



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) :

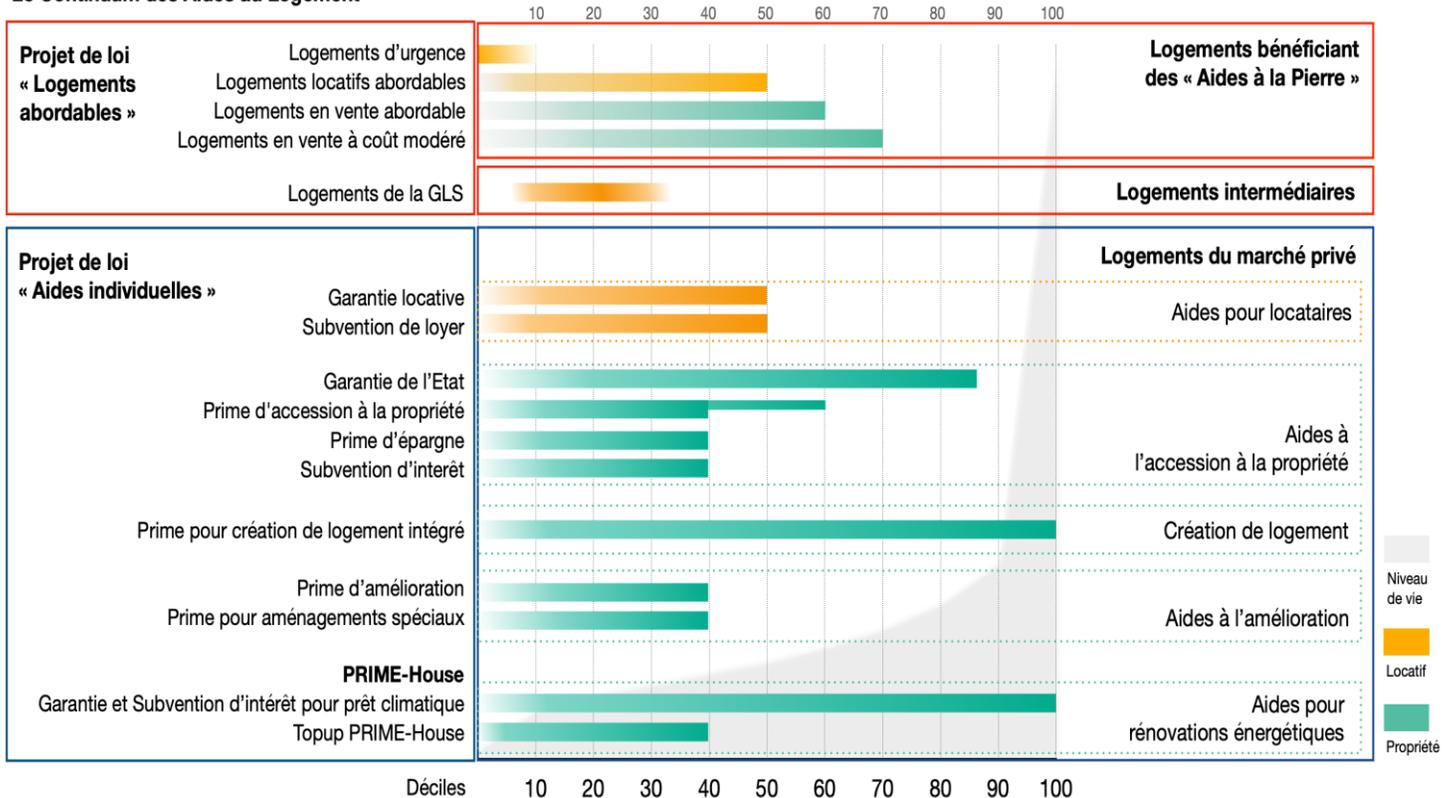
- Révision des critères d'éligibilité et conditions d'octroi pour faire bénéficier un plus grand nombre
- Augmentation des montants et plafonds pour alléger le taux d'effort
- Simplification et digitalisation administratives du système dans son ensemble
- Seuls les futurs acquéreurs d'un logement du 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

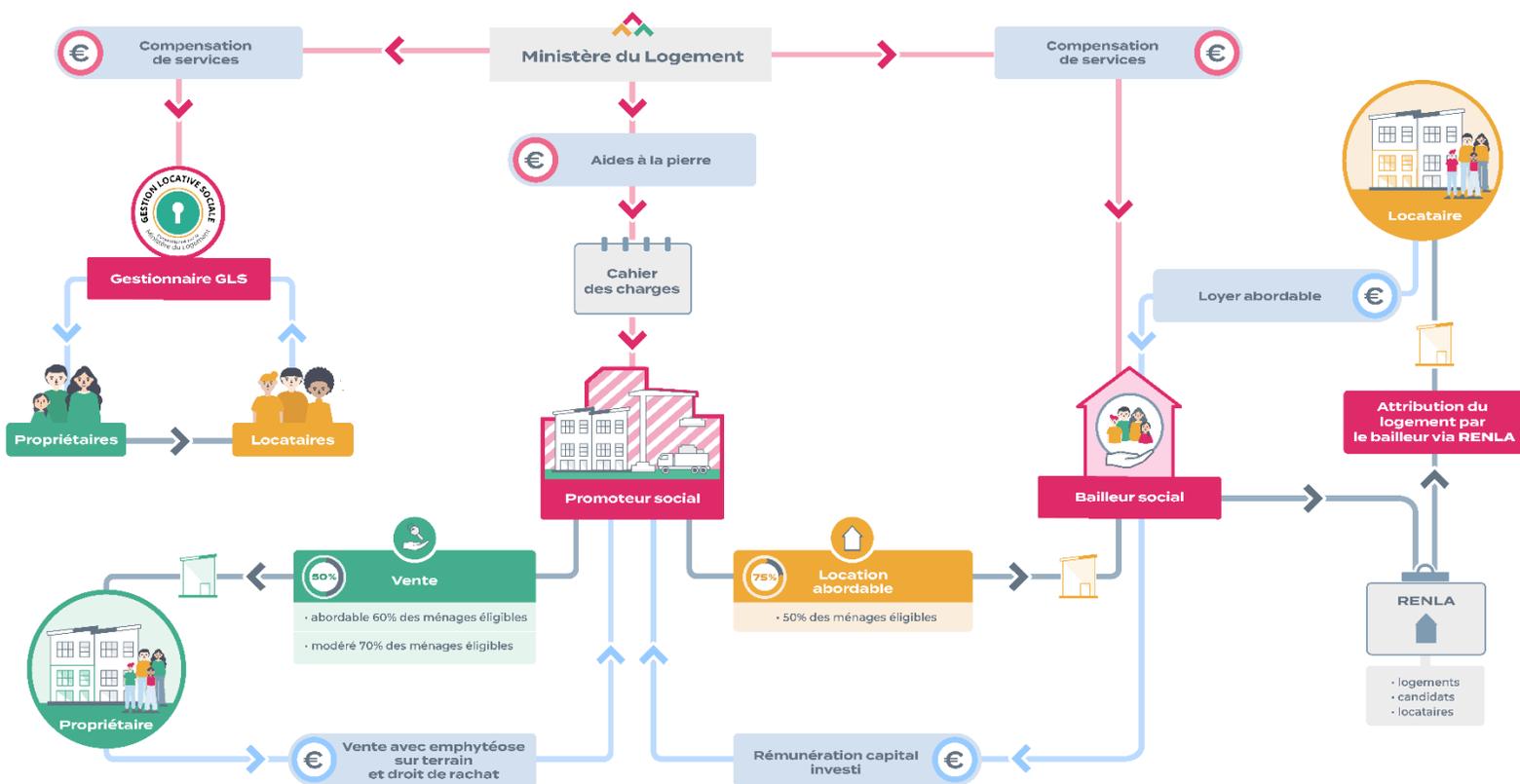
70 % ménages éligibles pour logements en vente à coût modéré

## 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

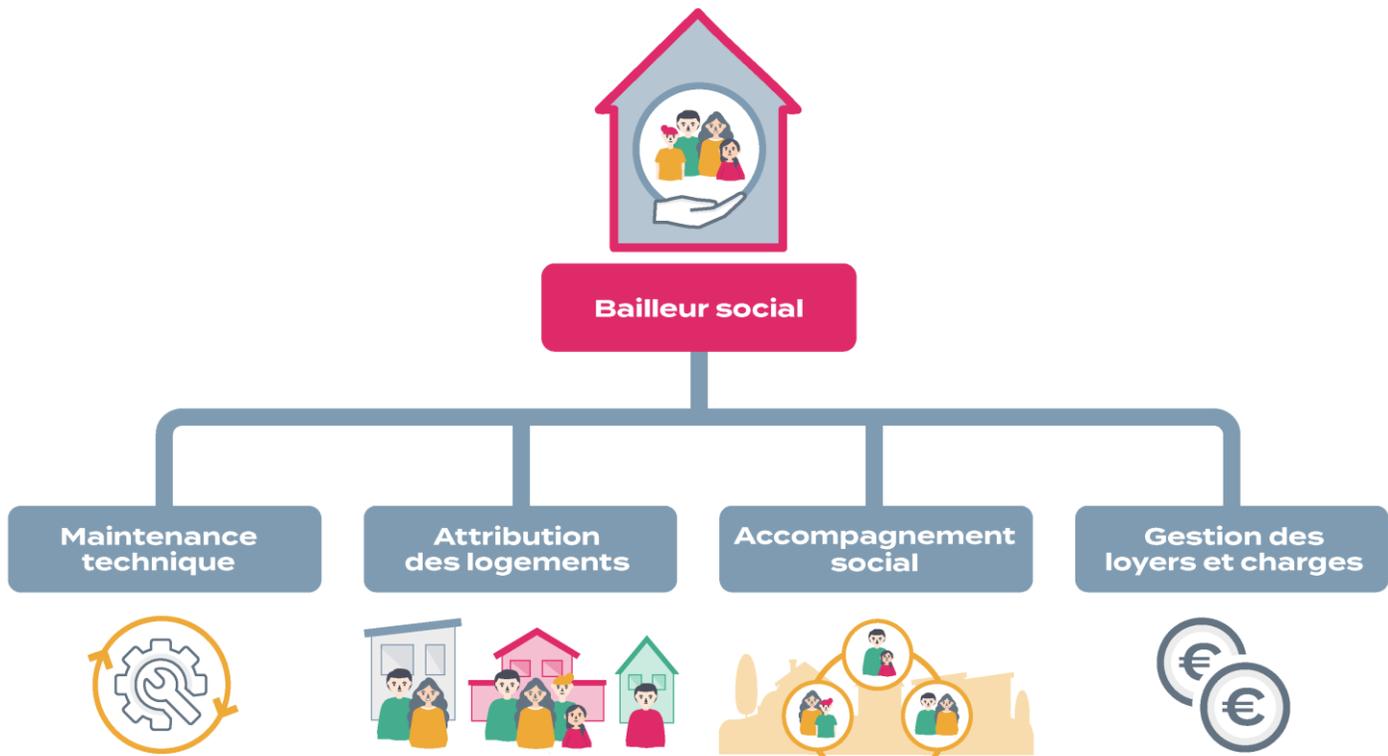


Un **cahier des charges** en matière d'urbanisation, d'architecture et d'économicité fixe les règles de construction et les plafonds des montants subventionnés des logements abordables (en location et en vente). Une **commission** au sein du ministère du Logement conseille les promoteurs sociaux sur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

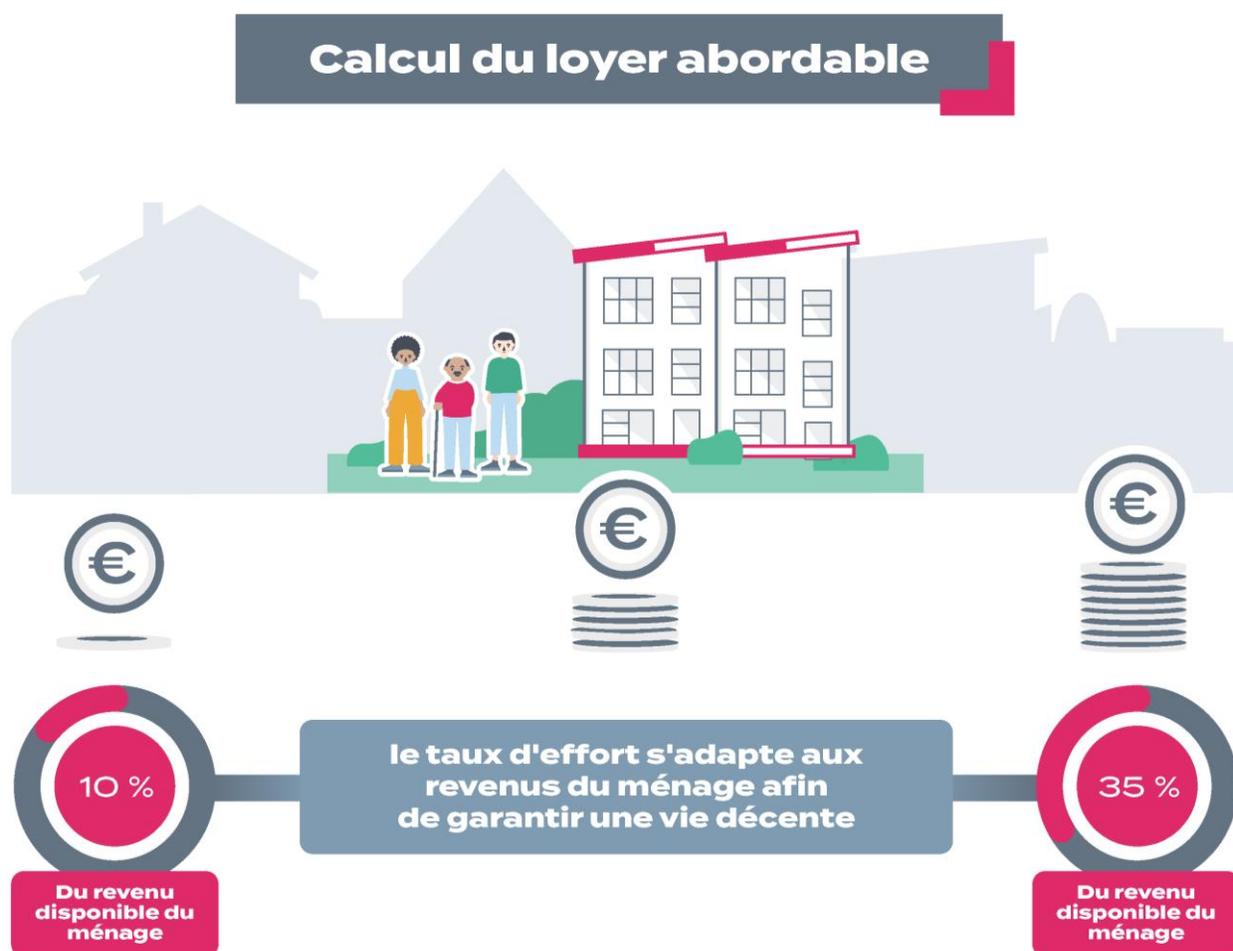


L'activité du bailleur social pouvant être déficitaire, une **compensation de service** pour l'exercice de cette mission publique est prévue.

#### 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.

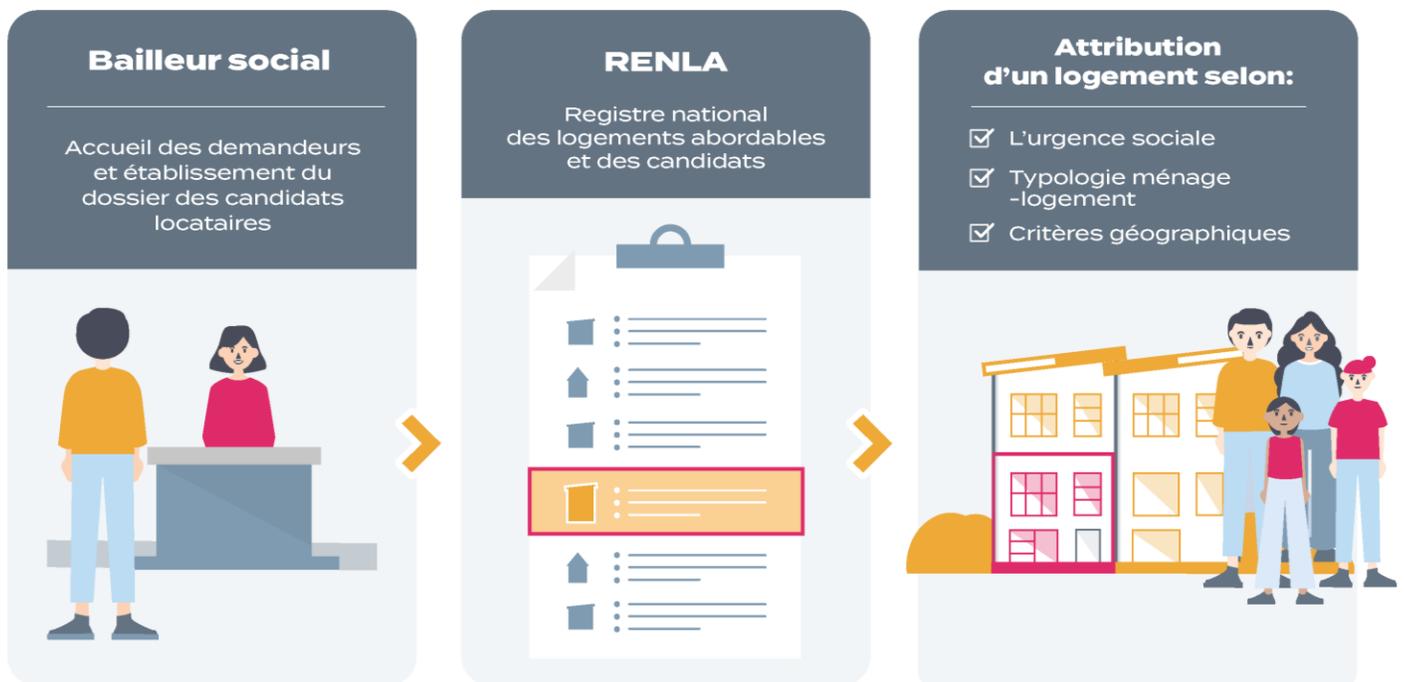
Le loyer abordable évolue en partant d'un taux d'effort de 10% pour passer au taux d'effort maximal de 35% qui se situe au niveau du revenu correspondant au décile 6. Le taux d'effort reste constant à 35% pour les revenus du décile 7. A partir du décile 8, c'est le loyer qui reste constant. Donc au seuil 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.

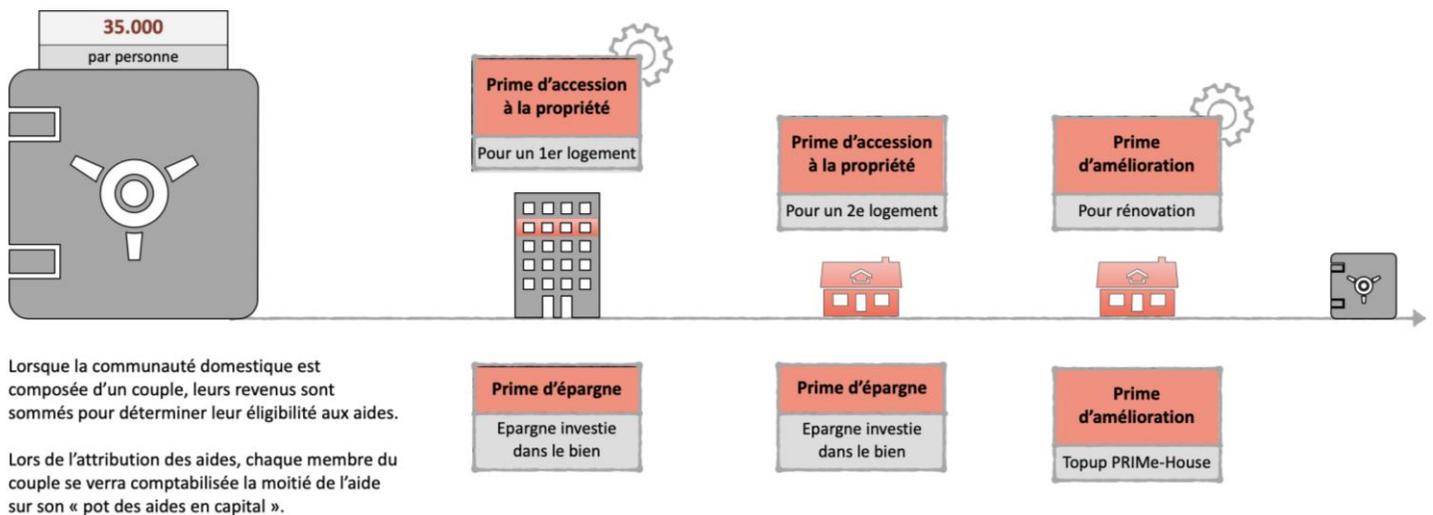
La prime d'épargne a complètement été revue. Afin d'inciter les futurs propriétaires à faire un effort indispensable d'épargne pour se constituer un capital de départ, leur épargne annuelle sera soutenue par une prime représentant 10% de leur épargne. Sur dix ans d'épargne cette prime peut atteindre 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 %
<b>Dépenses Ministère du Logement</b>	<b>117.084.290</b>		<b>139.902.931</b>		<b>227.735.704</b>		<b>363.122.120</b>	
<b>Dépenses Aides individuelles</b>	<b>43.545.748</b>	37%	<b>34.962.610</b>	25%	<b>35.608.825*</b>	16%	<b>62.528.000</b>	17%
<b>Dépenses Aides à la Pierre</b>	<b>26.842.864</b>	23%	<b>39.057.295</b>	28%	<b>96.482.734</b>	42%	<b>239.144.320</b>	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](mailto:celine.deoliveira@ml.etat.lu)