



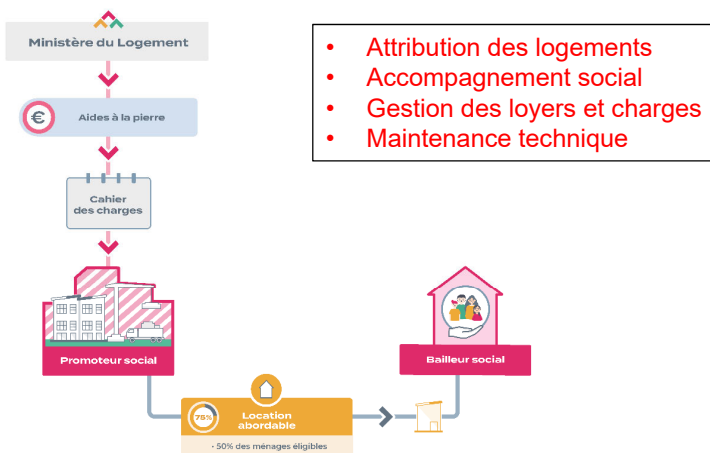
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Bailleur social



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

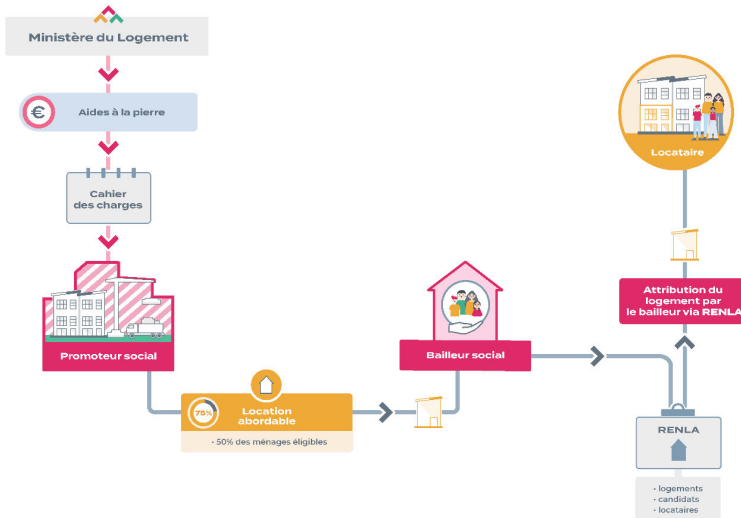


RENLA: Registre national des logements abordables et des locataires



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Vue d'ensemble logement, demandeur
- Système harmonisé réglant l'attribution
- **Demandeur** (éligibilité en terme de revenu)
- **Candidat locataire** (enquête sociale)
- **Attribution** (urgence sociale, typologie ménage-logement, critère géographique)
- **Exceptions** (bailleurs spécifiques, communes déguerpissement)



15

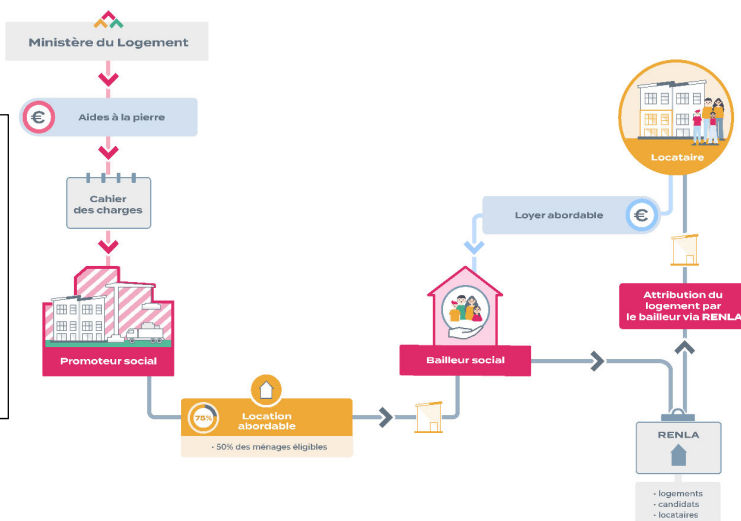
Le loyer abordable



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Mêmes règles
- Revenu disponible
- Taux d'effort 10%-35%
- Mener une vie décente

Le taux d'effort s'adapte aux revenus du ménage afin de garantir une vie décente.

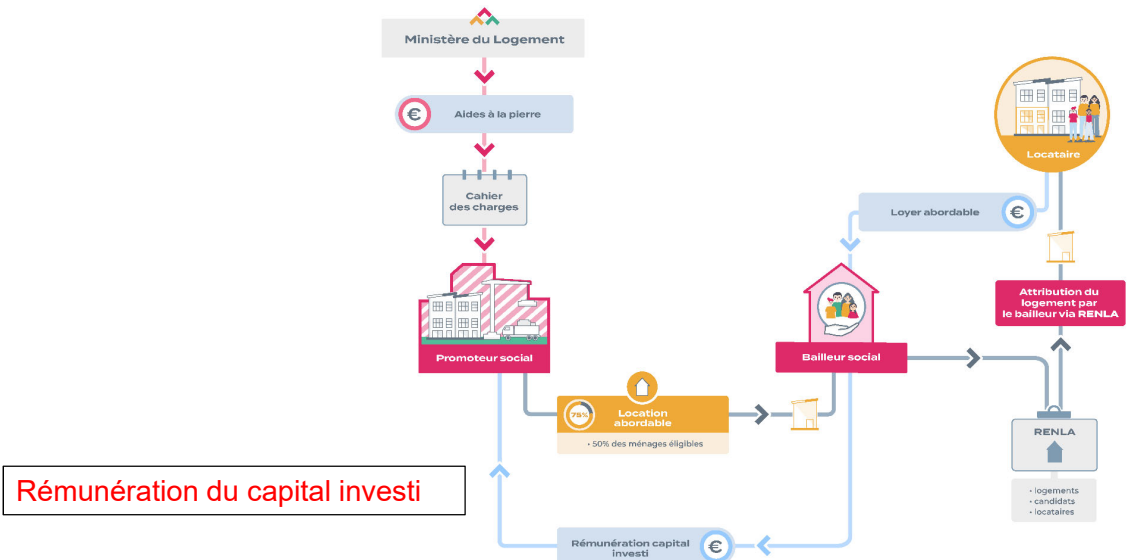


16

Promoteur social – Rémunération du capital investi



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

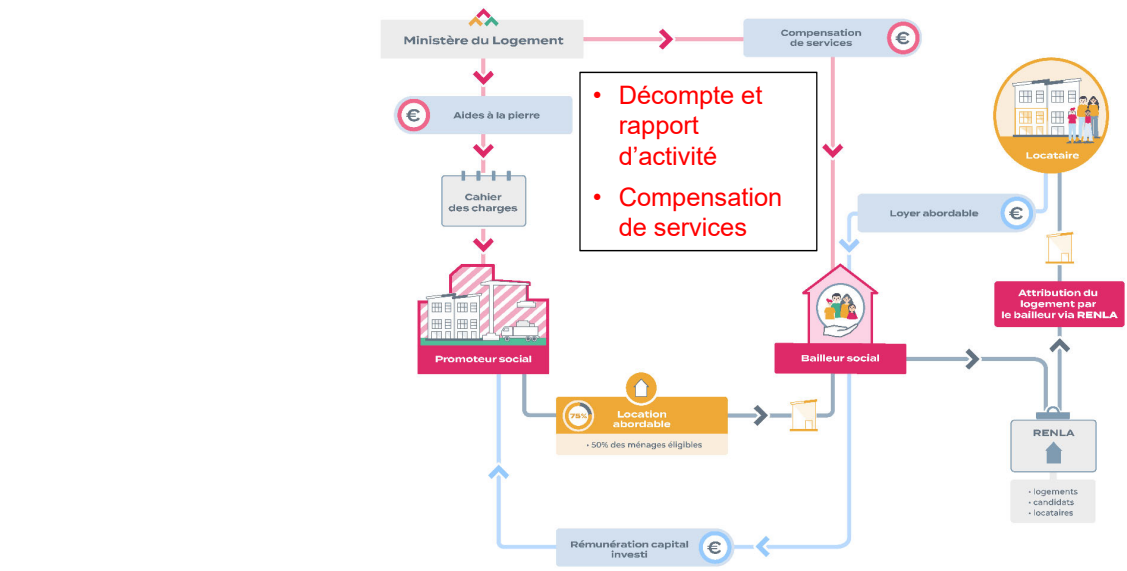


Rémunération du capital investi

Bailleur social – Compensation de services



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



• Décompte et rapport d'activité
• Compensation de services



Éléments clés – logement abordable

2^{ème} partie

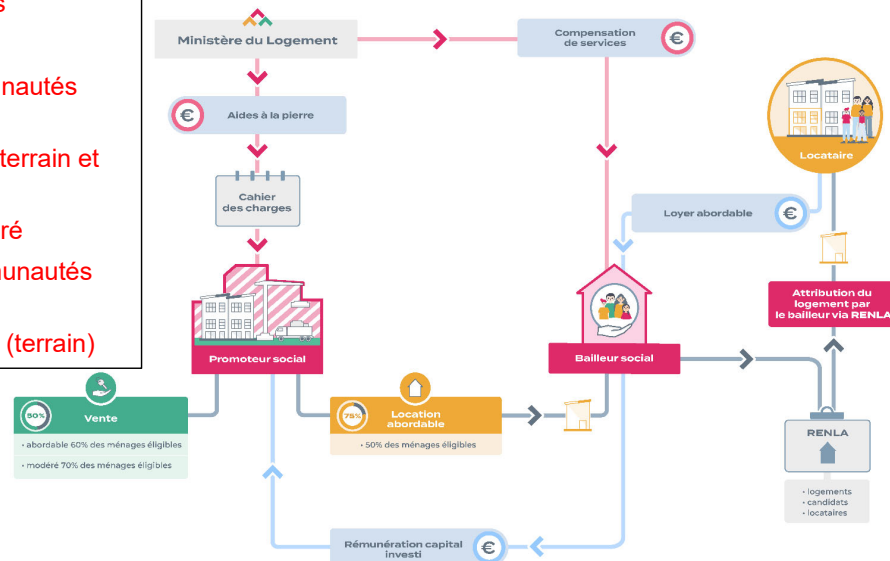
les logements destinés à la vente

19

Les logements destinés à la vente



- Promoteurs publics
- Vente abordable
 - 60% des communautés domestiques
 - Max 50% subv. (terrain et viabilisation)
- Vente à coût modéré
 - 70% des communautés domestiques
 - Max 50% subv. (terrain)



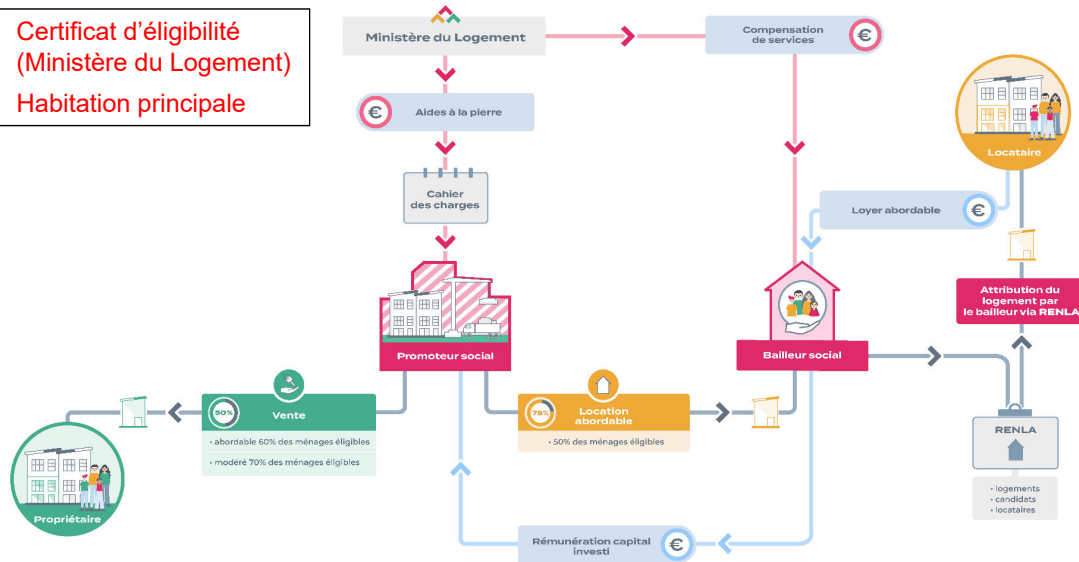
20

Les logements destinés à la vente



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Certificat d'éligibilité (Ministère du Logement)
- Habitation principale



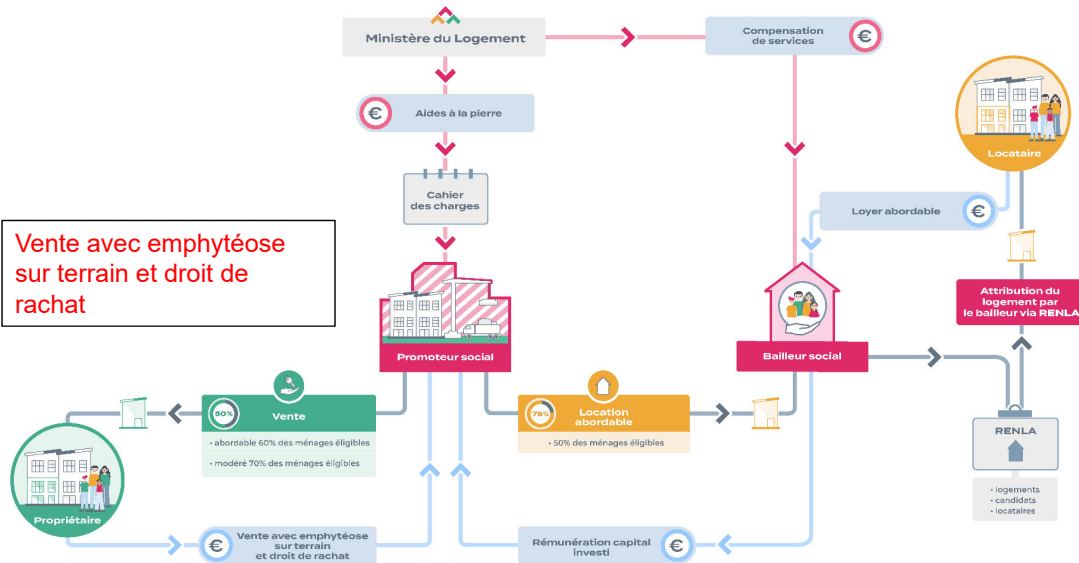
21

Les logements destinés à la vente



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Vente avec emphytéose
sur terrain et droit de
rachat



22

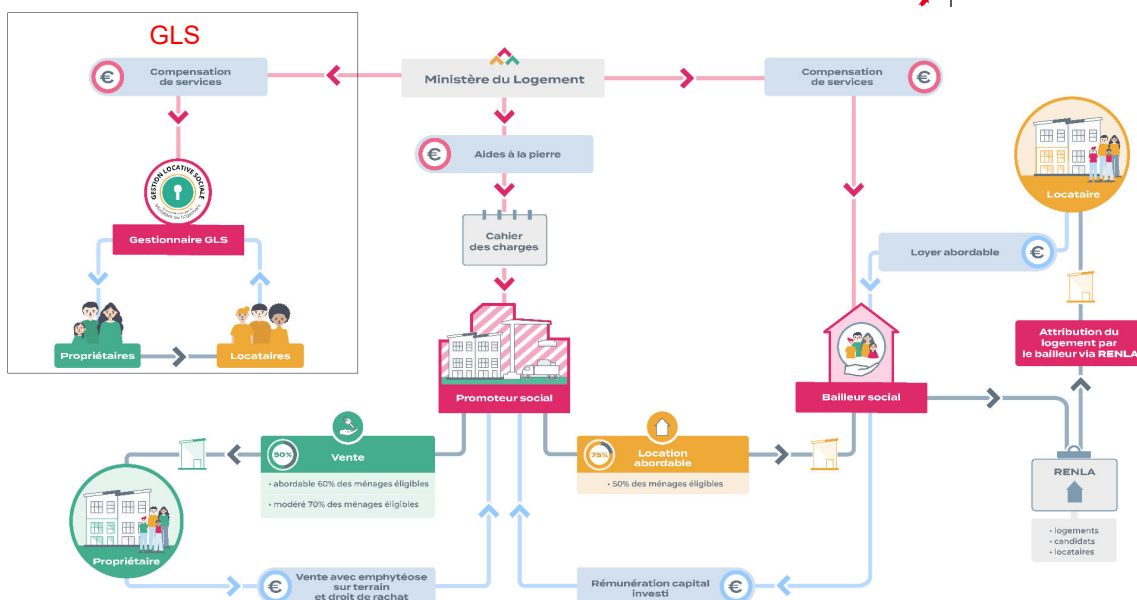


Éléments clés – logement abordable

3^{ème} partie

les logements en gestion locative sociale

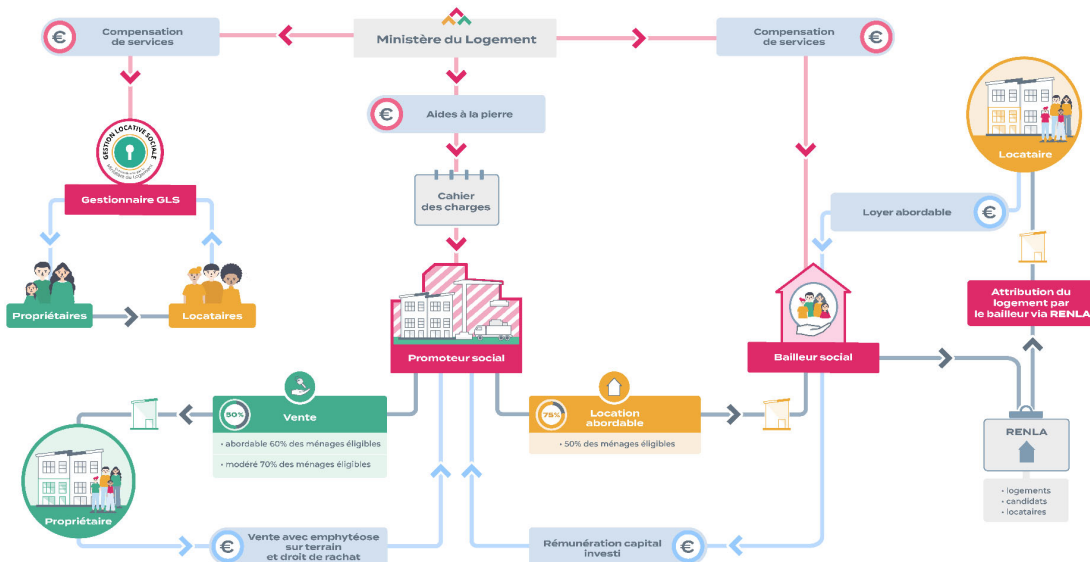
Les logements en gestion locative sociale



La réforme des aides à la pierre



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

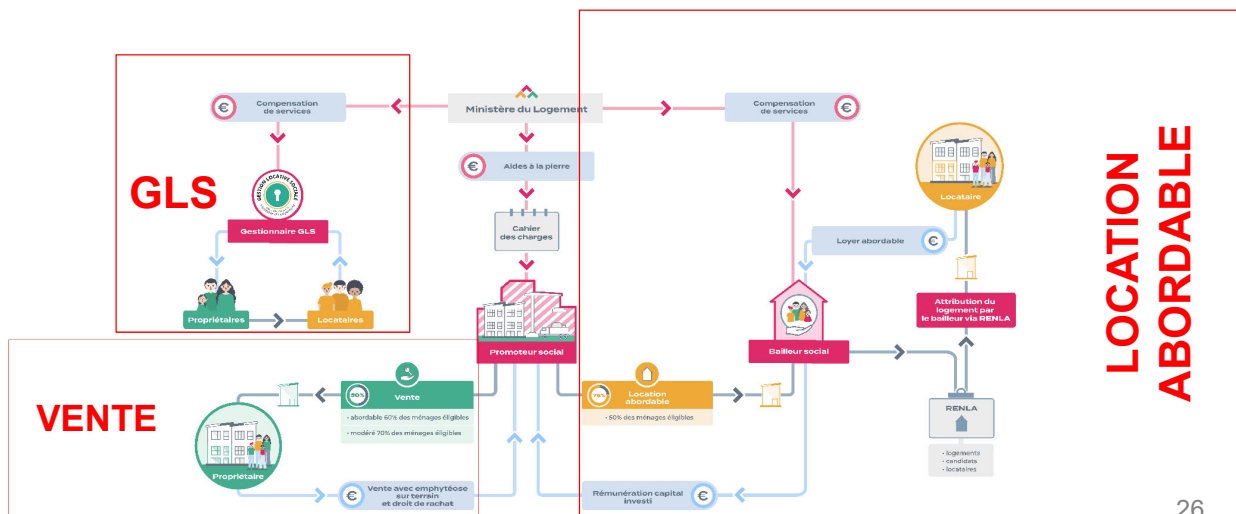


La réforme des aides à la pierre:



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

vers un parc de logements durablement abordables
avec un cadre clair, transparent, juste et équitable





Les idées clés du projet de loi relative aux aides individuelles au logement

1. Objectifs de la loi
2. Les types d'aides

27

Extrait du programme gouvernemental



Objectifs de la réforme de la loi du 25 février 1979

Aides individuelles

- Réformer le système des aides au logement **dans sa globalité**,
 - notamment en ce qui concerne **leurs montants et leurs plafonds** en faisant profiter un plus grand nombre de demandeurs des aides à mettre en place,
 - en particulier les **monoparentaux** et les **familles avec enfants**.
- **Raccourcir les délais de décision** de l'administration compétente, notamment en utilisant les nouveaux outils numériques.

28

Objectifs de la loi



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

A. 5 types d'aides:

1. Location
2. Accession à la propriété
3. Création d'un Logement intégré
4. Amélioration des Logements
5. Rénovations énergétiques

B. Simplification des aides et des conditions d'octroi

C. Uniformisation des plafonds d'éligibilité

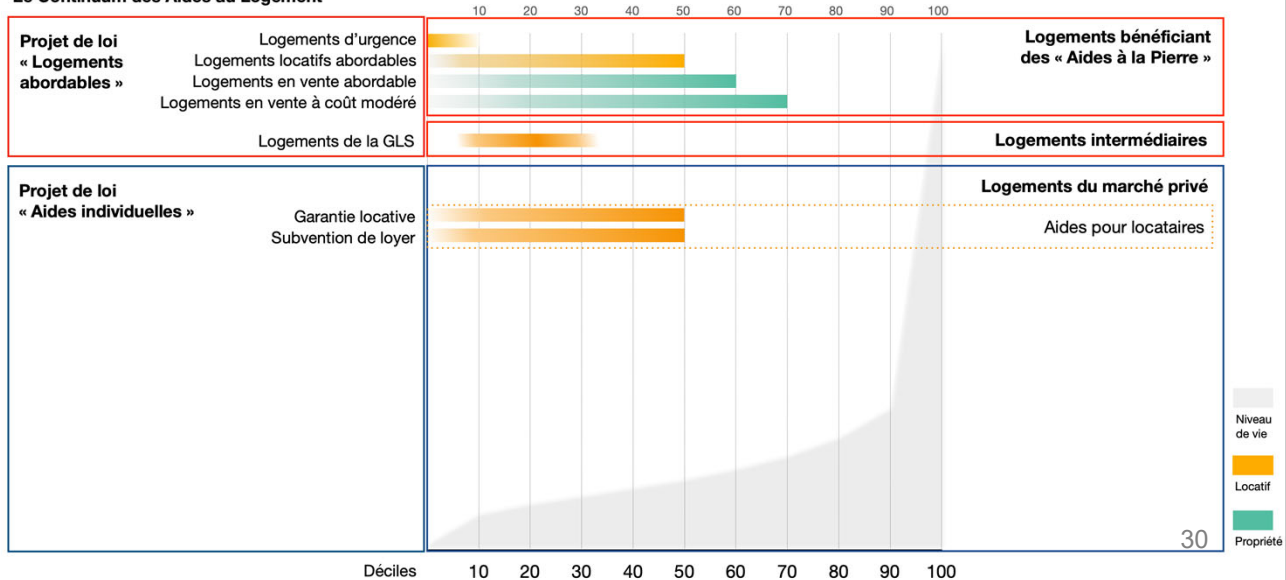
29

Aides pour locataires



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le Continuum des Aides au Logement

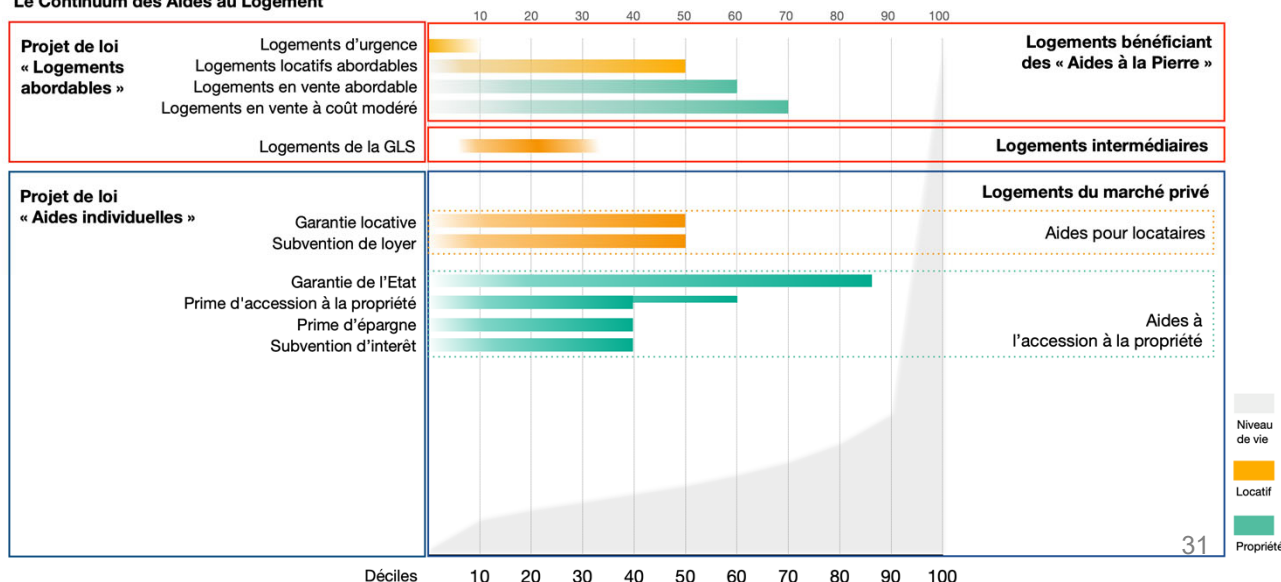


Aides à l'accession à la propriété



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le Continuum des Aides au Logement



Aides à l'accession à la propriété



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Plus de différenciation entre acquisition et construction
- Introduction d'un « **pot** » d'aide
 - Aides en capital: montant maximal de **35.000 €**
 - Prime d'accession
 - Prime d'amélioration
 - Prime d'épargne,
 - Topup PRIME-House
- Abolition des critères de surface
- Calcul des aides en fonction du revenu net
- Réduction de la durée d'occupation minimale
 - de 10 à 2 ans
(à partir de la première liquidation de l'aide)

32

Les aides facilitant l'accèsion à la propriété



Garantie de l'Etat

- Introduction de limites de revenu (net annuel):
 - 1 seul emprunteur: 9.400 euros n.i. 100 (± 5 x SSM ; 80.428 €)
 - 2 emprunteurs (ou plus): 11.200 euros n.i. 100 (±6 x SSM ; 95.829 €)
- Augmentation du montant maximum de la garantie:
 - 24.000 € n.i. 100 (205.348 €) (aujourd'hui: 157.000 €)
- Banques conventionnées
 - Insérer clairement dans la convention le déroulement de la procédure en cas d'appel à la garantie

33

Les aides facilitant l'accèsion à la propriété



Prime d'accèsion

- Il n'y a plus de conditions de surface pour ces logements
- Détermination des aides en fonction du revenu net
- Durée de résidence obligatoire réduite
 - de 10 à 2 ans
- Éligibilité notamment pour couples et familles avec enfants élargie :
 - +33% au moins
- (En effet, le plafond du revenu se situait à un niveau de vie correspondant au décile trois, voire en-dessous. Seulement pour les célibataires, le plafond est resté celui en vigueur, étant donné qu'il était déjà très avantageux.)

34

Les aides facilitant l'accèsion à la propriété



Prime d'épargne

- Nouveau mode de calcul, plus simple et plus transparent
- Calcul sur une période d'épargne de 10 ans
- Epargne rémunérée de façon supplémentaire:
 - Prime = 10 % de l'épargne annuelle
 - max 500 €/an
 - max 5.000 €/10 ans
- Introduction d'un délai pour investir l'épargne dans le financement du logement: 2 ans après la date de l'acte

35

Les aides facilitant l'accèsion à la propriété



Subvention d'intérêt

- Une seule aide en intérêt (subvention)
- Augmentation du montant maximal à subventionner
 - de 175.000 € à 200.000 €
- Le montant de 200.000 € est augmenté de 10.000 € par enfant à charge (plafonné à 240.000 €)
- Limitée à 300 paiements (mensuels) par bénéficiaire

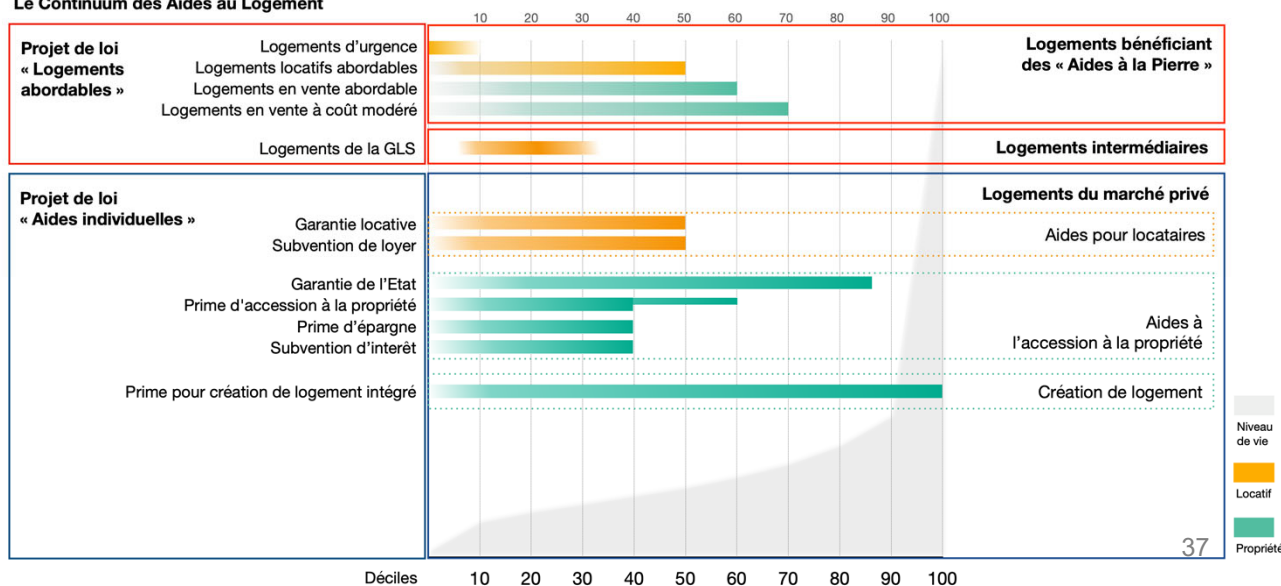
36

Création d'un logement intégré



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le Continuum des Aides au Logement



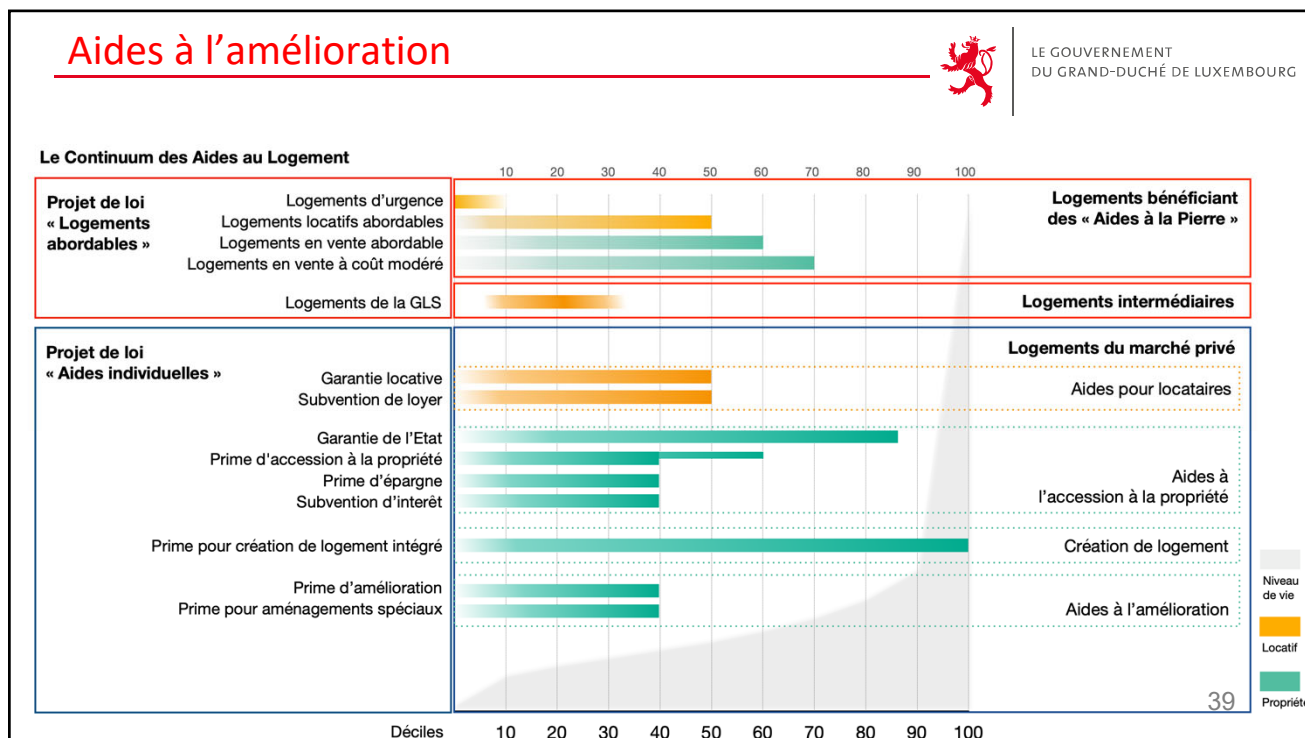
Prime pour création d'un logement intégré



Notes explicatives

- Montant: 10.000 €
 - sans condition de revenu
- Conditions d'octroi:
 - Etre propriétaire du logement
 - Ne pas être propriétaire d'un autre logement
 - Avoir obtenu une **autorisation de bâtir** de l'administration communale
 - Chacune des deux unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée (soit de l'extérieur soit à partir d'un espace de circulation collectif)
 - Le **propriétaire/demandeur doit habiter une des deux unités** après la fin des travaux

38



Les aides à l'amélioration d'un logement



1. Prime d'amélioration

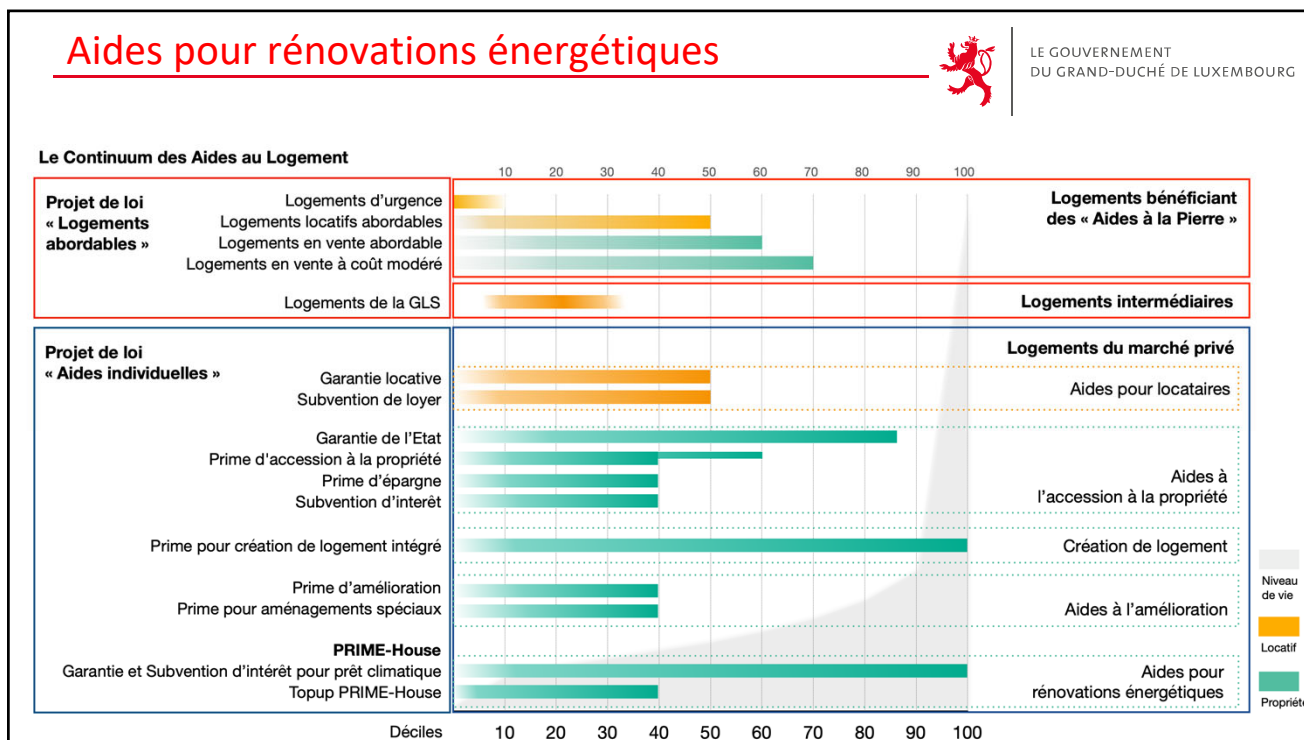
- Amélioration de certains équipements et création de nouvelles pièces d'habitation

2. Subvention d'intérêt pour travaux d'amélioration

- Max. 300 paiements, sans pouvoir dépasser le taux-plafond de 3%
- Sur montant maximal de 200.000 par logement +10.000 par enfant (max. x 4)

3. Prime pour aménagements spéciaux pour personnes à besoins spécifiques

- Demandeur = une personne en situation de handicap (ou son représentant légal)



Les aides pour rénovations énergétiques



1. Garantie d'Etat pour prêt climatique (PRIME-House)
 - Logement >10 ans, Logement unique et résidence effective
2. Subvention d'intérêt pour prêt climatique (PRIME-House)
 - Max 180 paiements,
 - Sur montant maximal de 100.000 € par logement
3. Topup PRIME-House
 - Supplément pouvant aller jusqu'à 40% de la PRIME-House
 - Eligibilité : Décile 4

Simplification des conditions d'octroi

Résumé



- **Simplification** de la structure des aides
- **Uniformisation** des plafonds d'éligibilité par décile de revenu
 - Calcul des aides en fonction du revenu net
- Introduction d'un « **pot** » d'aides individualisé
 - Aides en capital: montant maximal de 35.000 €
 - Prime d'accession - Prime d'épargne,
 - Prime d'amélioration - Topup PRIME-House
- **Abolition** des critères de **surface**
- Réduction de la **durée minimale d'habitation principale**
 - de 10 à 2 ans

43

Volet budgétaire

Evolution des dépenses du Ministère du Logement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

	2010	En %	2015	En %	2020	En %	2023	En %
Dépenses Ministère du Logement	117.084.290		139.902.931		227.735.704		363.122.120	
Dépenses Aides individuelles	43.545.748	37%	34.962.610	25%	35.608.825*	16%	62.528.000	17%
Dépenses Aides à la Pierre	26.842.864	23%	39.057.295	28%	96.482.734	42%	239.144.320	66%

* Attention !

En 2015, la subvention de loyer n'existait pas encore.

En 2020, elle représentait 9,5 millions € des « dépenses aides individuelles », donc 27 % des aides individuelles!

Les autres aides individuelles sont donc passées de 35 millions € en 2015 à 26 millions € en 2020 (-25%)

44



**Vers le droit au logement -
réforme en fonds du logement
abordable au Luxembourg !**

Merci pour votre attention



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

CONFÉRENCE DE PRESSE

Vers le droit au logement - La réforme de la loi modifiée du
25 février 1979 concernant l'aide au logement !

06.01.2022

**VERS LE DROIT AU LOGEMENT - LA RÉFORME DE LA LOI MODIFIÉE DU 25 FÉVRIER 1979
CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT EN BREF ! 2**

Résumé des deux projets de loi

LA RÉFORME DE LA LOI MODIFIÉE DU 25 FÉVRIER 1979 CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT 4

Présentation détaillée

A. LE LOGEMENT ABORDABLE : VERS UN PARC DE LOGEMENTS DURABLEMENT ABORDABLES 4

1. *Les logements abordables pouvant bénéficier des aides à la pierre* 4
2. *Les aides à la pierre* 6
3. *Le rôle du bailleur social est reconnu et mis en valeur* 8
4. *Le loyer abordable* 9
5. *Le registre national des logements abordables (RENLA)* 10

B. LES AIDES INDIVIDUELLES AU LOGEMENT :

UN SYSTÈME D'AIDES PLUS SIMPLE ET GÉNÉREUX 11

1. *Nouveautés, simplification d'accès et élargissement de l'éligibilité* 11
2. *Les aides individuelles en détail :* 12
 1. Aides à la location : 12
 2. Aides pour l'accession à la propriété : 13
 3. La prime pour la création d'un logement intégré 14
 4. Les aides pour amélioration de logements 14
 5. Les aides aux rénovations énergétiques 14

C. LE VOLET BUDGÉTAIRE - ÉVOLUTION DES DÉPENSES DU MINISTÈRE DU LOGEMENT 15

Vers le droit au logement - La réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en bref !

L'aide au logement sera réformée par deux projets de loi qui remplaceront la loi actuelle datant de plus de 40 ans. Le premier projet de loi mettra en place un cadre clair, transparent et juste pour le financement du logement abordable et l'accompagnement de ses habitants. Le deuxième projet de loi prévoit d'élargir et de simplifier les aides individuelles pour le logement, en location et à la propriété du marché privé.

A. Le logement abordable : vers un parc de logements durablement abordables

La réforme a pour objectif de **dynamiser la création de logements abordables en main publique** afin de donner une perspective au nombre croissant de ménages qui ont des difficultés à se loger décemment. Le projet de loi dresse le cadre nécessaire pour réussir ce défi. *« Le Luxembourg a besoin d'un parc de logements qui restent durablement abordables. C'est ainsi que nous allons assurer le droit au logement et par là, la cohésion sociale ! »* a souligné Henri Kox, le ministre du Logement lors de la conférence de presse.

Éléments clés du projet de loi relative au logement abordable (détails en annexe) :

- Modernisation du système des participations financières « aides à la pierre »
- Introduction des concepts de bailleur social et de bail abordable
- Mise en place d'un registre national des logements abordables « RENLA »

B. Les aides individuelles au logement : un système d'aides plus simple et généreux

Ce projet de loi a pour objectif de mieux aider les populations vulnérables qui restent particulièrement touchées par la flambée des prix. *« En réformant le système des aides individuelles au logement dans sa globalité, notre objectif primordial est non seulement de simplifier le système des aides, mais de les rendre en même temps plus généreuses et équitables »*, résume le ministre du Logement.

Éléments clés du projet de loi relative aux aides individuelles au logement (détails en annexe) :

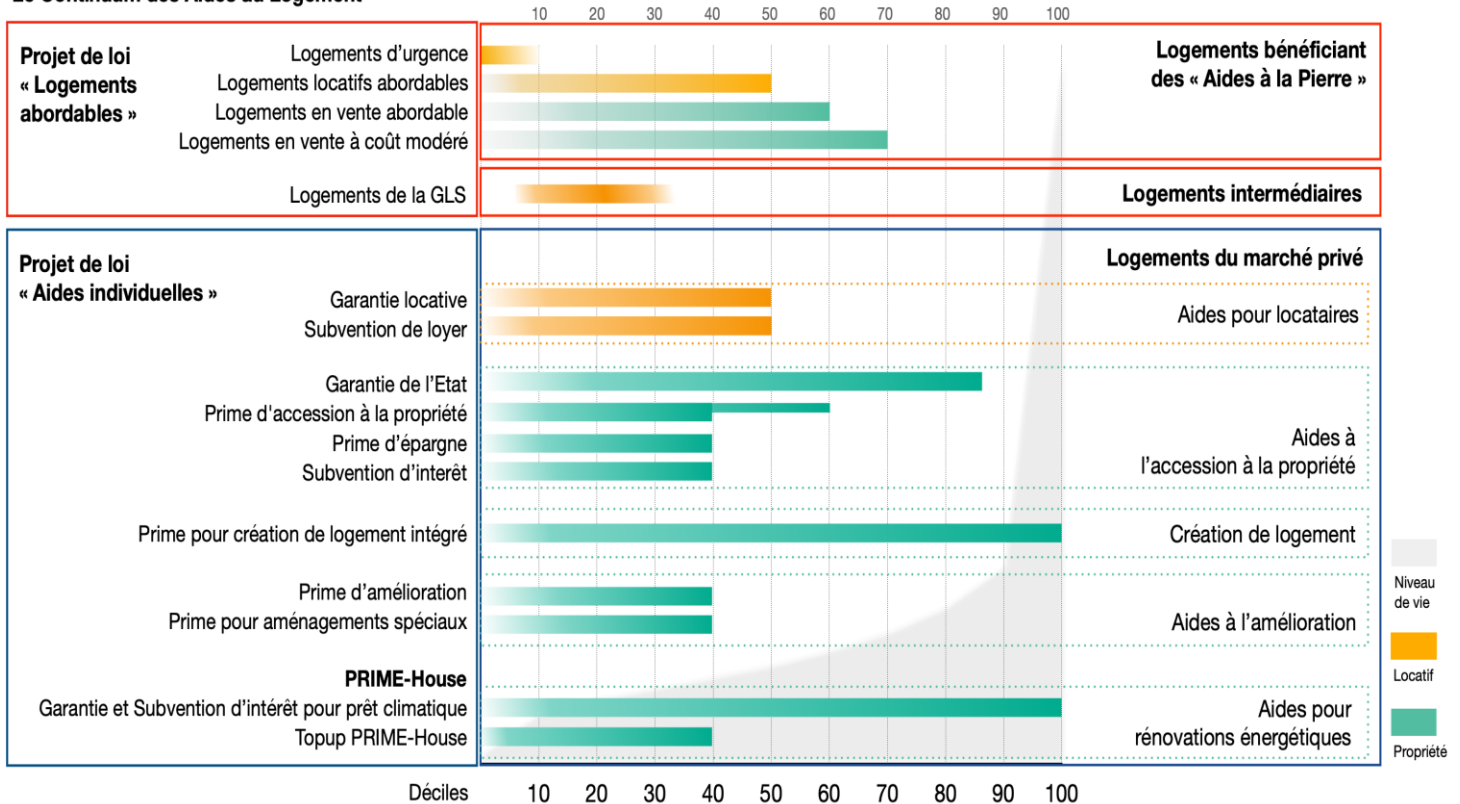
- Révision des critères d'éligibilité et conditions d'octroi pour faire bénéficier un plus grand nombre
- Augmentation des montants et plafonds pour alléger le taux d'effort
- Simplification et digitalisation administratives du système dans son ensemble
- Seuls les futurs acquéreurs d'un logement du marché privé sont éligibles aux aides individuelles, sachant que les acquéreurs d'un logement abordable bénéficient d'un soutien financier indirect dans la cadre des aides à la pierre

« Avec ces deux projets loi sur le logement abordable et les aides individuelles, le gouvernement réalise la promesse faite dans l'accord de coalition. À savoir : réformer de fond en comble la législation relative aux aides au logement. Ensemble avec le Pacte logement 2.0, la création du Fonds spécial pour logement, l'adoption des lois de financement de projets d'envergure nationaux (Elmen, Wunne mat der Wooltz, NeiSchmelz, ...), l'offensive lancée du logement abordable public est ainsi complétée. », a encore relevé le ministre du Logement. Par ailleurs, Henri Kox a souligné qu'avec la prochaine réforme du bail à loyer et l'introduction prévue d'une taxe à la mobilisation des terrains non construits, une autre étape importante dans le changement de paradigme est ainsi amorcée. « Cette politique ciblée est un fort engagement vers le droit au logement, afin de garantir un "vivre-ensemble" digne, durable et de qualité pour tous » a noté le ministre du Logement.

La réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Mise en perspective des deux projets de lois portant réforme à la loi de 1979 concernant l'aide au logement :

Le Continuum des Aides au Logement



A. Le logement abordable : vers un parc de logements durablement abordables

1) Les logements abordables pouvant bénéficier des aides à la pierre

Un logement en location ou en vente est appelé abordable, s'il a pu bénéficier d'une participation financière du ministère du Logement appelée « aide à la pierre » ou s'il a pu bénéficier d'une participation financière dans le contexte de la « gestion locative sociale ».

Les « aides à la pierre », accordées aux promoteurs sociaux pour la réalisation de ces logements abordables, sont liées à certaines conditions (cahier des charges, taux de subventionnement, éligibilité des ménages).

Logements en location abordable

- Éligibilité : 50% des communautés domestiques
- Financement : à raison d'un maximum de 75% dans le cadre des aides à la pierre
- Mis en œuvre par : les promoteurs sociaux (publics et sans but de lucre)
- Le calcul du loyer abordable tient compte du niveau de revenu de la communauté domestique
- Affectation sociale : d'au moins 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre et non limitative pendant la durée d'existence des logements pour les promoteurs publics

Logements en vente abordable

- Éligibilité : 60% des communautés domestiques
- Mis en œuvre : par les promoteurs publics
- Financement : le foncier, les frais de viabilisation et d'études sont financés à raison d'un maximum de de 50% dans le cadre des aides à la pierre

Logements en vente à coût modéré

- 70% des communautés domestiques sont éligibles
- Mis en œuvre : par les promoteurs publics
- Financement : seul le foncier est financé à raison d'un maximum de 50% dans le cadre des aides à la pierre
- Les frais de viabilisation et d'études seront à charge des acquéreurs

Éligibilité des ménages au Luxembourg



50 %

ménages éligibles pour logements locatifs abordables

60 %

ménages éligibles pour logements en vente abordable

70 %

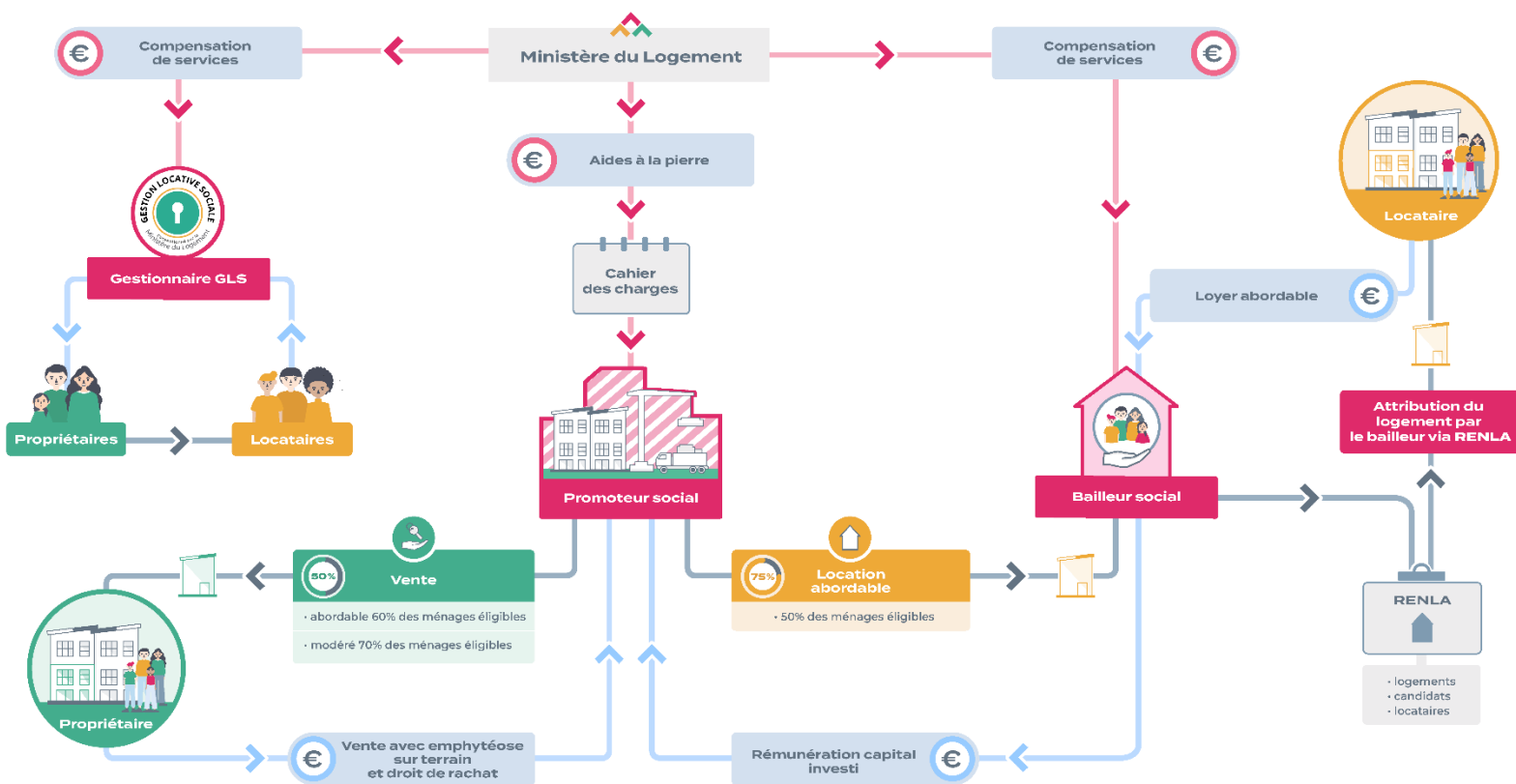
ménages éligibles pour logements en vente à coût modéré

Logements en gestion locative sociale :

- Appartiennent à un propriétaire privé et sont gérés par un organisme reconnu par le ministère du Logement
- Ne sont pas soumis aux règles du loyer abordable
- Néanmoins les loyers se situent en-dessous des loyers du marché privé
- N'ont pas bénéficié d'aides à la pierre
- La gestion des logements est éligible à une participation financière
 - à condition que l'organisme en charge de la gestion ait conclu au préalable une convention avec le ministère du Logement

2) Les aides à la pierre

L'écosystème du logement abordable:

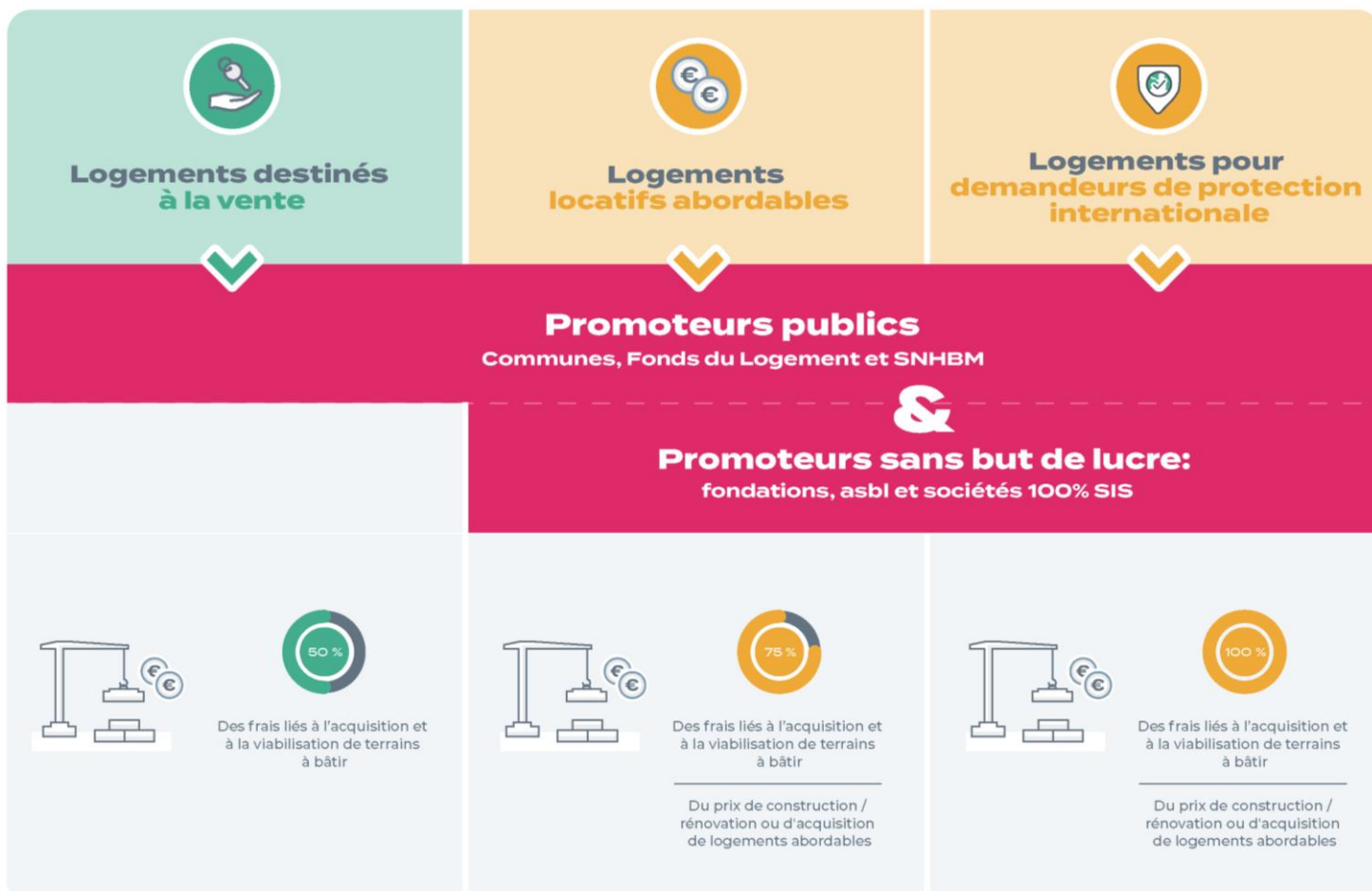


La notion de **promoteur social** regroupe les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre, tout en rendant plus précise la définition du promoteur sans but de lucre.

Les promoteurs publics sont éligibles aux **aides à la pierre** pour la réalisation de logements locatifs et de logements destinés à la vente. Les promoteurs sans but de lucre sont uniquement éligibles aux aides à la pierre pour la réalisation de logements locatifs. Le régime d'aide est simplifié et homogénéisé de sorte que les deux types de promoteurs

sociaux perçoivent le même taux maximal de 75% des participations financières pour les logements abordables locatifs réalisés. Seul pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale est encore prévu un taux maximal de 100%.

Aides à la pierre

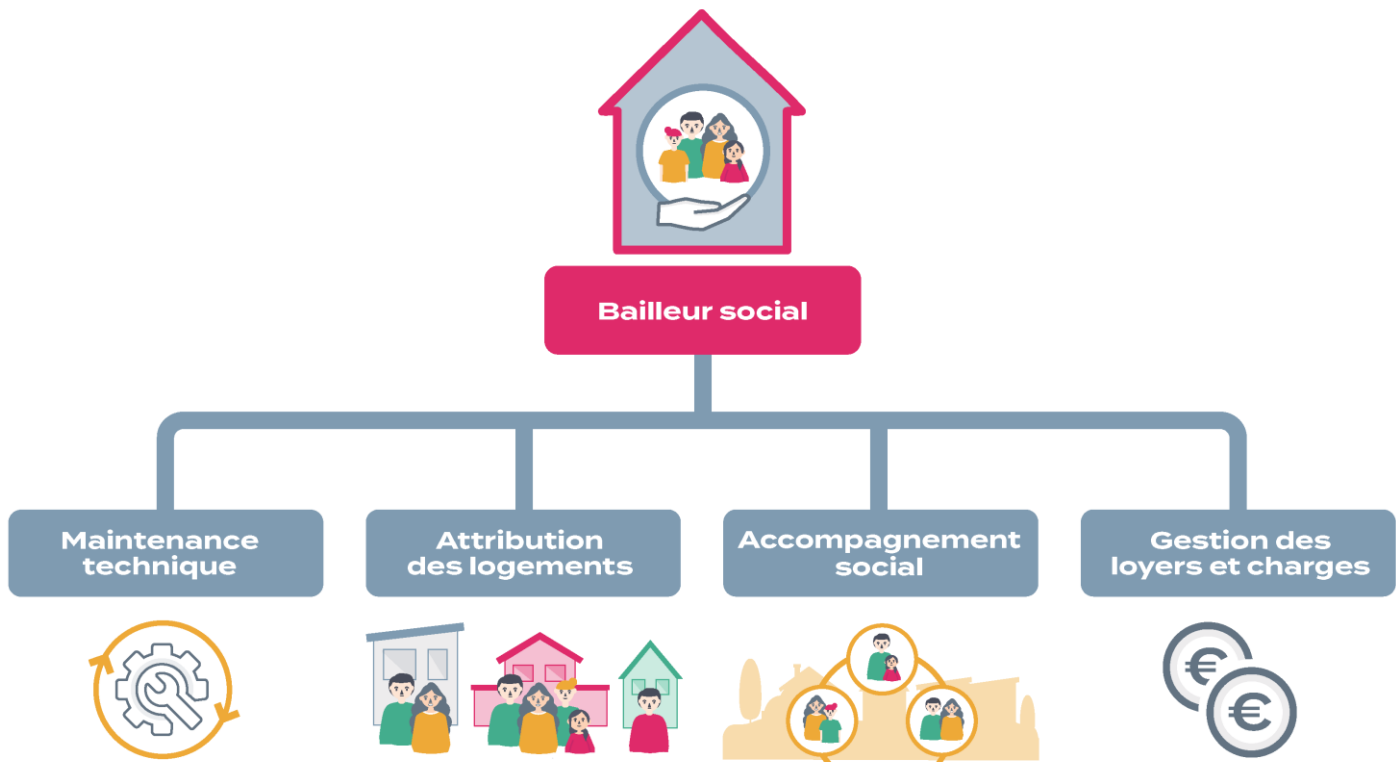


Un **cahier des charges** en matière d'urbanisation, d'architecture et d'économicité fixe les règles de construction et les plafonds des montants subventionnés des logements abordables (en location et en vente). Une **commission** au sein du ministère du Logement conseille les promoteurs sociaux sur l'application du cahier des charges lors de la réalisation de leurs projets.

3) Le rôle du bailleur social est reconnu et mis en valeur

Le **bailleur social** est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Cette gestion locative implique l'intervention de métiers variés. Le bailleur social est notamment en charge de l'attribution des logements en fonction des critères de priorité sociale. Il doit également gérer le paiement des loyers et le décompte des frais, il remplit donc un rôle de syndic. En outre, il doit assurer le « vivre-ensemble harmonieux » dans les immeubles et les voisinages, dans cette optique, il peut également être appelé à assurer un certain accompagnement social des locataires. Finalement, il doit aussi veiller à l'entretien des immeubles. Le cas échéant avec le concours du propriétaire, c'est-à-dire du promoteur social.

Les rôles du bailleur social

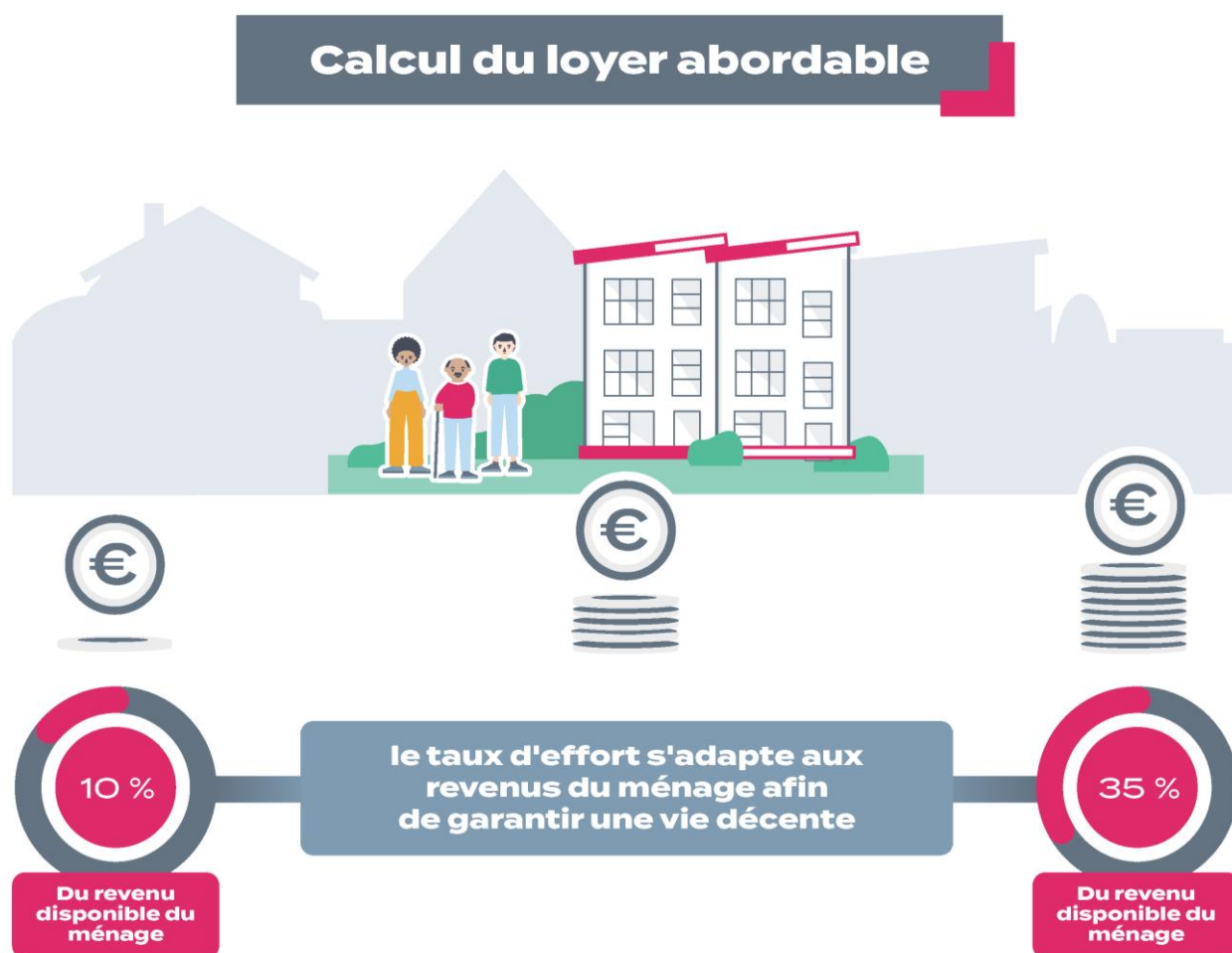


L'activité du bailleur social pouvant être déficitaire, une **compensation de service** pour l'exercice de cette mission publique est prévue.

4) Le loyer abordable

Le loyer abordable est celui qui est applicable pour les logements abordables en location. La hauteur des loyers tient compte des revenus et de la composition des ménages locataires. De cette façon, le revenu disponible après paiement du loyer reste suffisant pour mener une vie décente et les locataires qui disposent de revenus plus élevés paient un loyer conséquent. Les mêmes règles sont applicables à tous les logements locatifs abordables, indépendamment du fait qu'ils aient été réalisés par un promoteur public ou par un promoteur sans but de lucre.

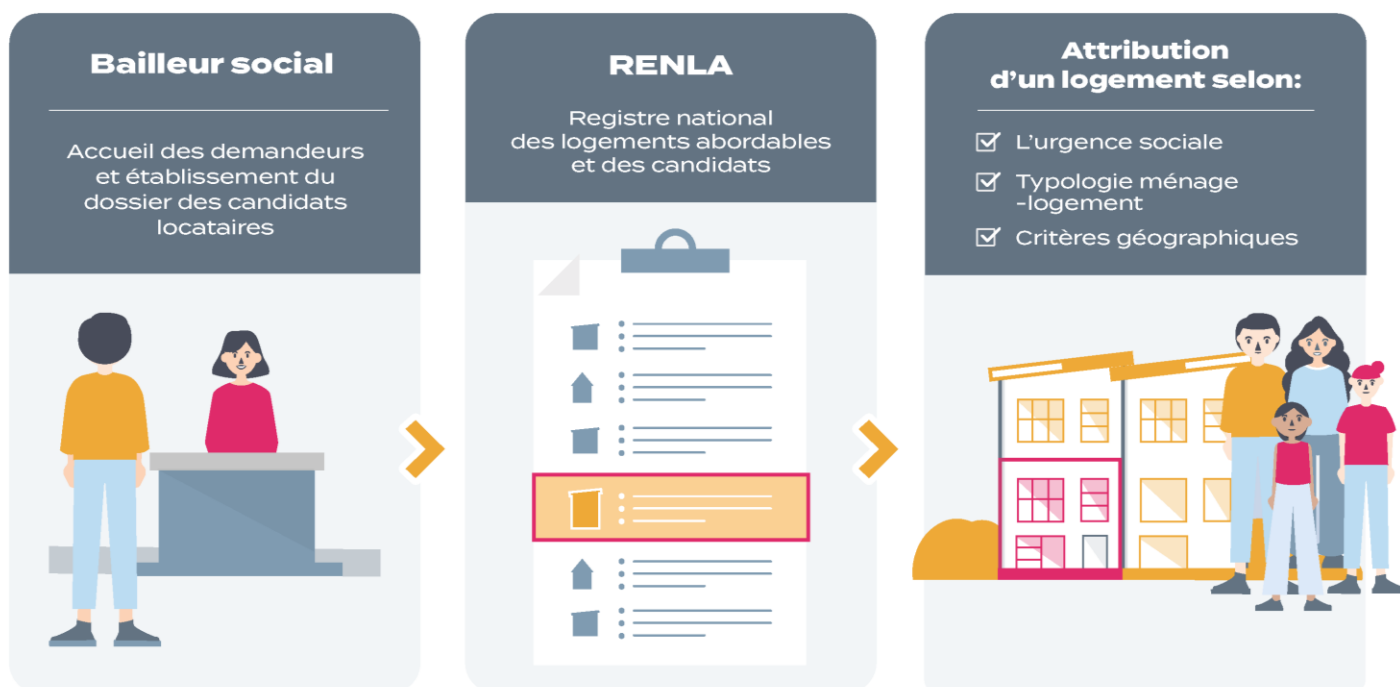
Le loyer abordable évolue en partant d'un taux d'effort de 10% pour passer au taux d'effort maximal de 35% qui se situe au niveau du revenu correspondant au décile 6. Le taux d'effort reste constant à 35% pour les revenus du décile 7. A partir du décile 8, c'est le loyer qui reste constant. Donc au seuil d'éligibilité qui correspond au décile 5 et qui détermine si un ménage est éligible pour un logement abordable au vu de ses revenus, le taux d'effort se situe approximativement à 31%.



5) Le registre national des logements abordables (RENLA)

L'instauration du registre national des logements abordables, permettra de disposer d'un instrument capable de donner une vue d'ensemble fiable sur les besoins et la disponibilité de logements abordables locatifs. Le RENLA regroupe les données relatives aux logements abordables locatifs, aux candidats-locataires ainsi qu'aux locataires. Il introduit un système harmonisé réglant l'attribution des logements abordables locatifs vacants. L'avantage pour le candidat-locataire est évident, il n'aura plus besoin de s'inscrire auprès de chaque bailleur social individuellement. Une inscription au RENLA le rend éligible pour tout logement abordable locatif vacant pour autant que sa priorité sociale soit reconnue.

Attribution des logements abordables



Le RENLA permettra de saisir des données de qualité et ainsi de faire le suivi du parc des logements abordables à plusieurs échelles, comme celles de la construction, de l'entretien, de la rénovation, de la typologie et des occupants. Les acteurs du logement abordable auront ainsi une meilleure connaissance de la demande effective pour le logement abordable et seront à même de cibler précisément leur offre.

B. Les aides individuelles au logement : un système d'aides plus simple et généreux

1) Nouveautés, simplification d'accès et élargissement de l'éligibilité

Il s'agit du deuxième volet de la grande réforme de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le projet de loi prévoit une révision complète des différentes aides individuelles au logement destinées aux actuels et futurs locataires et propriétaires du marché privé. De plus, une panoplie de mesures vise la simplification et la transparence de ces aides.

L'accès aux **aides destinées aux locataires** est élargi et facilité. Dorénavant le taux d'effort maximal pour bénéficier de la garantie locative est augmentée de 40% à 50%. Pour la subvention de loyer, la notion de loyer de référence et la condition d'avoir au moins 3 mois de revenu sont abolies.

Les conditions d'octroi des **aides à la propriété** ont été harmonisées afin de les rendre plus accessibles, par exemple avec une réduction de la durée minimale d'habitation de dix à deux ans ou avec l'abolition des conditions de surfaces des logements. Les montants des aides ont également été adaptés et le cercle des bénéficiaires potentiels a été élargi.

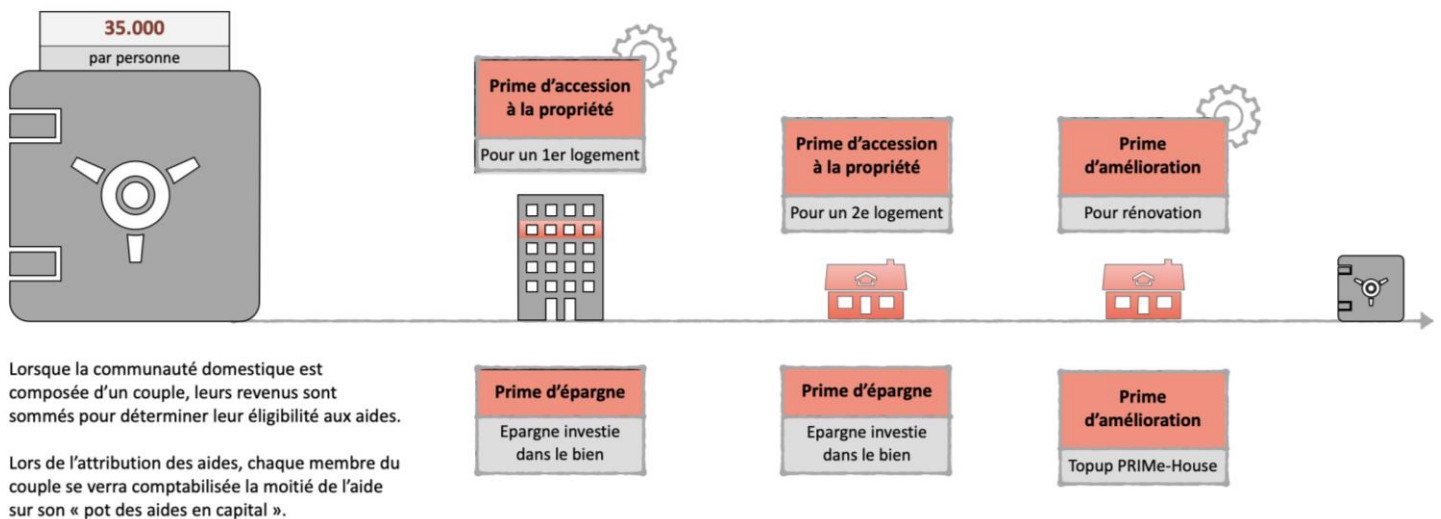
La prime d'épargne a complètement été revue. Afin d'inciter les futurs propriétaires à faire un effort indispensable d'épargne pour se constituer un capital de départ, leur épargne annuelle sera soutenue par une prime représentant 10% de leur épargne. Sur dix ans d'épargne cette prime peut atteindre jusqu'à 5.000 euros.

Finalement, le projet de loi enrichit le bouquet des aides individuelles de **deux nouvelles aides** :

Ainsi, une prime pour la création d'un logement intégré s'élevant à 10.000 € est introduite. Le logement intégré consiste en un deuxième logement dans une maison unifamiliale. Chacune des deux unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée (soit de l'extérieur soit à partir d'un espace de circulation collectif) et le propriétaire qui en fait la demande doit habiter une des deux unités après la fin des travaux.

Ensuite, les primes pour rénovations énergétiques sont complétées par la prime d'amélioration pour rénovation énergétiques, le « Topup PRIME-House ». Il s'agit d'une aide pour les ménages à revenus plus modestes qui peuvent percevoir une prime supplémentaire allant jusqu'à 40% de la PRIME-House qui est accordée par le ministère de l'Environnement.

L'introduction d'un forfait d'aides individualisé de 35.000€ est un autre élément novateur de la réforme des aides individuelles. Quatre primes en capital (d'accession, d'épargne, d'amélioration et le « Topup PRIME-House ») sont regroupées en une cagnotte d'aide en capital plafonnée. Ainsi un bénéficiaire peut toucher une ou plusieurs de ces primes pour plusieurs logements successifs au courant de sa vie dépendamment de son revenu et de sa situation familiale à un moment donné. Il va de soi que ces aides ne sont attribuées que sous conditions que le bénéficiaire occupe personnellement les logements pour lesquels il en bénéficie et qu'il s'agit de son logement unique.



2) Les aides individuelles en détail :

Les aides individuelles promouvant l'accès à la location et à la propriété sont subdivisées en cinq catégories

1. Aides à la location :

✓ **Garantie Locative**

- Augmentation du taux d'effort maximal de 40% à 50%
- Nouvelle garantie possible en cas de dispense de remboursement d'une première aide
- Elargissement du cercle des locataires éligibles

✓ **Subvention de loyer**

- Abolition de la condition de disposer d'au moins 3 mois de revenu
- Abolition de la notion du « loyer de référence »
- Simplification du calcul de l'aide (et de la révision)
- Elargissement du cercle des locataires éligibles

2. Aides pour l'accession à la propriété :

✓ **Garantie d'Etat**

- Dorénavant, il y a également une limite de revenu pour cette aide
 - une pour les célibataires
 - une pour les couples
- Ces plafonds sont tels que 75% - 80% de la population y est éligible
- Le montant éligible à la garantie est augmenté d'un tiers

✓ **Prime d'accession à la propriété**

- Il n'y a plus de conditions de surface pour ces logements
- Détermination des aides en fonction du revenu net
- La durée de résidence obligatoire est réduite
 - de 10 à 2 ans
- L'éligibilité notamment pour les couples et les familles avec enfants a été élargie substantiellement :
 - +33% au moins
 - (En effet, le plafond du revenu se situait à un niveau de vie correspondant au décile trois, voire en-dessous. Seulement pour les célibataires, le plafond est resté celui en vigueur, étant donné qu'il était déjà très avantageux.)

✓ **Prime d'épargne**

- Nouveau mode de calcul, plus simple et plus transparent
- L'épargne est rémunérée de façon supplémentaire:
 - Prime = 10 % de l'épargne annuelle
 - max de 500 € / an
 - max de 5.000 € / 10 ans
- Calcul sur une période d'épargne de 10 ans
- Introduction d'un délai pour investir l'épargne dans le financement du logement
 - 2 ans après la date de l'acte

✓ **Subvention d'intérêt**

- Fusion de l'ancienne bonification d'intérêt avec la subvention d'intérêt
- Augmentation du montant maximal à subventionner
 - De 175.000 € à 200.000 €
- Le montant de 200.000 € est augmenté :
 - De 10.000 € par enfant à charge (somme plafonnée à 240.000 €)
- Limitée à 300 paiements (mensuels) par bénéficiaire
- La durée de résidence obligatoire est réduite
 - De 10 à 2 ans

3. La prime pour la création d'un logement intégré

- Montant: 10.000 €
 - Eligibilité : sans condition de revenu
- Conditions d'octroi:
 - Etre propriétaire du logement
 - Ne pas être propriétaire d'un autre logement
 - Avoir obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale
 - Chacune des deux unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée (soit de l'extérieur soit à partir d'un espace de circulation collectif)
 - Le propriétaire/demandeur doit habiter une des deux unités après la fin des travaux

4. Les aides pour amélioration de logements

✓ **Subvention d'intérêt pour travaux d'amélioration**

- Amélioration de certains équipements et création de nouvelles pièces d'habitation

✓ **Prime pour aménagements spéciaux pour personnes à besoins spécifiques**

- Demandeur = une personne en situation de handicap (ou son représentant légal)

5. Les aides aux rénovations énergétiques

✓ **Garantie d'Etat pour prêts climatique (PRIME-House)**

- Logements >10 ans,
- Logement unique et résidence effective

✓ **Subvention d'intérêt pour prêt climatique (PRIME-House)**

- Max 180 paiements
- Montant maximal
 - 100.000 € par logement

✓ **Topup PRIME-House**

- Supplément pouvant aller jusqu'à 40% de la Prime-House
- Eligibilité :
 - jusqu'au décile 4

C. Le volet budgétaire - évolution des dépenses du ministère du Logement

	2010	En %	2015	En %	2020	En %	2023	En %
Dépenses Ministère du Logement	117.084.290		139.902.931		227.735.704		363.122.120	
Dépenses Aides individuelles	43.545.748	37%	34.962.610	25%	35.608.825*	16%	62.528.000	17%
Dépenses Aides à la Pierre	26.842.864	23%	39.057.295	28%	96.482.734	42%	239.144.320	66%

Les données pour l'année 2023 correspondent pour les Aides individuelles aux estimations budgétaires suite à l'impact de la présente réforme et pour les Aides à la pierre au budget pluriannuel.

Typologies des logements



Contact presse :

Ministère du Logement

Céline De Oliveira

Tel : 247 74813

GSM : 621 858 122

Mail: celine.deoliveira@ml.etat.lu