



Luxembourg, le 10 OCT. 2023

## Circulaire 07/2023 aux promoteurs sociaux

### **Objet : Application du régime transitoire du loyer abordable**

Mesdames, Messieurs,

L'article 88 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, ci-après, la « Loi » prévoit un régime transitoire pour la détermination des loyers de logements abordables dont le contrat de bail est déjà en cours au 1<sup>er</sup> octobre 2023. Ce régime prévoit une phase de transition de deux années en faveur des locataires dont le loyer abordable serait supérieur au loyer en vigueur alors que la composition de la communauté domestique reste inchangée au courant de cette période.

Ce régime transitoire s'applique de la façon suivante.

### **Glossaire :**

- Loyer abordable : loyer calculé conformément à l'article 60 de la Loi, sans l'application des modalités de transition ;
- Loyer 1998 : loyer qui a été calculé selon le règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 et qui est dû au 1<sup>er</sup> septembre 2023 ;
- Loyer de transition : loyer effectivement dû au courant de la phase de transition et qui tient compte du DELTA ;  
Loyer de transition = Loyer abordable – DELTA  
avec : Loyer de transition ne peut pas être inférieur au Loyer 1998
- DELTA : montant que le Loyer abordable est supérieur au Loyer 1998. Ce montant n'est pas indexé ;  
Delta = loyer abordable – Loyer 1998  
avec : Delta ne peut pas être inférieur à 1.



## Règles applicables au moment de la révision des loyers au cours des années 2024 et 2025

Conformément à l'article 62 de la loi, le loyer d'un logement abordable doit être révisé annuellement par le bailleur social. La première révision est faite au plus tard avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2024. En principe, elle intervient entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 30 avril 2024 et le loyer ainsi déterminé est notifié aux locataires pour être applicable à partir du 1<sup>er</sup> mai 2024.

Lors de la révision des loyers au début de l'année 2024, plusieurs cas peuvent se présenter :

### Cas A

Si lors de la révision des loyers faite en début de l'année 2024, il est constaté que **la composition de la communauté domestique du locataire a changé** depuis la dernière révision du Loyer 1998, **le Loyer abordable est applicable sans minoration.**

Ce nouveau régime s'appliquera à ce locataire peu importe l'évolution de sa communauté domestique par après et aucune période de transition ne peut être applicable, ni au moment de la révision en 2024, ni à un autre moment des deux années de la période de transition.

Ce cas s'applique également à tout locataire dont la composition de ménage change au cours de la période de transition. Par exemple aux locataires pour lesquels un changement de communauté domestique aura été constaté lors de la révision de l'année 2025.

En d'autres termes, un changement de la composition de la communauté domestique conduit à l'application définitive du Loyer abordable sans minoration.

### Cas B

Si lors de la révision des loyers faite en début de l'année 2024, il est constaté que la composition de la communauté domestique du locataire **n'a pas changé** depuis la dernière révision du Loyer 1998, il y a lieu de déterminer la différence entre le Loyer abordable et le Loyer 1998.

Deux cas sont possibles :

#### Cas B.1 :

Si le Loyer abordable ainsi déterminé **est inférieur ou égal** au Loyer 1998, alors **le Loyer abordable s'applique** définitivement et il n'y a plus de période de transition pour ce locataire.

**Aucune minoration ne pourra plus être appliquée au loyer du locataire.**

Donc, ce locataire se retrouve dans la même situation que celle exposée au **Cas A.**



### Cas B.2 :

Si le Loyer abordable ainsi déterminé **est supérieur** au Loyer 1998, alors le **Loyer de transition est applicable de la manière suivante :**

1. La différence DELTA est calculée entre le Loyer abordable et le Loyer 1998.

#### **1<sup>ère</sup> année de transition**

2. Le Loyer de transition pour la première année de transition sera le Loyer abordable révisé en début de l'année 2024 moins DELTA.

Lors de chaque révision effectuée au courant de la première année de la phase de transition, le montant DELTA doit être déduit à **100%** du Loyer abordable à moins que la révision n'intervienne suite à un changement de la composition de la communauté domestique.

#### **2<sup>ème</sup> année de transition**

3. Le Loyer de transition pour la deuxième année de transition sera le Loyer abordable révisé en 2025 moins **50% du DELTA**.

Lors de chaque révision effectuée au courant de la deuxième année de la phase de transition, le montant DELTA doit être déduit à **50%** du Loyer abordable à moins que la révision n'intervienne suite à un changement de la composition de la communauté domestique.

#### **Condition supplémentaire applicable au cours des deux années de transition**

4. A aucun moment de la phase transitoire le Loyer de transition ne peut être inférieur au Loyer 1998 en vigueur lors de la révision intervenue 2024.

Dès que l'application du DELTA (ou de 50% du DELTA la deuxième année) fait qu'un Loyer abordable actualisé tombe en dessous du Loyer 1998, le Loyer abordable s'applique d'office et ceci de façon définitive.

---

## **Art. 88. Régime transitoire du loyer abordable et du contrat de bail**

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, le loyer à payer par le locataire d'un logement ayant bénéficié d'une aide à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable.



La première révision conformément à l'article 62 est faite au plus tard avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2024. Avec effet à cette première révision, le nouveau contrat de bail conformément aux dispositions de la présente loi est signé.

Lors de la première révision des loyers effectuée conformément à l'article 62, le bailleur social calcule :

- 1° le loyer abordable net conformément aux dispositions de l'article 60 ;
- 2° la différence entre le loyer abordable net et le loyer dû conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Si le loyer abordable net est inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le loyer abordable net est applicable.

Si le loyer abordable net est supérieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le loyer à payer par le locataire est adapté de la façon suivante :

- 1° au cours de la première année, le loyer abordable net minoré de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, sans pouvoir être inférieur au loyer dû conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup> ;
- 2° au cours de la deuxième année, le loyer abordable net minoré de la moitié de la différence visée à l'alinéa 2, point 2°, la dernière révision des loyers effectuée selon la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- 3° à partir de la troisième année, le loyer abordable net est applicable.

Si au cours de la période transitoire, la composition de la communauté domestique du locataire change, le loyer abordable net est applicable, sans minoration.

Le loyer abordable net est révisé au cours de la période transitoire conformément à l'article 62.

Pour toutes informations relatives à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, n'hésitez pas à consulter le site : [www.logement.lu](http://www.logement.lu).

Par ailleurs, mes collaborateurs se tiennent à votre disposition via l'adresse email :

[questionlogabo@ml.etat.lu](mailto:questionlogabo@ml.etat.lu)

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma parfaite considération.

Le Ministre du Logement



Henri Kox