



Session extraordinaire 2013-2014

LB/AF

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 26 février 2014

ORDRE DU JOUR :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 27 janvier 2014
2. 6634 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de la Médiateure 2013
- Examen du volet concernant le logement (courrier du 20 janvier 2014)
3. 6252 Projet de loi introduisant une allocation de logement et une allocation de loyer et portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
- Echange de vues
4. 6542 Projet de loi portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
- Désignation d'un rapporteur
- Présentation et examen du projet de loi
5. Divers

*

Présents : Mme Diane Adehm remplaçant Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Guy Arendt, M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. Justin Turpel

M. Jérôme Krier, M. Constant Kieffer, Ministère du Logement
Mme Julie Licheron, Observatoire de l'Habitat
M. Laurent Besch, Administration parlementaire

*

Présidence : M. Guy Arendt, Président de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 27 janvier 2014

L'adoption du projet de procès-verbal sous référence est reportée à la prochaine réunion de la commission comme le projet de procès-verbal n'a pas été envoyé par voie de courrier électronique aux membres de la commission.

2. 6634 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de la Médiateure 2013

Les membres de la commission constatent que la Médiateure n'a été saisie que d'une seule affaire relevant de son domaine de compétences. Il concerne le Fonds du Logement et plus précisément l'exécution d'un compromis de vente d'un local à destination commerciale situé au rez-de-chaussée d'une résidence construite par le Fonds du Logement. L'affaire est toujours en cours. Le représentant du ministère du Logement a informé les membres de la Commission que dans une autre affaire relative à un local à destination commerciale du Fonds du Logement, l'ancien médiateur avait reconnu en novembre 2006 que les réclamations émanant de locataires à destination commerciale ne rentraient pas dans le domaine de compétence du médiateur.

Un courrier afférent sera envoyé au Président de la Commission des Pétitions.

3. 6252 Projet de loi introduisant une allocation de logement et une allocation de loyer et portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Objet du projet de loi

Le projet de loi sous rubrique a été déposé en date du 14 février 2011 et avisé par le Conseil d'Etat le 7 juin 2011.

Le projet de loi propose d'introduire un régime d'aides temporaires dans le cadre de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Ce régime d'aides financières revêt la forme soit d'une

- (i) allocation de logement destinée à soutenir temporairement une personne propriétaire d'un logement d'habitation ayant souscrit un emprunt immobilier et qui se trouve dans l'impossibilité de rembourser le prêt hypothécaire; et
- (ii) allocation de loyer destinée à soutenir temporairement une personne locataire d'un logement soumis à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil et qui se trouve dans l'impossibilité de payer le loyer dû.

Il est prévu que le régime d'octroi ainsi que les modalités et les sanctions applicables en cas de non observation des conditions d'octroi par le bénéficiaire sont fixés par voie de règlement grand-ducal.

Examen de l'avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat, dans son avis du 7 juin 2011, tout en approuvant la démarche proposée par les auteurs du projet de loi, fait observer qu'il est de nature à soulever une série de «*problèmes juridiques non négligeables qu'il se doit de relever.*»

Il s'interroge notamment sur la nature juridique des aides envisagées. En effet, selon que les aides financières temporaires soient qualifiées d'avantages sociaux, les travailleurs frontaliers pourraient également y prétendre. Pour le détail, il est prié de se reporter aux pages 2 et 3 du document parlementaire n°6252⁵.

Le Conseil d'Etat, devant le constat que les démarches gouvernementales risquent de prêter à équivoque, «*estime nécessaire que l'intégralité des mesures actuellement en vigueur, et non seulement quelques mesures éparses, soient soumises à un contrôle pour en évaluer l'efficacité.*». Il estime encore «*qu'une réflexion transversale devrait être faite en ce sens que s'il est constaté que malgré les allocations que l'Etat accorde pour soutenir une personne frappée par un fait grave ou un cas de force majeure, la dégradation de la situation financière individuelle n'est plus temporaire mais risque de se prolonger, des mesures de redressement plus profondes devraient être offertes.*

Enfin, le Conseil d'Etat constate que l'article 2 de la loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale définit l'aide sociale comme la mesure assurant aux personnes dans le besoin et à leur famille l'accès aux biens et aux services adaptés à leur situation particulière, afin de les aider à acquérir ou à préserver leur autonomie. Les allocations de logement et de loyer poursuivent une finalité similaire.

Aussi, plutôt que de créer un deuxième procédé d'attribution d'aide, le Conseil d'Etat propose-t-il de s'appuyer sur la loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale. Une telle démarche aurait par ailleurs l'avantage de confier l'instruction des dossiers à des professionnels travaillant sur le terrain.

Quant à l'examen des articles, il convient de rappeler que l'article 1^{er} essuie une double opposition formelle; il est prié de se reporter à la page 4 du document parlementaire n°6252⁵.

Le Conseil d'Etat conclut «*[...] qu'il y a lieu de reprendre le projet de loi sous avis sur le métier.*»

Le représentant du ministère du Logement explique, eu égard à la situation actuelle sur le marché des logements qui ne s'est nullement amélioré, mais bien au contraire et eu égard à l'avis critique du Conseil d'Etat, que des réflexions sont actuellement menées au niveau du ministère du logement en vue d'adapter, au vu des chiffres actuellement disponibles, le régime légal proposé visant à introduire la subvention de loyer (cf. projet de loi n°6542 ci-après).

Ainsi, le projet de loi sous référence est tenu en suspens et il est envisagé de le retirer du rôle.

4. 6542 Projet de loi portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

L'objectif du projet de loi sous référence est d'introduire une subvention de loyer en vue de lutter contre les inégalités d'accès au logement sur le marché privé. En effet, on assiste au constat que le montant des loyers pratiqués sur le marché privé est en constante augmentation et que surtout les ménages ne disposant que d'un revenu modeste éprouvent des difficultés croissantes en vue de faire face à la dépense que constitue le loyer. Ainsi, l'octroi de ce subside devra permettre de réduire le taux d'effort des ménages locatifs bénéficiaires, voire de le ramener à 33% de leur revenu net disponible.

Il est proposé d'introduire un chapitre 2quinquies dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. La subvention de loyer est un subside de loyer dont l'octroi sera soumis à trois conditions cumulatives, à savoir:

1. être un ménage disposant d'un revenu faible; la référence retenue est la moyenne arithmétique entre le revenu social minimum non qualifié net et le salaire social minimum qualifié net,
2. être un ménage confronté à un taux d'effort accru pour s'acquitter du loyer, et
3. être un ménage occupant un logement faisant partie du logement locatif du marché privé luxembourgeois.

En ce sens, il s'agit bel et bien d'une mesure cible.

Il convient de se reporter à la présentation de la subvention de loyer jointe au présent **projet de** procès-verbal en tant qu'annexe n°1.

Explications

- La population éligible est estimée, sur base des chiffres disponibles pour 2011, à quelque 12.440 ménages.
- L'évolution des prix a connu une hausse constante (pour le dernier trimestre de 2013 comparée au dernier trimestre de l'année 2012)) de l'ordre de 9,53% pour les maisons et une hausse de l'ordre de 4,41% pour les appartements. On assiste à une explosion des prix sur le marché immobilier.
- Il convient de souligner la spécificité du marché immobilier luxembourgeois (pénurie de logements sociaux et hausse énorme des loyers sur le marché privé au cours des dernières années) rendant nécessaire l'introduction de la subvention de loyer.

Echange de vues

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir les éléments suivants:

- *La référence du seuil de faible revenu* définie comme étant la moyenne arithmétique entre le salaire social minimum non qualifié net et le salaire social minimum qualifié net a été préférée au seuil de risque de pauvreté alors que ce dernier ne peut, pour des raisons techniques, être connu qu'*a posteriori*.

- *L'évolution de la population éligible* est en augmentation; pour 2006, quelque 10.000 ménages auraient pu bénéficier de la subvention de loyer, alors que pour l'année 2011, le nombre des ménages éligibles auraient été de 12.400 ménages.
- *Le mode de calcul du revenu net disponible* est précisé à l'article 4 de l'avant-projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par l'article 14quinquies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (qui est similaire à l'article 18 du règlement grand-ducal modifié du 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 conditions d'éligibilité* déterminant si un ménage peut demander l'octroi de la subvention de loyer sont précisées à l'endroit de l'article 4 de l'avant-projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et les modalités 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 (cf. annexe n°2 du présent **projet de** procès-verbal).
- Plusieurs membres de la commission insistent sur la nécessité de disposer de chiffres actualisés, alors qu'il s'agit d'apprécier les mesures envisagées en fonction du besoin réel et actuel.
- *L'actualisation des chiffres* est une tâche ardue étant donné qu'il y a toujours une année de décalage due au processus de détermination desdits chiffres (réalisation de l'enquête afférente par le CEPS et son exploitation). Les chiffres actualisés pour l'année 2012 seront communiqués aux membres de la Commission du Logement [communication du ministère du Logement].
- *Les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer à prévoir* seront fixées par voie de règlement grand-ducal. Un avant-projet de règlement grand-ducal afférent est joint au présent **projet de** procès-verbal en tant qu'annexe n°2.
- *Le coût budgétaire de la subvention de loyer* est estimé à quelque 40 millions euros par an pour ramener le taux d'effort de la population cible à 33%. Comme cette enveloppe est jugée trop importante, il est prévu d'introduire un plafonnement de la subvention de loyer permettant d'avoir un coût budgétaire de l'ordre de 15-16 millions euros par an [avec les seuils faibles et chiffres actualisés d'aujourd'hui].
- Un membre du groupe politique CSV s'interroge sur les raisons ayant amené le groupe politique DP et notamment son chef de groupe à changer d'avis au sujet de la nécessité de disposer de la mesure de la subvention de loyer et de continuer l'instruction parlementaire du projet de loi n°6542 sous examen.
- Un membre du groupe politique LSAP souligne, au nom de son groupe politique, favoriser la continuation du présent projet de loi, d'autant qu'il vise à introduire une mesure d'aide ciblée, destinée à venir en aide à des ménages à faibles revenus.

Il s'interroge sur l'interaction entre le régime du revenu minimum garanti et la subvention de loyer; il aimerait savoir si un ménage bénéficiaire du revenu minimum garanti (dénommé ci-après le RMG) reste encore éligible, à raison de sa composition en fonction de têtes, pour recevoir la subvention de loyer. En effet, il convient de rappeler que le RMG est fixé en fonction de la composition de ménage du demandeur et l'allocation complémentaire est fixée en fonction de la composition du

ménage. Il convient de s'assurer de ne pas créer des éventuelles inégalités dues au mode de détermination de l'allocation de la subvention de loyer (seuls les ménages dont le revenu net disponible par unité de consommation se situe en-dessous du seuil de faible revenu).

Il s'enquiert encore sur l'échéance de la fixation du revenu net disponible.

Le représentant du ministère du Logement, en ce qui concerne la deuxième question relative à l'échéance de la fixation du revenu net disponible, informe les membres de la commission que la détermination a lieu tous les ans (article 8 de l'avant-projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et les modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par l'article 14quinquies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; cf. annexe n°2 du présent projet de procès-verbal). Or, s'il devait y avoir un changement de revenu ou de la composition du ménage bénéficiaire, son dossier sera aussitôt réexaminé en cas de demande du ménage concerné.

- Un membre du groupe politique CSV se demande s'il existe une différence entre la mesure envisagée de la subvention de loyer et l'allocation de loyer et l'allocation de logement telles que prévues par le projet de loi n°6252. Il déclare s'étonner que le Conseil d'Etat n'a pas soulevé ce point dans son avis du 18 juin 2013, alors qu'il est d'avis que la subvention de loyer envisagée est à qualifier d'aide sociale et non en tant qu'aide à la personne. Il convient d'approfondir davantage cette interrogation afin de disposer d'une solution satisfaisante d'un point de vue juridique.
- Un membre du groupe politique LSAP soulève que selon la situation propre à une personne bénéficiant du revenu minimum garanti. Il se demande si le montant du salaire faisant l'objet d'une mesure de saisie est pris en considération dans le mode de calcul du revenu net disponible. Il rappelle qu'une telle mesure de saisie peut être une mesure temporaire dont la durée peut varier et a partant une incidence certaine quant à la capacité de la personne faisant l'objet d'une telle mesure de saisie de pouvoir demander l'octroi d'une subvention de loyer. Selon le cas de figure, une inégalité de traitement pourrait en résulter. L'orateur estime qu'il convient de vérifier et de proposer, le cas échéant, un mécanisme permettant d'éviter une telle situation.
- Un membre du groupe politique CSV s'interroge sur le caractère saisissable de l'allocation de loyer et l'allocation de capital. L'orateur estime opportun et utile de creuser davantage la piste (soulevée par le Conseil d'Etat dans son avis du 18 juin 2013 au sujet du projet de loi n°6542; doc. parl. n°6542³) visant à s'appuyer, au niveau du procédé d'attribution d'aide, sur la loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale. L'orateur rappelle que l'office social dispose d'une compétence exclusivement locale. Il est d'avis, comme les offices sociaux interviennent *de facto* de manière régulière au niveau du paiement des loyers, qu'il faudrait, le cas échéant, lui attribuer une compétence en le domaine en l'inscrivant dans le texte de loi future. Ainsi, une coordination plus efficace pourrait avoir lieu.

Un représentant du Ministère du Logement explique que le ministère de la Famille, qui a été approché dans ce sens au moment de l'élaboration du projet de loi sous examen, n'était guère enthousiaste. Il précise qu'en vertu de l'article 3 de l'avant-projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer (cf. annexe n°2) prévoit que les services sociaux peuvent assister le demandeur dans ses démarches auprès du ministère du Logement.

- Un membre du groupe politique LSAP estime qu'il convient d'impliquer le Syvicol dans le cadre des discussions devant porter sur l'idée d'inclure davantage les offices sociaux dans le cadre des aides au logement.
- Un membre du groupe politique du LSAP s'interroge si les diverses allocations compensatoires, non comprises dans l'allocation de vie chère, susceptibles d'être versées par une administration communale sont prises en considération ou non pour le calcul du revenu net disponible tel que visé au paragraphe (2) de l'article 4 de l'avant-projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer (cf. annexe n°2).
- Le représentant de la sensibilité politique déi Lénk estime, au niveau du barème des loyers de référence, que le modèle de calcul prévoit par exemple pour un ménage avec un enfant un appartement avec deux pièces dont une chambre à coucher est problématique, d'autant plus qu'il semble être fait abstraction de l'âge de l'enfant.

Il s'interroge sur l'interaction du droit d'introduire une plainte auprès de la Commission des loyers par une personne bénéficiant d'une subvention de loyer.

L'orateur est d'avis qu'il convient de modifier la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil en y inscrivant l'obligation légale d'inscrire dans le contrat de bail à conclure le montant maxima du loyer payable.

Il fait observer qu'aussi longtemps que subsiste une pénurie au niveau des unités de logement, il faudrait assurer que le loyer réellement payé ne dépasse pas le loyer maxima applicable.

Au sujet du RMG, l'orateur précise qu'en vertu de l'article 2, 4^e tiret de l'avant-projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer (cf. annexe n°2), la personne bénéficiaire du RMG est d'office exclu de la possibilité de demander la subvention de loyer.

De même, il s'interroge sur l'étendue de l'exclusion d'une personne copropriétaire de la mesure de la subvention de loyer alors qu'elle ne parvient pas à sortir de la copropriété (article 2, 5^e tiret de l'avant-projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer) (cf. annexe n°2).

➤ Les membres de la Commission du Logement demandent aux représentants du Ministère du Logement de procéder aux vérifications d'ordre juridique qui s'imposent au regard des interrogations soulevées ci-avant par les représentants des groupes politiques CSV et LSAP. [ministère du Logement]

- Un membre du groupe politique LSAP souligne, au nom de son groupe politique, favoriser la continuation du présent projet de loi, d'autant qu'il vise à introduire une mesure d'aide ciblée, destinée à venir en aide à des ménages à faibles revenus.
- Certains membres de la commission estiment, au sujet de l'argument avancé par les représentants du ministère du Logement, que le propriétaire, voire l'agent immobilier ne saurait déterminer la somme perçue par le locataire potentiel bénéficiaire d'une subvention de loyer payable mensuellement et dont le montant n'est pas fixe, qu'au plus tard au moment de la publication des tableaux annexés au futur règlement

grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loi (cf. annexe n°2 du présent **projet de** procès-verbal), il est inévitable de pouvoir déterminer, à ce moment, si le locataire potentiel en bénéficie ou non. Partant, il n'est pas exclu que cet état des choses ait une influence en termes de fluctuations sur le montant du loyer payable.

5. Divers

L'échange de vues avec Mme la Ministre du Logement au sujet de la position gouvernementale quant à la nécessité de revoir et de corriger le Pacte Logement tel que demandé par le groupe politique CSV (courrier du 13 février 2014) aura lieu le mercredi 26 mars 2014 à 14h30.

*

Le représentant de la sensibilité politique déi Lénk soulève la question principale en quelle qualité un président de commission puisse intervenir dans le cadre d'une conférence portant sur un thème spécifique et organisée par une société privée. Il estime que ce volet mériterait une réflexion approfondie au sein de la Chambre des Députés.

M. le Président de la Commission, tout en expliquant qu'en l'espèce, il a été invité en sa qualité de député et non en tant que Président de la Commission du Logement, malgré que ce titre figurait dans la liste des participants, explique qu'il ne saurait engager, par ses propos et déclarations, la Commission du Logement et ses membres en tant que tel. Il informe les membres de la commission que ladite conférence a été annulée.

L'orateur reconnaît la nécessité d'y réfléchir de plus près.

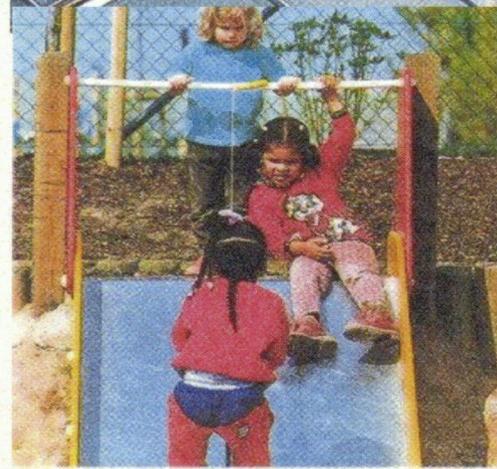
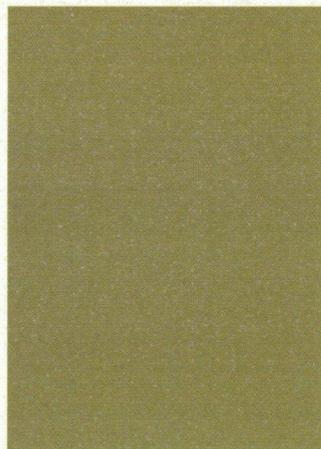
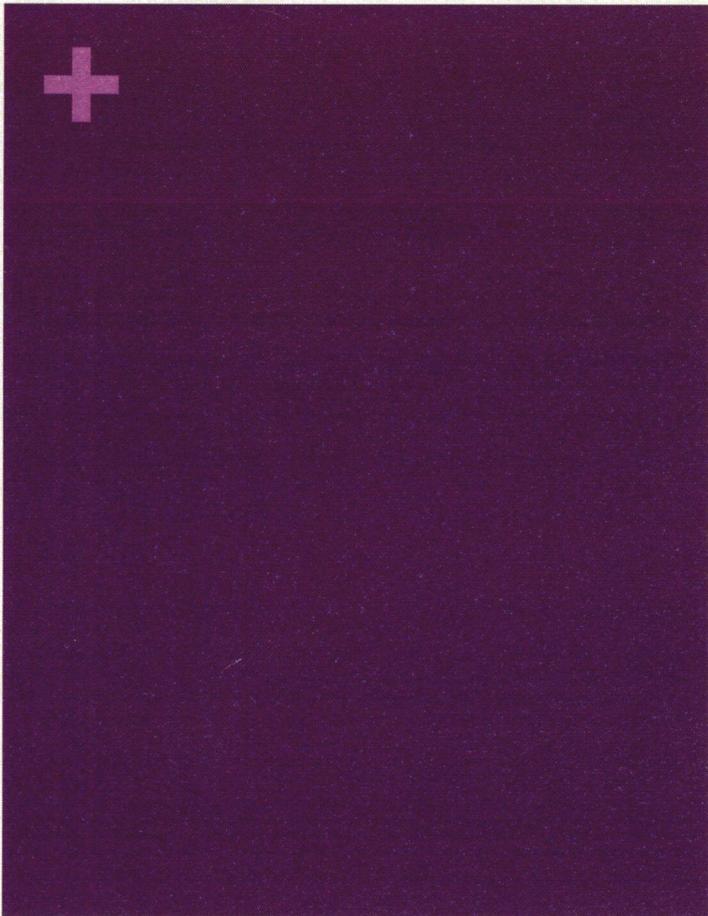
Le Secrétaire,
Laurent Besch

Le Président,
Guy Arendt

Annexes: n°1: présentation de la subvention de loyer

n°2: l'avant-projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et les modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par l'article 14quinquies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (avec les trois tableaux annexés)

Annexe n° 1



Présentation de la subvention de loyer

Commission du Logement de la Chambre des Députés - Mercredi 26 février 2013

M. Constant KIFFER
M. Jérôme KRIER
M. Julien LICHERON

Ministère du Logement
Ministère du Logement
Observatoire de l'Habitat & CEPS/INSTEAD



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



TABLE DES MATIERES

02

- Pourquoi introduire une subvention de loyer ?
 - Hausse du taux d'effort des ménages locataires les plus modestes
 - Un parc de logements locatifs sociaux insuffisant

- Quels principes pour la subvention de loyer ?
 - Population cible
 - Calcul de l'aide
 - Seuil de faible revenu
 - Loyers de référence
 - Plafonnement de la subvention
 - Exemple de calcul

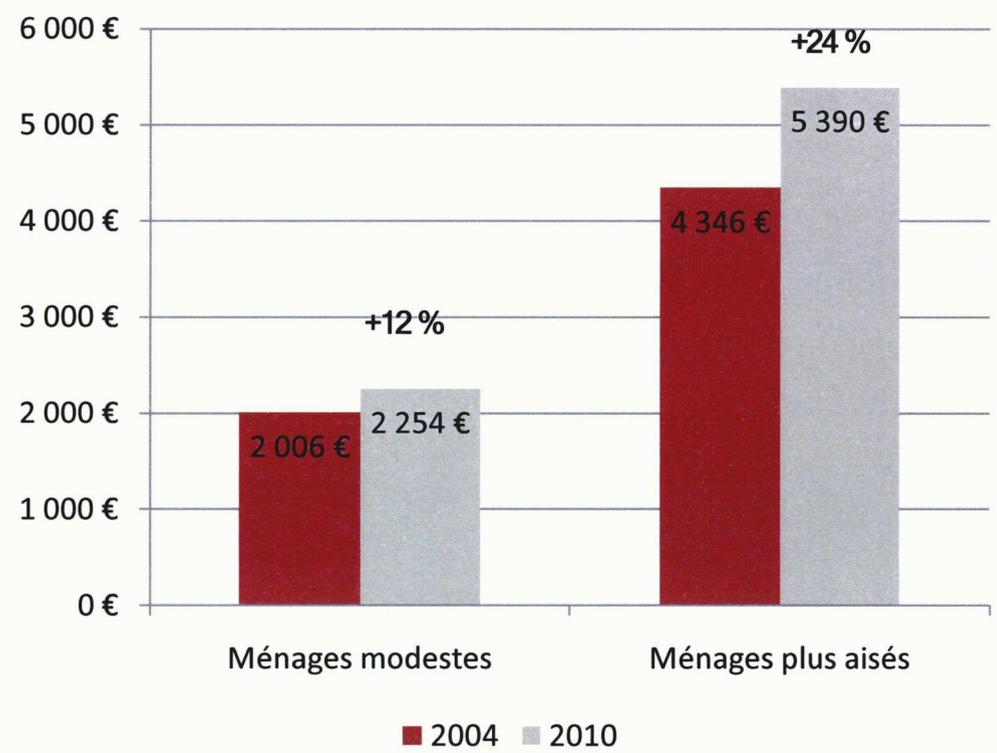


+ Pourquoi une subvention de loyer au Luxembourg ?

Hausse du taux d'effort des ménages locataires modestes

- Evolution plus rapide du revenu disponible des ménages aisés (+24%) par rapport à celui des ménages modestes (+12%) entre 2004 et 2010

Evolution du revenu disponible des ménages locataires du parc privé entre 2004 et 2010





Pourquoi une subvention de loyer au Luxembourg ?

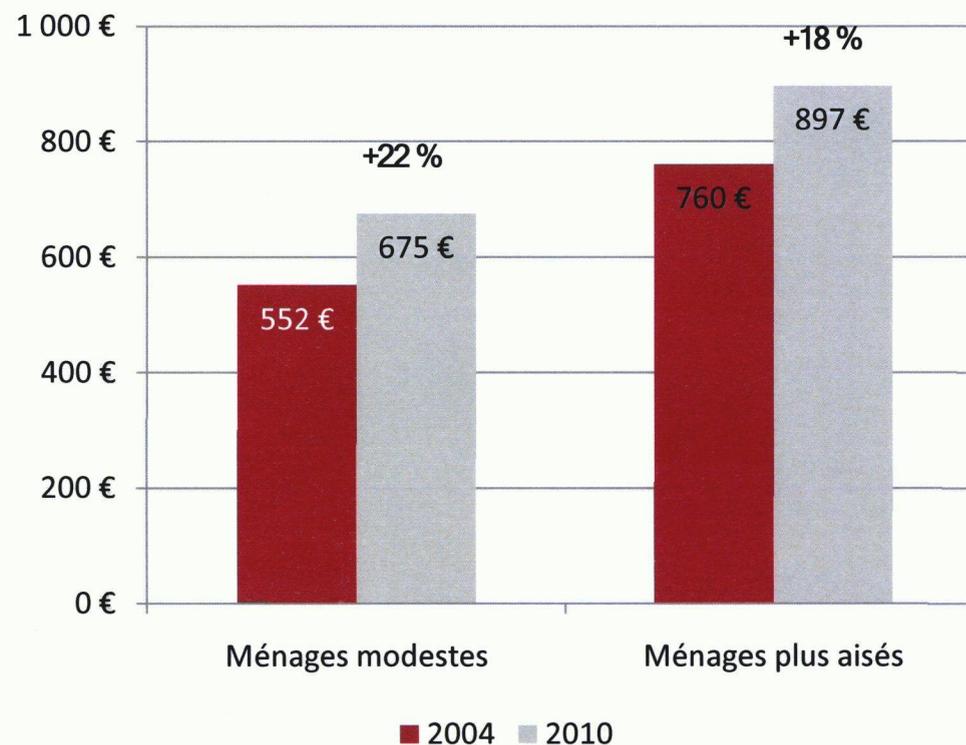
Hausse du taux d'effort des ménages locataires modestes

- Evolution plus rapide du loyer pour les ménages modestes (+22%) que pour les ménages plus aisés (+18%)
- Taux d'effort moyen des ménages modestes a progressé de 29 à 33% entre 2004 et 2010, alors qu'il a baissé pour les ménages plus aisés (de 20% en 2004 à 19% en 2010)

→ **L'écart dans le coût du logement se creuse entre ménages modestes et aisés**

04

Evolution du loyer des ménages locataires du parc privé entre 2004 et 2010



+ Pourquoi une subvention de loyer au Luxembourg ?

Un parc de logements locatifs sociaux insuffisant

05

- Différents dispositifs pour stimuler la production de logements locatifs
 - Participation financière de l'Etat à la construction ou à l'acquisition de logements locatifs subventionnés (art.27 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement)
 - 9^e programme de constructions d'ensembles de logements subventionnés qui prévoit pas moins de 3.356 logements locatifs sociaux
- Malgré l'effort non négligeable de la part des promoteurs publics, l'offre de logements locatifs sociaux reste bien en dessous de la demande





Pourquoi une subvention de loyer au Luxembourg ?

Un parc de logements locatifs sociaux insuffisant

Parc locatif subventionné des principaux promoteurs publics en 2011

	2011
Fonds du logement	1 710
SNHBM	170
Communes (*)	1 296
Agence Immobilière Sociale (AIS)	106
Total	3 282

Source : Ministère du Logement (*) sur base d'une enquête menée auprès des communes en août 2011





Quels principes pour la subvention de loyer ?

Population cible

- Population visée par la subvention de loyer définie selon trois critères :
 1. Ménages en-dessous du seuil de faible revenu
 2. Taux d'effort supérieur à un tiers du revenu net disponible, considéré comme raisonnable
 3. Uniquement locataires du marché privé du Luxembourg

- Population éligible estimée à **12.440 ménages en 2011**





Quels principes pour la subvention de loyer ?

Calcul de l'aide

- La subvention de loyer se calcule à l'aide de la formule suivante :

$$SL = L_o - (0,33 \times Y_{net})$$

SL : montant de la subvention de loyer

L_o : loyer national de référence fixé selon un barème

0,33 : taux d'effort théorique raisonnable consacré par le ménage au paiement du loyer

Y_{net} : revenu net disponible du ménage





Quels principes pour la subvention de loyer ?

Seuil de faible revenu

- Référence du seuil de faible revenu : la moyenne arithmétique entre le salaire social minimum non-qualifié net et le salaire social minimum qualifié net
- La subvention de loyer est dès lors limitée aux ménages dont le revenu net disponible (RND) par unité de consommation se situe en dessous du seuil de faible revenu.
- Le RND par unité de consommation (UC) s'obtient en divisant le RND total de chaque ménage par la taille équivalente du ménage à partir de l'échelle de l'OCDE modifiée, soit 1 UC pour le 1^{er} adulte du ménage, 0,5 UC pour le 2^e adulte et 0,3 UC pour chaque enfant à charge quelque soit son âge.





Quels principes pour la subvention de loyer ?

Seuil de faible revenu

10

	Seuils de faible revenu au 1 ^{er} janvier 2013
Personne seule	1.727 €
Ménage sans enfant	2.591 €
Ménage avec 1 enfant	3.109 €
Ménage avec 2 enfants	3.627 €
Ménage avec 3 enfants	4.145 €
Ménage avec 4 enfants	4.663 €
Ménage avec 5 enfants	5.181 €
Ménage avec 6 enfants	5.700 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6 ^e enfant	+ 519 €





Quels principes pour la subvention de loyer ?

Loyers de référence

- Logements locatifs - Définition des besoins *théoriques optimaux* par type de ménage au Luxembourg
- Pour construire le barème des loyers de référence, les besoins théoriques optimaux sont définis comme suit :
 - Ménage sans enfant – appartement avec 1 pièce (càd un studio p.ex.)
 - Ménage avec 1 enfant – appartement avec 2 pièces (càd un appartement avec 1 chambre à coucher p.ex.)
 - Ménage avec 2 enfant – appartement avec 2 pièces (càd un appartement avec 2 chambres à coucher p.ex.)
 - etc.





Quels principes pour la subvention de loyer ?

Loyers de référence

12

- Le bien de référence à partir duquel le barème des loyers de référence a été élaboré est tel que :
 - Le ménage vient tout juste de prendre ce logement en location (nombre d'années d'ancienneté dans ce logement = 0) ;
 - Logement situé dans une zone urbaine de moyenne densité (càd en dehors de Luxembourg-Ville mais dans sa périphérie) ;
 - Bâtiment construit entre 1981 et 2000 ;
 - Il s'agit d'un appartement.





Quels principes pour la subvention de loyer ?

Loyers de référence

	Loyers de référence au 1 ^{er} janvier 2013
Personne seule	692 €
Ménage sans enfant	814 €
Ménage avec 1 enfant	1.031 €
Ménage avec 2 enfants	1.219 €
Ménage avec 3 enfants	1.560 €
Ménage avec 4 enfants	1.963 €
Ménage avec 5 enfants	2.155 €
Ménage avec 6 enfants	2.280 €

Note : Pour chaque enfant supplémentaire au-delà du 6e enfant, le loyer de référence sera augmenté de 125 €.





Quels principes pour la subvention de loyer ?

Plafonnement de la subvention de loyer

	Montants plafonds mensuel de la subvention de loyer
Personne seule	70 €
Ménage sans enfant	100 €
Ménage avec 1 enfant	120 €
Ménage avec 2 enfants	141 €
Ménage avec 3 enfants	161 €
Ménage avec 4 enfants	181 €
Ménage avec 5 enfants	201 €
Ménage avec 6 enfants	221 €





Quels principes pour la subvention de loyer ?

Exemple de calcul

- Soit un couple avec 2 enfants (1 et 4 ans) locataire d'un appartement touchant le Salaire Social Minimum (SSM) net qualifié (soit 1.863 €). A combien s'élèvera la subvention de loyer de ce ménage ?

- Calcul du Revenu Net Disponible :

$RND = 1.863,29 \text{ (SSM)} + 440,72 \text{ (allocations familiales)} + 153,76 \text{ (boni enfant)} + (2.310/12) \text{ (allocation vie chère)} = 2.650,27 \text{ EUR} < \text{seuil de faible revenu de } 3.627 \text{ € du barème}$

- Loyer de référence pour un ménage à 2 enfants selon barème : 1.219 €
- Calcul de la subvention de loyer : $1.219 - 0,33 \times 2.650 = 336 \text{ €}$
- Montant versé selon barème : **141 €**





Merci fir Ären Interessi



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



TEXTE DU PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL

Art. 1^{er}. - Définitions

Pour l'application du présent règlement, l'on entend par:

- *loi*: la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- *ministre*: le ministre ayant le Logement dans ses attributions;
- *Service*: le Service des aides au logement du Ministère du Logement;
- *aide*: la subvention de loyer prévue par l'article 14quinquies de la loi;
- *demandeur*: la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une subvention de loyer;
- *ménage*: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant respectivement ayant l'intention d'habiter ensemble dans un logement locatif privé y compris le demandeur;
- *bénéficiaire*: le ménage auquel une subvention de loyer est accordée;
- *enfant*: 1. enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; 2. enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré;
- *logement*: logement locatif du marché privé dont le loyer est soumis aux dispositions des articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Art. 2. - Recevabilité de la demande

Pour qu'une demande en obtention de l'aide soit recevable, le demandeur doit remplir les conditions suivantes:

- être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- être autorisé à résider légalement au Grand-Duché de Luxembourg;
- faire partie d'un ménage se situant en-dessous du seuil de faible revenu et remplissant les conditions de revenu conformément à l'article 4;
- ne pas être bénéficiaire du revenu minimum garanti;
- 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;

- habiter respectivement être à la recherche d'un logement locatif répondant aux normes de sécurité et de salubrité légalement prescrites au Grand-Duché de Luxembourg;
- avoir présenté une demande en obtention de l'aide conformément à l'article 3.

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.

Les services sociaux agissant comme partenaires du Ministère du Logement dans le cadre de l'aide peuvent assister le demandeur dans ses démarches en vue de l'obtention de l'aide, et notamment transmettre ladite demande pour le compte du demandeur au Service.

(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^{er}, 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 composition du ménage et un certificat de résidence établis par le bureau de la population de la commune du lieu du logement;
- 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 sollicitée.

(3) La demande sera instruite par le Service.

Le demandeur est tenu de fournir, sur demande du ministre ou du Service, tous les renseignements et documents jugés nécessaires pour constater si

les conditions d'octroie 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 etsi le revenu net disponible du ménage est inférieur ou égal au seuil de faible revenu fixé suivant la composition du ménage, conformément au tableau annexé au présent règlement.

(2) Le revenu net disponible (RND) 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 de la somme ci-avant déterminée.

Les revenus des descendantset des ascendants du demandeur ne sont pas considérés.

Art. 5.-Calcul de l'aide

Pour le calcul de l'aide conformément à la formule prévue à l'article 14quinquies, paragraphe (2), de la loi, le loyer national de référence est à fixer selon un barème dépendant de la composition du ménage et annexé au présent règlement.

Le montant de l'aide est plafonné en fonction de la composition du ménage, conformément au tableau correspondant annexé au présent règlement.

Art. 6.-Décisions d'octroi et de refus de l'aide

(1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution de l'aide sont prises, après vérification de toutes les conditions prescrites par le présent règlement, par la commission en matière d'aides individuelles au logement visée à l'article 13 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la

propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sous réserve d'approbation par le ministre.

(2) En cas de décision d'octroi de l'aide, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. L'aide est versée sur le compte indiqué par le demandeur sur la demande prévue à l'article 3.

(3) Le logement pour lequel l'aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire.

Au plus tard 2 mois après la date d'octroi de l'aide, le bénéficiaire doit habiter le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(4) L'aide est refusée respectivement arrêtée dans les cas suivants:

- le logement est loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants;
- la demande contient une ou plusieurs informations fausses ou incomplètes;
- un des documents demandés ou certains renseignements font défaut;
- une ou plusieurs des conditions prévues par le présent règlement pour l'octroi de l'aide ne sont pas ou plus remplies;
- le montant de l'aide est inférieur à 25 euros par an.

(5) Les décisions concernant l'octroi ou le refus de l'aide sont notifiées au demandeur.

Art. 7.-Obligation d'information - Déclaration inexacte ou incomplète - Omission de signaler

(1) Sous peine de restitution de l'aide, avec effet rétroactif, le bénéficiaire de l'aide est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi ou du maintien de l'aide prévue par le présent règlement, l'aide est refusée respectivement arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée et liquidée, la restitution de l'aide indûment touchée est exigée avec effet rétroactif. Il en est de même pour le cas où sur demande du ministre, le bénéficiaire ne communique pas les renseignements ou documents demandés.

(3) Il en est de même si le bénéficiaire de l'aide a omis de signaler tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide conformément à l'obligation qui lui en est faite par le paragraphe (1).

Art. 8.- Réexamen des dossiers

(1) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

En cas d'octroi de l'aide, les dossiers individuels sont réexaminés d'office tous les ans.

Toute décision d'octroi de l'aide est susceptible d'un réexamen sur demande du Service ou des personnes concernées en cas de changement de leur revenu ou de la composition du ménage. Si les données du dossier justifient l'allocation de l'aide ou l'augmentation du taux de l'aide déjà allouée, cette aide est accordée à partir de la date de la demande en réexamen.

(2) Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions du présent règlement ne sont plus respectées par le bénéficiaire, et notamment en cas de changement du revenu du ménage entraînant la suppression ou la réduction de l'aide, l'aide est arrêtée et l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire au Trésor.

Le non-remboursement de l'aide indûment touchée entraînera de plein droit le rejet de toute autre nouvelle demande en obtention de l'aide.

Art. 9.- Cumul avec d'autres aides

L'aide peut être cumulée avec l'aide au financement de garanties locatives prévues par la législation concernant l'aide au logement.

Art. 10.- Notre Ministre du Logement et Notre Ministre des Finances sont chargés de l'exécution du présent règlement, qui sera publié au Mémorial.

Annexes:

Tableau des seuils de faible revenu

	Seuils de faible revenu au 1 ^{er} janvier 2013
Personne seule	1.727 €
Ménage sans enfant	2.591 €
Ménage avec 1 enfant	3.109 €
Ménage avec 2 enfants	3.627 €
Ménage avec 3 enfants	4.145 €
Ménage avec 4 enfants	4.663 €
Ménage avec 5 enfants	5.181 €
Ménage avec 6 enfants	5.700 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6 ^e enfant	+ 519 €

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

Tableau du barème des loyers de référence

	Loyers de référence au 1 ^{er} janvier 2013
Personne seule	692 €
Ménage sans enfant	814 €
Ménage avec 1 enfant	1.031 €
Ménage avec 2 enfants	1.219 €
Ménage avec 3 enfants	1.560 €
Ménage avec 4 enfants	1.963 €
Ménage avec 5 enfants	2.155 €
Ménage avec 6 enfants	2.280 €

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

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

	Montants plafonds mensuels de la subvention de loyer
Personne seule	70 €
Ménage sans enfant	100 €
Ménage avec 1 enfant	120 €
Ménage avec 2 enfants	141 €
Ménage avec 3 enfants	161 €
Ménage avec 4 enfants	181 €
Ménage avec 5 enfants	201 €
Ménage avec 6 enfants	221 €