



Informations relatives aux locataires de logements abordables

Nous vous informons qu'une nouvelle loi relative au logement abordable est d'application depuis le 1er octobre 2023. Il s'ensuit que certaines de vos conditions relatives à votre logement loué comme par exemple le loyer peuvent changer.

Les grands principes de la nouvelle loi sont les suivants :

- Tous les logements financés totalement ou en partie par l'Etat doivent être mis en location aux mêmes conditions quel que soit le bailleur social qui les met en location.
- Le bailleur social peut être le Fonds du Logement, la SNHBM, une commune ou une ASBL. Celui qui fait votre suivi est votre bailleur attitré.
- Le loyer de ces logements est appelé loyer abordable net.
- Le loyer abordable net est déterminé selon le niveau de revenu du ménage. Il peut représenter entre 10% et 35% du revenu du ménage en fonction du nombre de personnes occupant le logement et la somme de leurs revenus.
- Le loyer abordable est revu au moins annuellement par votre bailleur pour être adapté à votre situation de revenu. Vous devez informer votre bailleur en cas de changement important relatif à vos revenus.

La détermination de votre loyer :

Calcul du loyer :

Le loyer est calculé en fonction du ou des revenus de votre ménage. Sont pris en compte pour ce calcul, les revenus de toutes les personnes qui vivent dans votre ménage. Les revenus pris en considération sont les revenus nets, les rentes alimentaires perçues, les rentes accident, les allocations familiales et les revenus pour heures supplémentaires.

Les revenus des enfants qui travaillent et qui habitent dans le même ménage sont considérés progressivement (100% qu'à partir de la 4^e année de travail).

Autres composantes :

À partir de ces revenus, votre loyer abordable net pour votre logement (sans charges) est entre 10% et 35% du total des revenus.



Si votre logement n'a pas obtenu des rénovations énergétiques depuis 1990, le loyer peut être réduit. En cas de présence d'une cuisine équipée ou d'un espace extérieur ou en cas de location abordable d'une maison, le loyer est augmenté.

Les charges locatives :

En plus du loyer abordable net, vous devez payer les charges locatives privées et les charges locatives communes déclarées par votre bailleur social (électricité, chauffage et eau des parties communes, entretien et maintenance, taxe de canalisation et ordures, réparations locatives...).

Le montant du loyer est révisé tous les ans. Votre bailleur social vous demandera les revenus actualisés. Par ailleurs, vous devez informer votre bailleur social en cas de changement de la composition de votre ménage (divorce, naissance d'un enfant, déménagement d'un enfant ayant un revenu et autres) ou si la situation financière de votre ménage a changé.

Si vous ne déclarez pas la nouvelle situation susceptible d'entraîner une révision du loyer en temps utile et qu'elle ne sera constatée qu'au moment de la révision annuelle, le loyer sera recalculé et devra être payé rétroactivement à partir du jour où la situation a changé. Ceci peut représenter un coût substantiel.

Phase transitoire :

Votre loyer doit être révisé chaque année. Pour 2024, il sera révisé en début de l'année avec adaptation pour le 1^{er} mai 2024 au plus tard. Votre bailleur va se mettre en contact avec vous et vous demander les documents nécessaires pour le calcul du loyer. Il vous présentera un nouveau contrat de bail adapté aux conditions de la nouvelle loi.

S'il s'avère qu'à la suite des conditions de la nouvelle loi, votre loyer est inférieur ou égal à votre loyer précédent, le nouveau loyer sera appliqué.

S'il s'avère qu'à la suite des conditions de la nouvelle loi, votre loyer devrait augmenter, votre bailleur vous déduira la différence relative à l'ancien loyer afin que celui-ci n'augmente pas pendant la première année. Pendant l'année suivante, donc pour 2025, seulement la moitié de cette différence sera appliquée au loyer révisé. Pour l'année suivante, c'est-à-dire pour 2026, le nouveau loyer abordable sera applicable sans différence.

Si la composition de votre ménage change entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 avril 2026, suite au départ d'un membre ou à l'arrivée d'un membre supplémentaire au sein de votre ménage, le nouveau loyer abordable est appliqué sans différence.

Précisions :

Votre bailleur social est en charge de vous proposer un accompagnement et de vous donner toutes les informations utiles pour bien comprendre votre situation locative.

Le logement qui vous est proposé l'est en principe pour une durée illimitée. Vous pouvez demander un autre logement si votre logement occupé devient trop petit à la suite d'un changement de votre composition du ménage, si vous changez de lieu de travail ou bien si vos enfants changent d'établissement



scolaire. Le bailleur peut tenir compte de votre demande lorsqu'il dispose d'un logement plus adapté, mais il n'y est pas obligé. Il doit attribuer au mieux ses logements en tenant compte de toutes les urgences de la liste d'attente

Si votre ménage a changé et que le logement est devenu trop grand, le bailleur doit vous proposer un autre logement plus adapté. Si vous refusez deux propositions de relogement, vous devez quitter les lieux dans un délai de 6 mois, sauf pour les personnes âgées de plus de 70 ans ou les ménages avec une personne en situation de handicap.

Si vous ne respectez plus les critères pour ce logement abordable (devenir propriétaire d'un logement, perdre le droit de séjour), vous devez en informer votre bailleur. À défaut, vous pouvez être expulsé de ce logement à l'expiration d'un délai de 6 mois. Il en est de même si vous ne payez pas votre loyer.

Il est interdit de sous-louer, de mettre à disposition votre logement ou d'effectuer une activité commerciale dans votre logement.

Exemples pratiques :

- 1) Pour un couple avec deux enfants et des revenus mensuels de 2.000 euros, le loyer brut est de 200 euros par mois.
- 2) Pour un couple avec deux enfants et des revenus mensuels de 5.000 euros, le loyer brut est de 1.023 euros par mois.
- 3) Pour un couple avec deux enfants et des revenus mensuels de 7.800 euros, le loyer brut est de 2.730 euros par mois.

Pour toute autre question vous pouvez vous adresser à votre bailleur attitré, à l'office social de votre commune ou bien au Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.



Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Département du Logement

Tél : (352) 247-84819

info@ml.public.lu

questionlogabo@ml.etat.lu