



## 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 <sup>er</sup> — Objet (Art. 1 <sup>er</sup> - 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)	.....	306	306
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	.....	314	314
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	.....	316	316
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	.....	318	318
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'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement	.....	320	320
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 <sup>er</sup> — Objectif (Art. 1 <sup>er</sup> - 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 - 63)	.....		302
Chapitre 7 — Dispositions spéciales (Art. 64)	.....		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'emphytéose 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  
« Logements  
abordables »

Logements d'urgence  
Logements locatifs abordables  
Logements en vente abordable  
Logements en vente à coût modéré

Logements de la GLS

Logements bénéficiant  
des « Aides à la Pierre »

Logements intermédiaires

Projet de loi  
« Aides individuelles »

Garantie locative  
Subvention de loyer

Garantie de l'Etat  
Prime d'accèsion à la propriété  
Prime d'épargne  
Subvention d'intérêt

Prime pour création de logement intégré

Prime d'amélioration  
Prime pour aménagements spéciaux

**PRIME-HOUSE**

Garantie et Subvention d'intérêt pour prêt climatique  
Topup PRIME-House

Logements du marché privé

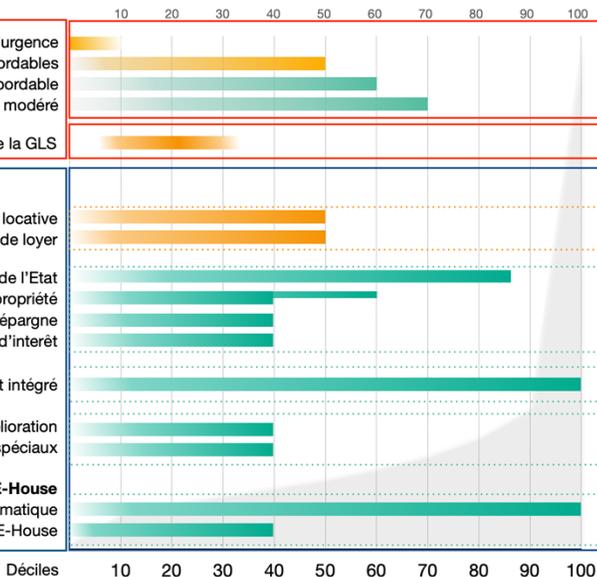
Aides pour locataires

Aides à  
l'accèsion à la propriété

Création de logement

Aides à l'amélioration

Aides pour  
rénovations énergétiques





## Projet de loi relative au logement abordable

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

7

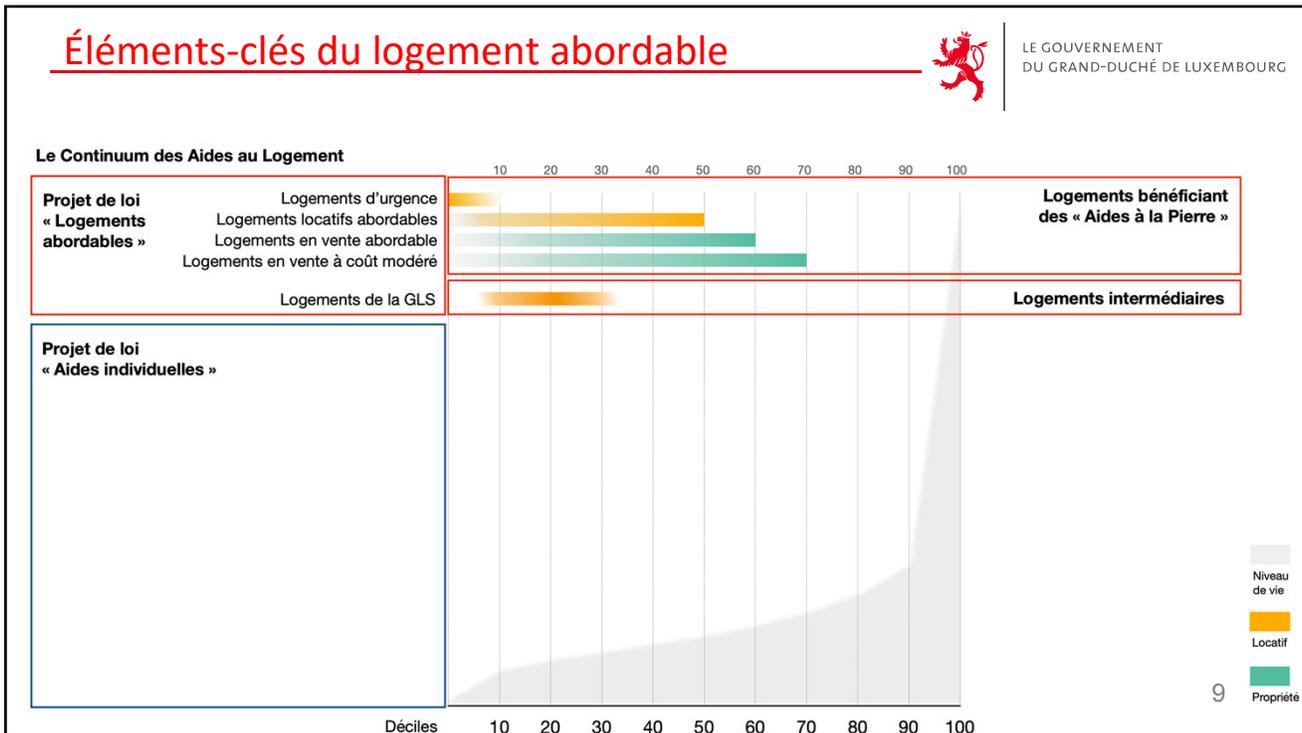
### Objectifs de la loi

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<sup>ère</sup> partie

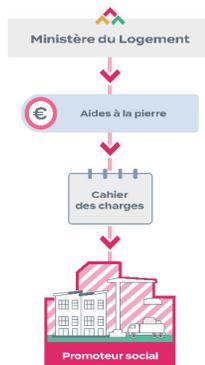
### les logements destinés à la location

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



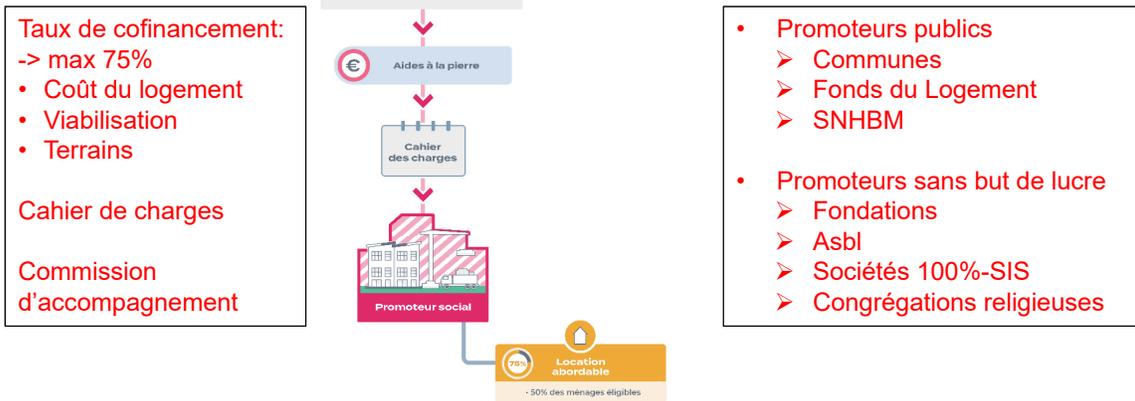
- Promoteurs publics
  - Communes
  - Fonds du Logement
  - SNHBM
- Promoteurs sans but de lucre
  - Fondations
  - Asbl
  - Sociétés 100%-SIS
  - Congrégations religieuses

12

## Promoteur social



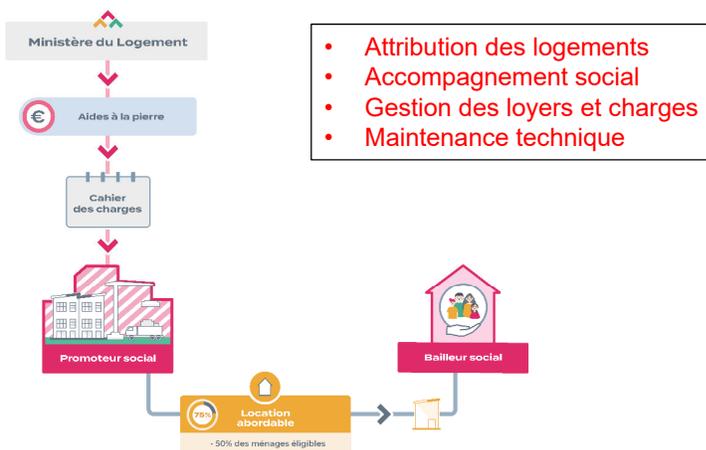
LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



## Bailleur social



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

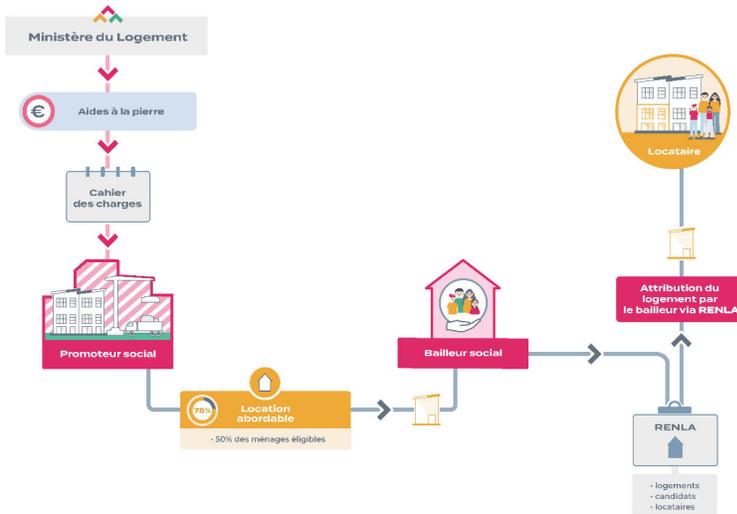


## RENLA: Registre national des logements abordables et des locataires



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

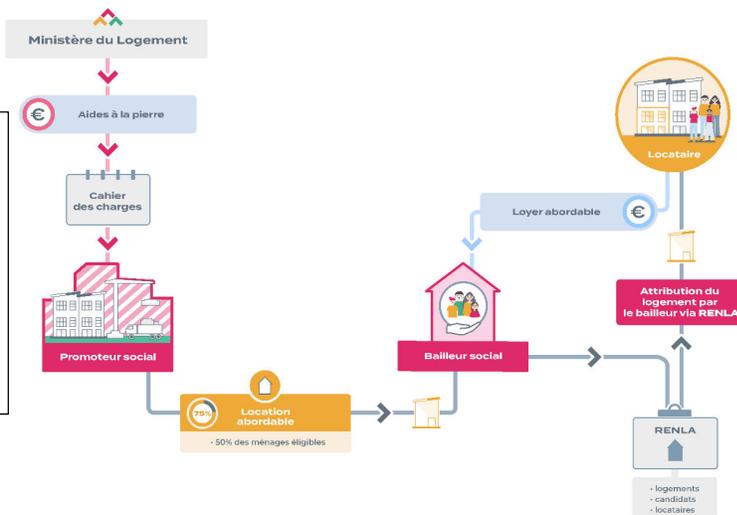
## Le loyer abordable



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.

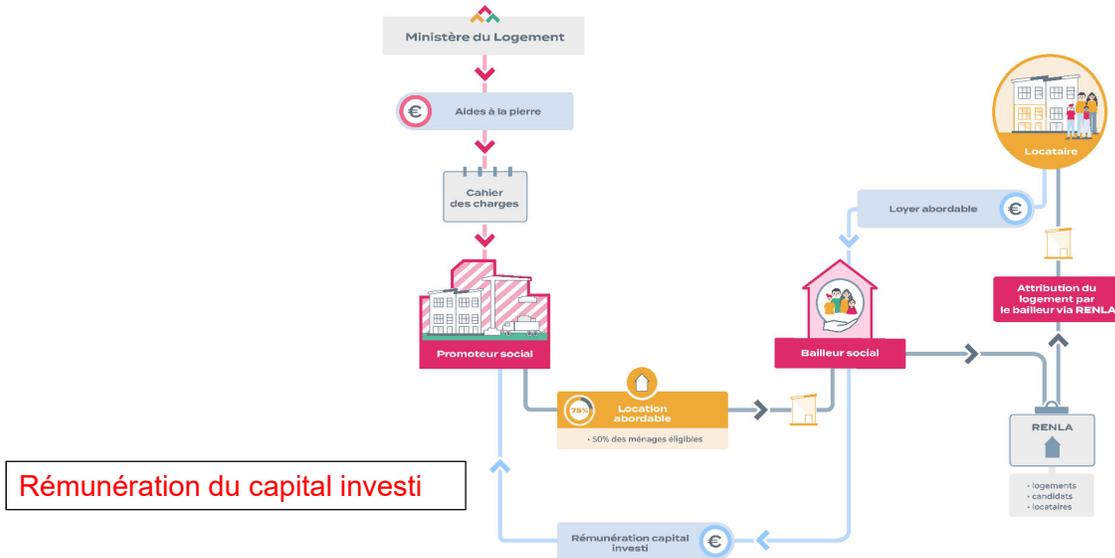


16

## Promoteur social – Rémunération du capital investi



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

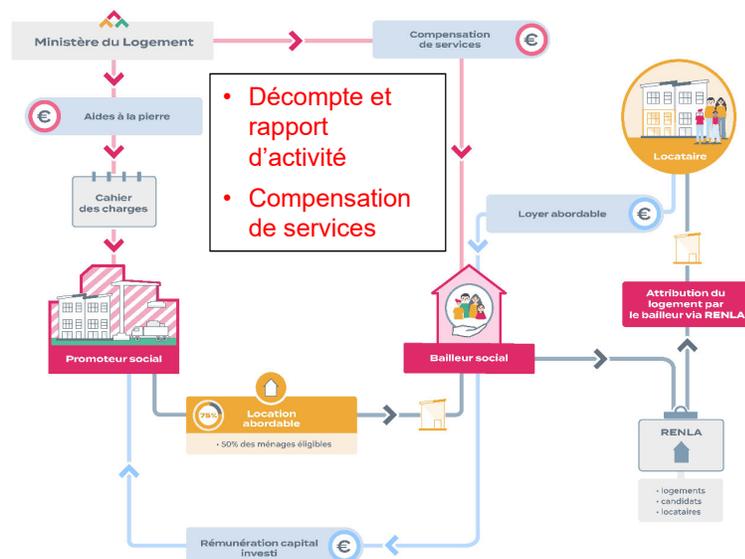


17

## Bailleur social – Compensation de services



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



18



# Éléments clés – logement abordable

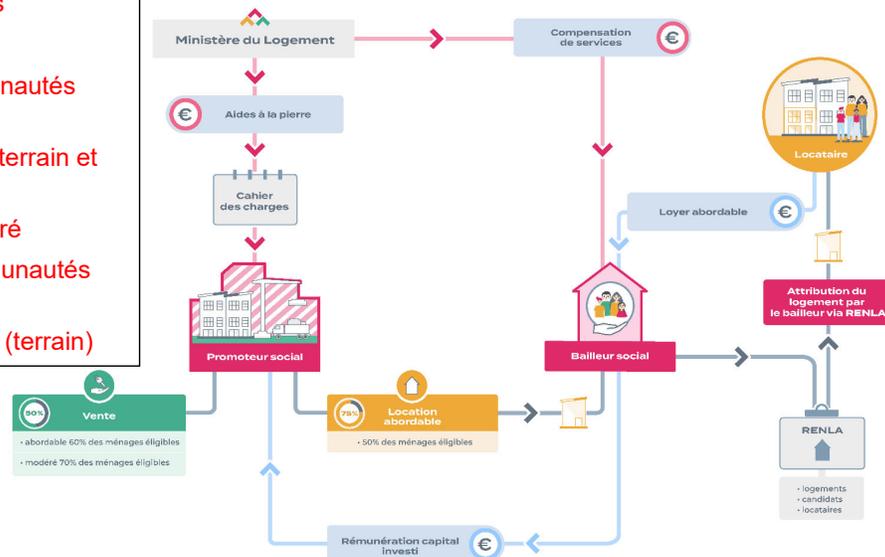
## 2<sup>ème</sup> partie

### les logements destinés à la vente

## 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)

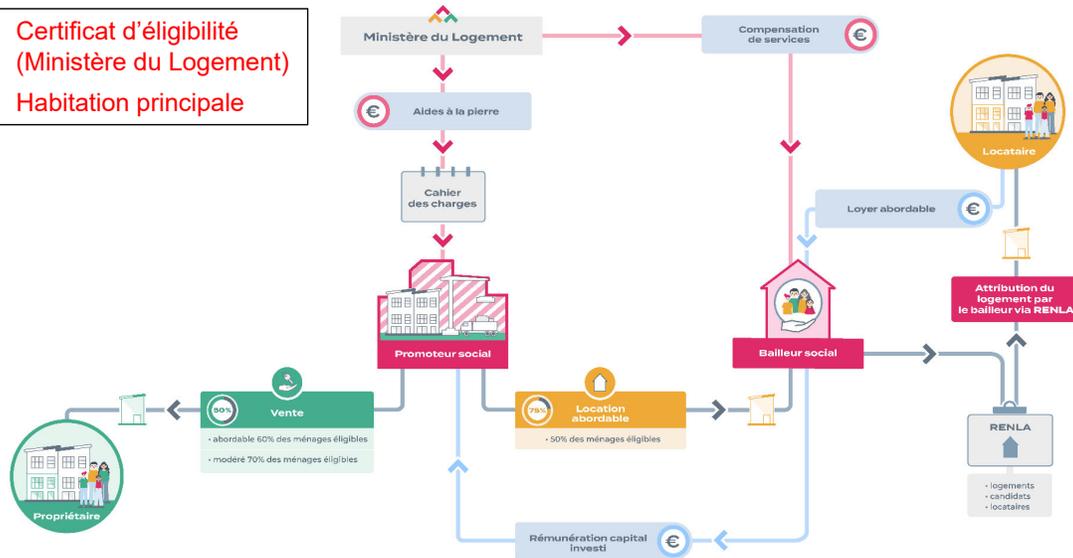


## Les logements destinés à la vente



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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



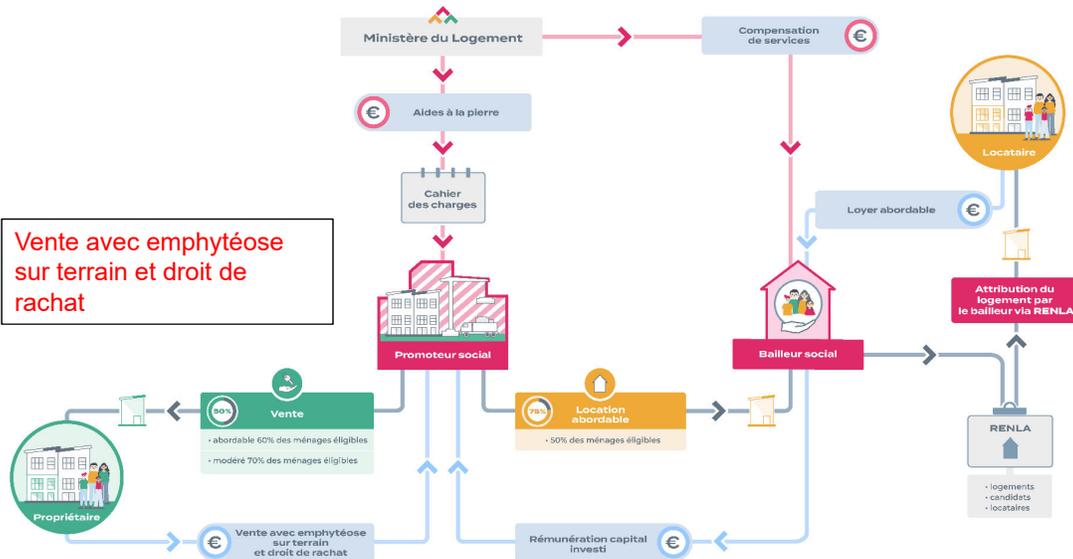
21

## Les logements destinés à la vente



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Vente avec emphytéose sur terrain et droit de rachat



22

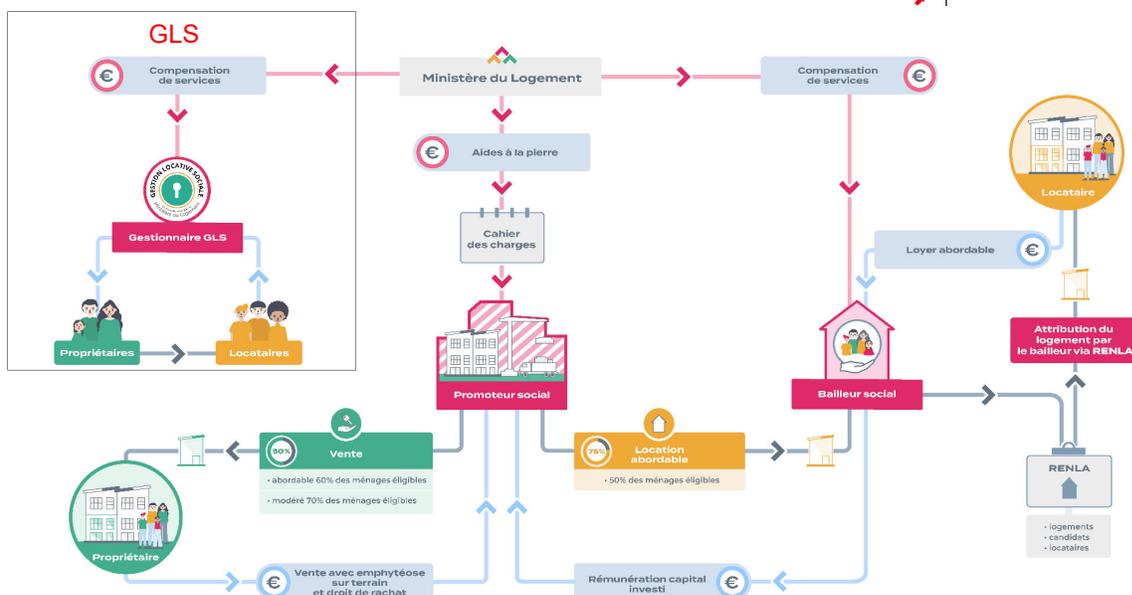


# Éléments clés – logement abordable

## 3<sup>ème</sup> partie

### les logements en gestion locative sociale

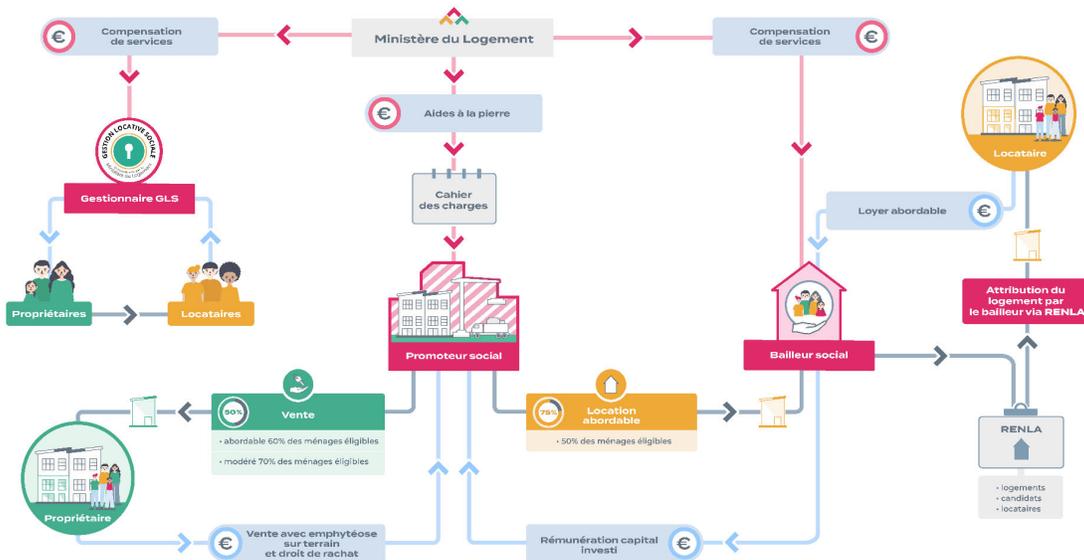
# Les logements en gestion locative sociale



# La réforme des aides à la pierre



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

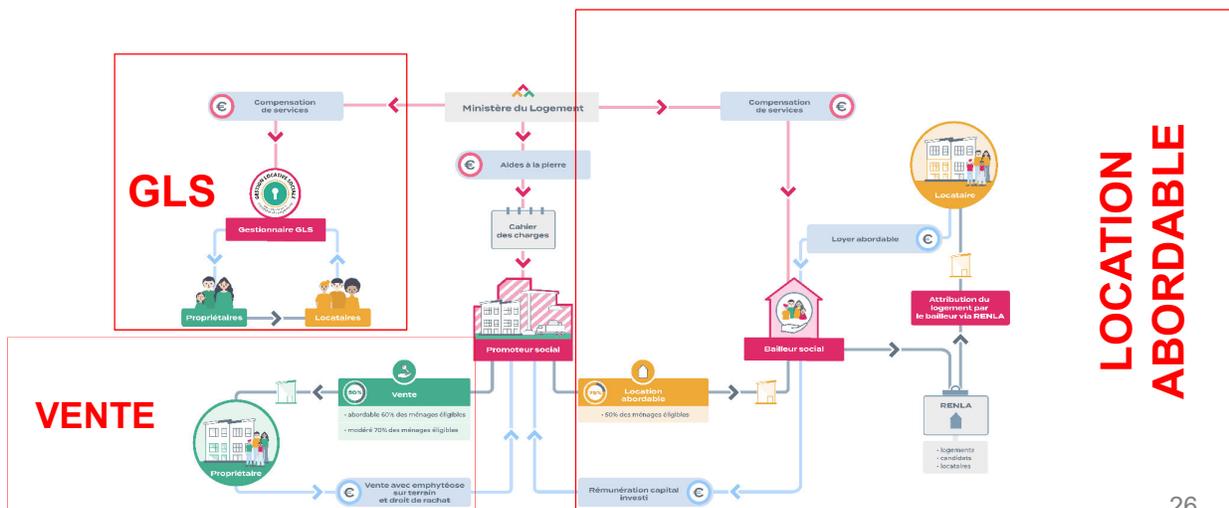


# La réforme des aides à la pierre:



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

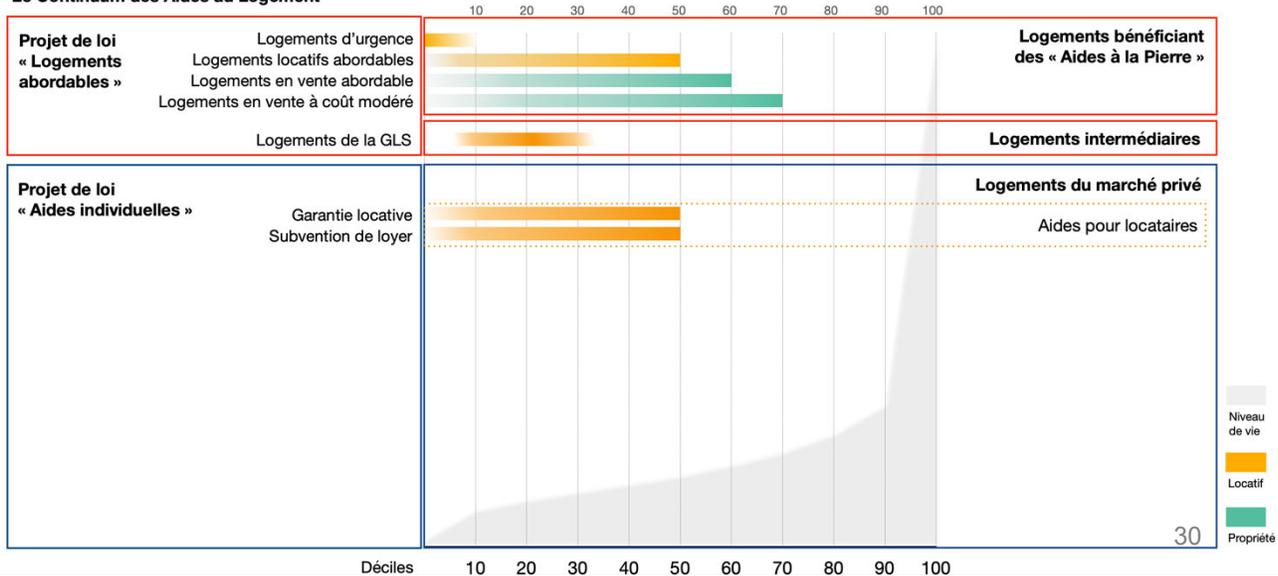
29

## Aides pour locataires



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### Le Continuum des Aides au Logement

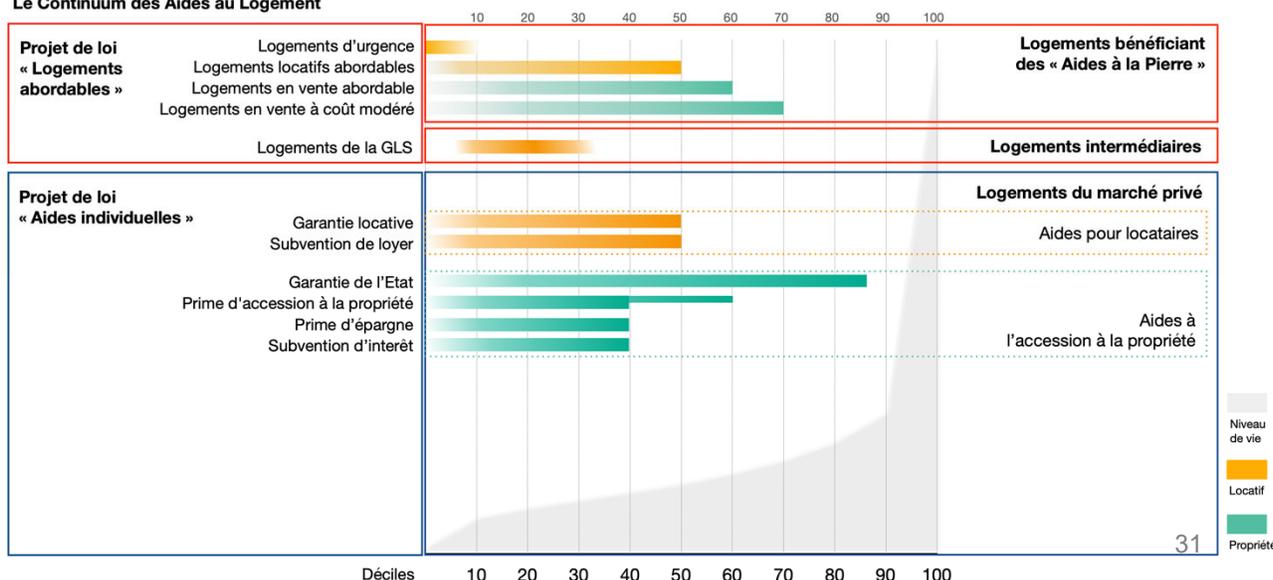


## Aides à l'accèsion à la propriété



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### Le Continuum des Aides au Logement



## Aides à l'accèsion 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'accèsion
    - 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

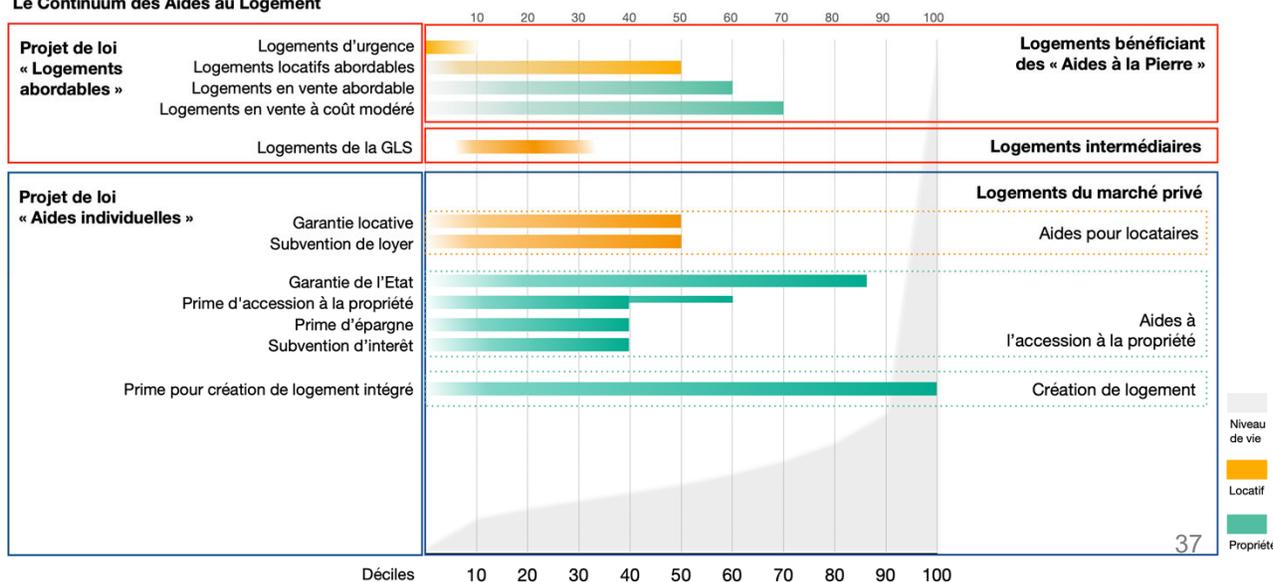
36

## Création d'un logement intégré



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### Le Continuum des Aides au Logement



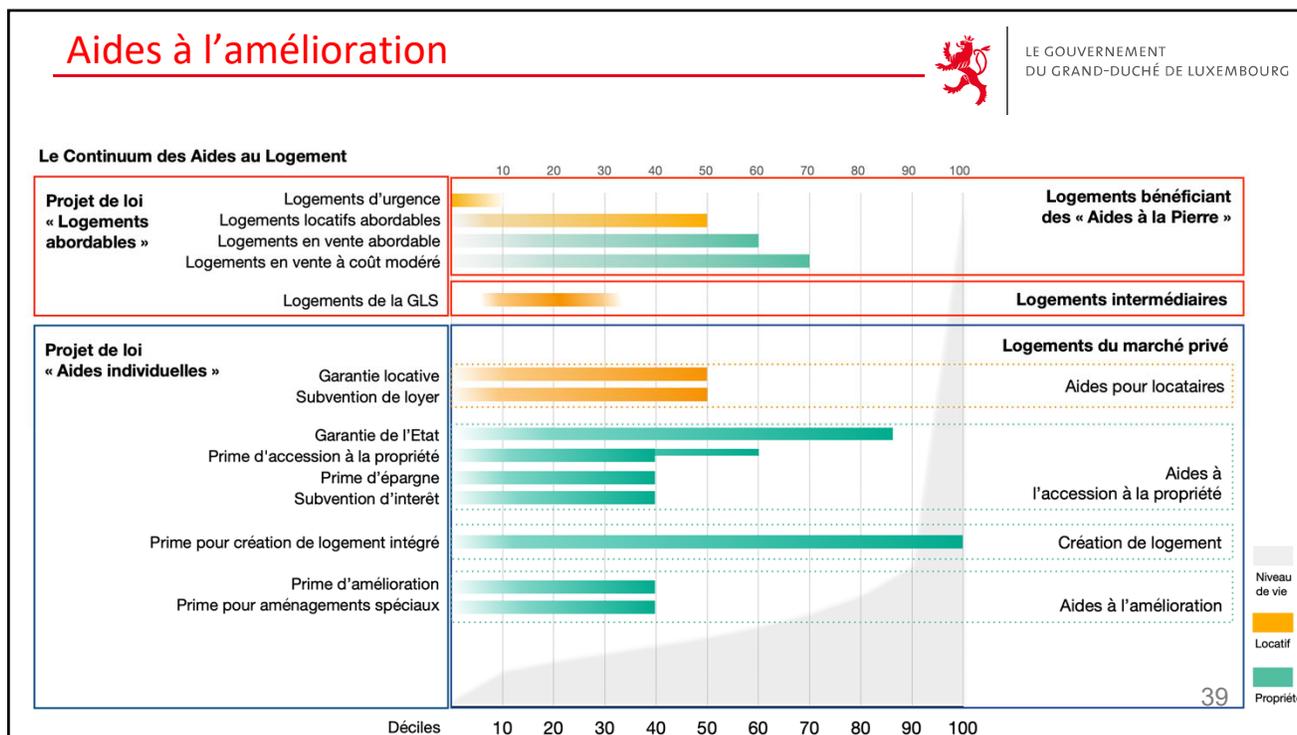
## Prime pour création d'un logement intégré



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

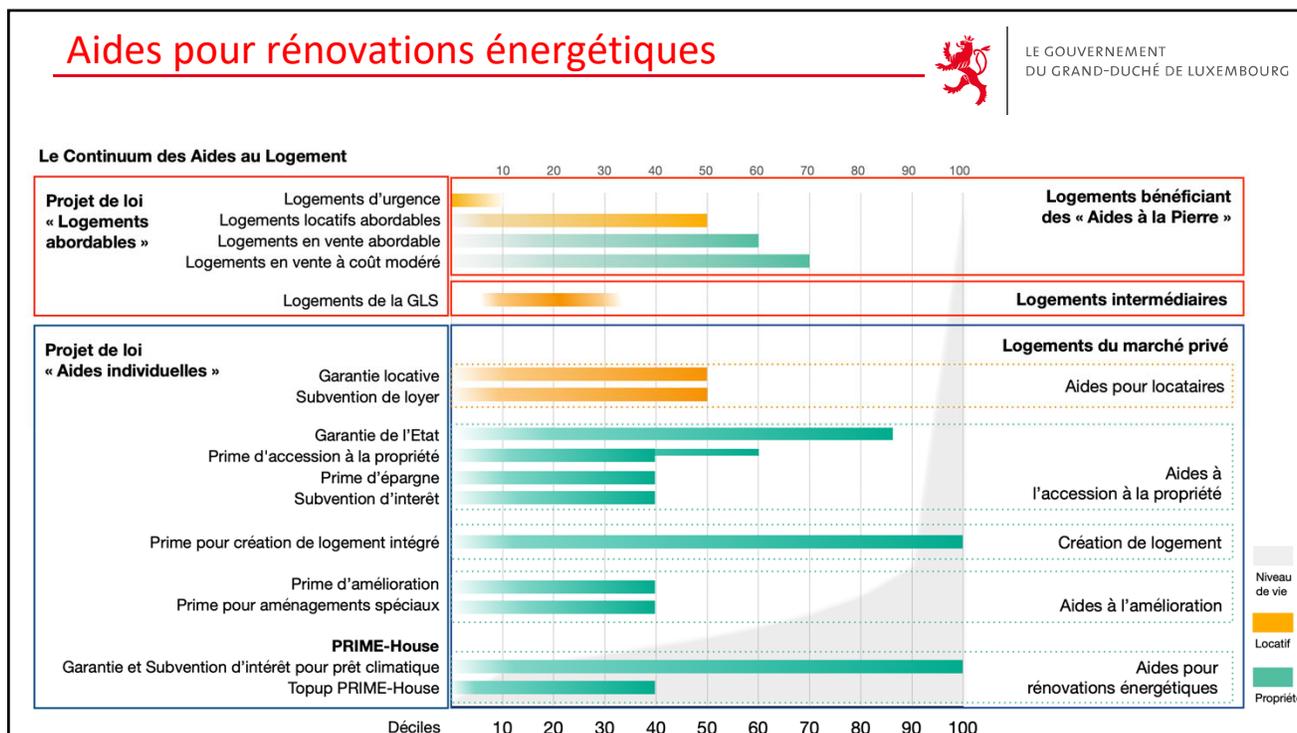
- Amélioration de certains équipements et création de nouvelles pièces d'habitation

### 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



	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%

\* 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