



Subvention de loyer

Conférence de presse de Monsieur
le Secrétaire d'Etat au Logement
Marc HANSEN

mercredi, le 6 mai 2015



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



L'introduction d'une subvention de loyer au Luxembourg est devenue nécessaire, et ceci principalement pour 3 raisons:

➤ **1. Loyers du marché privé élevés:**

De nombreux ménages - dont les moyens financiers sont trop modestes pour faire l'acquisition de leur propre logement - rencontrent de grandes difficultés à trouver un logement locatif abordable.



Marché du logement au Luxembourg – Quelques chiffres

- Entre le 1er trimestre 2005 et le 4e trimestre 2014, hausse des loyers de 23,5% pour les maisons et de 39,2% pour les appartements issus du marché privé (source : Observatoire de l'Habitat à partir des annonces immobilières)
- Hausse des loyers des appartements beaucoup plus forte que le taux d'inflation sur la même période (+21,9%)

SURTOUT :

- Loyers des studios et des appartements avec 1 chambre ont augmenté de 48,5% et 40,5% respectivement sur cette période
- Or 37% des ménages locataires d'un studio ou d'un petit appartement avec 1 chambre dans le parc privé avaient un niveau de vie inférieur au seuil de risque de pauvreté en 2013 contre en moyenne 27% des ménages locataires dans le parc privé (bénéficiaires RMG inclus). – (source : enquête PSELL-3/EU-SILC, STATEC et LISER)
- Ménages modestes subissent les hausses les plus importantes de loyers



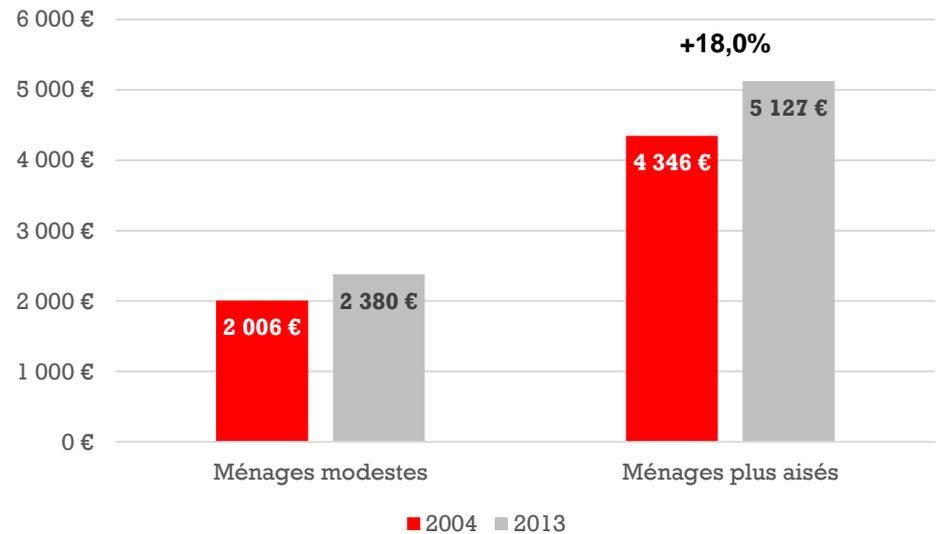
Selon le dernier Bulletin de l'Observatoire de l'Habitat - Evolution de l'offre et des prix proposés à la location (issus des annonces immobilières) :

- Augmentation du nombre d'annonces de location depuis un an : +4% pour les maisons et surtout +21% pour les appartements par rapport au 4^e trimestre 2013;
- Les loyers annoncés des maisons poursuivent leur hausse modérée : +1,7% par rapport au trimestre précédent et également +1,7% par rapport au 4^e trimestre 2013;
- Les loyers annoncés des appartements augmentent plus fortement : +1,6% par rapport au trimestre précédent et +9,3% par rapport au 4^e trimestre 2013.



Evolution similaire du revenu disponible des ménages modestes (+18,7%) par rapport à celui des ménages plus aisés (+18,0%) entre 2004 et 2013

Evolution du revenu disponible des ménages locataires du parc privé entre 2004 et 2013



Source : LISER, PSELL-3/EU-SILC (2004, 2013)

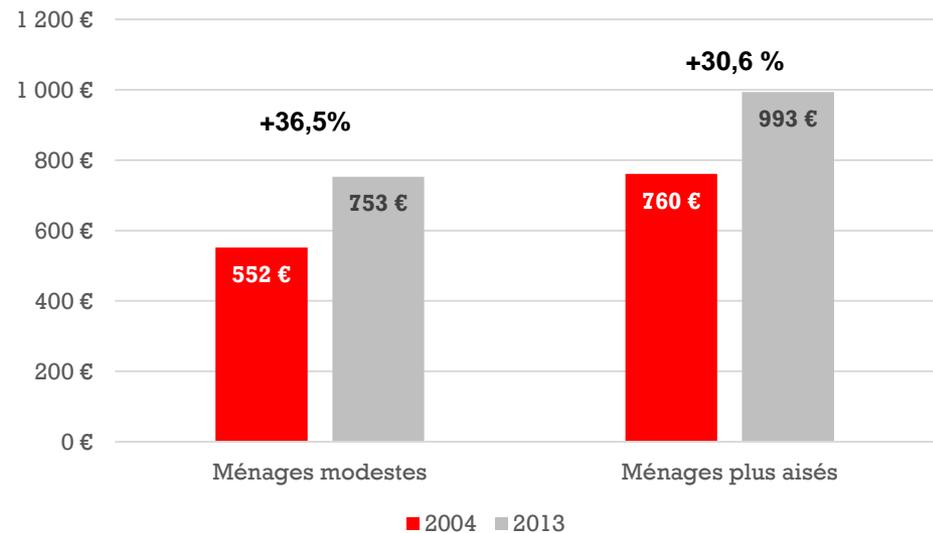


Evolution plus rapide du loyer pour les ménages modestes (+36,5%) que pour les ménages plus aisés (+30,6%)

Taux d'effort moyen des ménages plus modestes a progressé de 27 à 32% entre 2004 et 2013, beaucoup plus fortement que pour les ménages plus aisés (de 17% en 2004 à 19% en 2013)

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

Evolution du loyer des ménages locataires du parc privé entre 2004 et 2013



Source : LISER, PSELL-3/EU-SILC (2004,2013)



➤ 2. Pénurie de logements locatifs sociaux au Grand-Duché

L'offre de logements locatifs sociaux, bien que résultant d'un effort non négligeable de la part des promoteurs publics, reste malheureusement encore bien en-dessous de la demande.

Différents dispositifs pour stimuler la production de logements locatifs

- En 2014 la participation financière de l'Etat pour les communes à la construction ou à l'acquisition de logements locatifs subventionnés a été augmentée du maximum de 70% à un maximum de 75%
- 33% des logements prévus dans le nouveau programme de constructions d'ensembles de logements subventionnés sont des logements locatifs sociaux; des efforts supplémentaires en la matière sont nécessaires

Malgré l'effort non négligeable de la part des promoteurs publics, l'offre de logements locatifs sociaux reste bien en dessous de la demande



➤ 3. Rééquilibrage de l'éventail des aides individuelles au logement

Par ce biais, l'Etat exercera donc sa fonction régulatrice en aidant les ménages concernés à accéder à une offre en logements locatifs partiellement étendue du marché privé.



- **Dépôt du projet de loi n°6542** 12.02.2013
- **Amendements gouvernementaux** 30.04.2015 approuvés au Conseil de Gouvernement

- **Nouveautés:**
 - Extension du cercle des ménages pouvant bénéficier d'une subvention de loyer (SL) aux bénéficiaires du RMG respectivement aux bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées (RPGH)
 - ⇒ pas de cumul entre la majoration du RMG/RPGH et la SL

 - ⇒ Disposition transitoire: les bénéficiaires de la majoration du RMG resp. du RGPH au jour de l'entrée en vigueur de la loi continueront à profiter de cette majoration aussi longtemps qu'elles ne perdront pas leur droit au RMG respectivement leur droit au RPGH!

 - Augmentation des montants maxima de la SL



Qui est visé par la subvention de loyer ?

La population visée par la subvention de loyer a été définie selon les 3 critères suivants:

➤ **Le ménage vit en-dessous du seuil de faible revenu.**

Il s'agit essentiellement de travailleurs dit pauvres, les « working poor », c'est-à-dire la personne qui a un emploi mais qui demeure dans la pauvreté à cause de la faiblesse de ses revenus et ceci malgré les transferts sociaux dont elle bénéficie.

➤ **Le taux d'effort du demandeur pour payer son loyer est supérieur à un tiers de son revenu net disponible;**

➤ **Les bénéficiaires de la subvention de loyer sont des locataires du parc privé uniquement.**

La population pouvant profiter de la subvention de loyer n'occupe donc pas un logement social subventionné.

Au Grand-Duché du Luxembourg, le LISER anc. CEPS/INSTEAD a estimé qu'approximativement 19.000 ménages rempliraient les conditions requises pour l'octroi d'une telle subvention de loyer.



Définition du « Seuil 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 1er adulte du ménage, 0,5 UC pour le 2e adulte et 0,3 UC pour chaque enfant à charge quelque soit son âge.



Tableau des seuils de faible revenu

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



Définition du « loyer de référence »

- Loyer moyen au niveau national sur base du besoin théorique par type de ménage
- Mise en place d'un barème des loyers de référence reprenant les moyennes nationales:
- 1 personne seule = besoin théorique = 1 studio ou appartement avec 1 chère
- Loyer de référence pour ce type de ménage: 715 €



Tableau du barème des loyers de référence

	Loyers de référence au 1 ^{er} janvier 2015
Personne seule	715 €
Ménage sans enfant	797 €
Ménage avec 1 enfant	959 €
Ménage avec 2 enfants	1.249 €
Ménage avec 3 enfants	1.463 €
Ménage avec 4 enfants	1.816 €
Ménage avec 5 enfants	2.034 €
Ménage avec 6 enfants	2.170 €



Calcul de la « Subvention de loyer »

- L'aide est calculée conformément à la formule suivante: $SL = Lo - (0,33 \times Ynet)$

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



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

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



Exemple 1

Situation familiale	Ménage avec 1 enfant		
Situation financière	Revenu net disponible	2 500,00	
Paramètres RGD	Loyer de référence à considérer	959,00	
	Plafond subvention de loyer	149,00	
	Limite de revenu	3 183,00	Limite ok
	Montant de la subvention de loyer	$959,00 - (33\% \times 2\,500,00) = 134,00$ plafonnée à 149,00	
	Taux d'effort sans subvention	$959,00 : 2\,500,00 = 38,36\%$	
	Taux d'effort avec subvention de loyer	$\frac{959,00 - 134,00}{2\,500,00} = 33,00\%$	



Exemple 2

Situation familiale	Ménage avec 2 enfants		
Situation financière	Revenu net disponible	3 300,00	
Paramètres RGD	Loyer de référence à considérer	1 249,00	
	Plafond subvention de loyer	174,00	
	Limite de revenu	3 713,00	Limite ok
	Montant de la subvention de loyer	$1\,249,00 - (33\% \times 3\,300,00) = 160,00$ plafonnée à 174,00	
	Taux d'effort sans subvention	$1\,249,00 : 3\,300,00 = 37,85\%$	
	Taux d'effort avec subvention de loyer	$1\,249,00 - 160,00$ <hr/> $1\,089,00 : 3\,300,00 = 33,00\%$	



Exemple 3

Situation familiale	Ménage avec 3 enfants		
Situation financière	Revenu net disponible	4 000,00	
Paramètres RGD	Loyer de référence à considérer	1 463,00	
	Plafond subvention de loyer	199,00	
	Limite de revenu	4 244,00	Limite ok
	Montant de la subvention de loyer	$1\,463,00 - (33\% \times 4\,000,00) = 143,00$	plafonnée à 199,00
	Taux d'effort sans subvention	$1\,463,00 : 4\,000,00 = 36,58\%$	
	Taux d'effort avec subvention de loyer	$1\,463,00 - 143,00$ $1\,320,00 : 4\,000,00 = 33,00\%$	



Merci pour votre attention