



Circulaire 08/2024 aux bailleurs sociaux

Objet : Informations relatives aux modifications apportées à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et à la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement

Mesdames, Messieurs,

La Chambre des Députés a voté en sa séance du 14 mai 2024, la loi du 22 mai 2024 portant modification : 1° de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ; 2° de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable. (PL 8358). Cette loi abroge le régime transitoire du calcul du loyer abordable prévu à l'article 88 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, ci-après la Loi, et prolonge les délais d'inscription des logements abordables, des locataires et des candidats-locataires au RENLA (Registre national des logements abordables).

Le régime transitoire du calcul des loyers est abrogé afin de tenir compte des multiples contraintes remontées par les bailleurs sociaux, que ce soit au niveau des ressources humaines, administratives, financières, informatiques ou autres, ainsi que de la complexité des outils informatiques à développer tant par les bailleurs sociaux que par l'Etat. Dans la mesure où le loyer abordable est par définition abordable, le taux d'effort se situant en dessous de 35 pour cent et étant basé sur une progressivité en fonction du revenu, son application immédiate, sans phase transitoire, est objectivement équitable.

D'après les travaux préparatoires du projet de loi 8358, l'impact potentiel engendré par l'abrogation du régime transitoire sera « socialement sélectif » en ce que les plus vulnérables des communautés domestiques (plus particulièrement les familles monoparentales) ne seront pas concernées et représentent plus que la moitié du public cible. Les pics de hausse seront en grande majorité liés à des hausses des revenus nets disponibles.

Le délai d'introduction des logements abordables, bailleurs sociaux, candidats-locataires et locataires dans le registre national des logements abordables (RENLA) est prolongé d'une année, à savoir au 31 décembre 2025.

Les logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré seront à inscrire au RENLA au plus tard pour le 31 décembre 2030.

En outre, la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement (PL 8353) prévoit une hausse des plafonds de revenus relatifs à l'éligibilité des acquéreurs de logements destinés à la vente abordable. Ainsi, le cercle des acquéreurs potentiels est considérablement élargi. En principe, 70% des ménages sont dorénavant éligibles pour acquérir un logement abordable, et 80% des ménages sont éligibles pour acquérir un logement à coût modéré.

Cette même loi introduit encore des adaptations des plafonds d'éligibilité applicables lors de la détermination de l'éligibilité des candidats-locataires, respectivement lors des révisions du loyer abordable. Les révisions de loyers effectuées avant la date de publication de ladite loi ne sont pas à corriger rétroactivement.

Une version adaptée de la calculatrice du loyer abordable est disponible au site internet www.logement.lu rubrique bailleurs sociaux.

Les barèmes se présentent désormais comme suit :

Tableau A : Plafond d'éligibilité pour candidats-locataires

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 56, à l'exception des allocations familiales qui ne sont pas prises en compte.

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu annuel (euros)
1 adulte	4 736
2 adultes – 0 enfant à charge	7 104
1 ou 2 adultes – 1 enfant à charge	8 998
1 ou 2 adultes – 2 enfants à charge	10 893
1 ou 2 adultes – 3 enfants à charge	12 787
Enfant à charge supplémentaire	1 421
Adulte supplémentaire	1 894

Tableau A : Paramètres pour la détermination du loyer abordable brut

	Seuil de faible revenu	Seuil du taux d'effort maximal	Seuil du plafond de loyer
Type de communauté domestique	Revenu annuel (euros)	Revenu annuel (euros)	Revenu annuel (euros)
1 adulte	2 013	5 485	6 397
1 adulte–1 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
1 adulte–2 enfants à charge	3 824	10 421	12 155
1 adulte–3 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
2 adultes - 0 enfant à charge	3 019	8 227	9 596
2 adultes – 1 enfant à charge	3 824	10 421	12 155
2 adultes – 2 enfants à charge	4 629	12 615	14 714
2 adultes – 3 enfants à charge	5 434	14 809	17 273
Enfant à charge supplémentaire	604	1 645	1 919
Adulte supplémentaire	805	2 194	2 559

Les valeurs des deux tableaux A sont désormais exprimés en valeurs annuelles et s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Tableau B : Forfait compensatoire de performance énergétique

Surface utile d'habitation (SUH) du logement	Forfait mensuel en euros
50m ² ou moins	1,75
51 à 70m ²	2,34
71 à 90m ²	2,92
91 à 110m ²	3,51
111 à 130m ²	4,09
131 à 150m ²	4,67
151m ² et plus	5,26

Les valeurs du tableau B s'entendent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Pour toutes informations relatives à la loi du 7 août 2023 relative au logement, n'hésitez pas à consulter le site : www.logement.lu.

Par ailleurs, mes collaborateurs se tiennent à votre disposition via l'adresse email : questionlogabo@ml.etat.lu

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

Le Ministre du Logement et de
l'Aménagement du territoire

A blue ink signature of Claude Meisch, consisting of a large, stylized initial 'C' followed by a horizontal line and a small flourish.

Claude Meisch