



Note Logabo 1/2023

Bref aperçu de la nouvelle loi relative au logement abordable

La loi relative au logement abordable a été votée par la Chambre des Députés le 21 juin 2023 et entrera en vigueur le 1^{er} octobre 2023. La mise en application se fera en étapes successives jusqu'en début 2025. Les différentes étapes sont décrites dans cette note. Au fur et à mesure de l'avancement des étapes, le Ministère du Logement publiera des notes supplémentaires et spécifiques pour détailler les procédures.

Par ailleurs, des sessions d'information seront organisées de façon régulière que ce soit lors de la Semaine nationale du Logement, des Assises du Logement ou à travers le Dialogue structuré mis en place en concertation avec la FEDAS et le SYVICOL.

Pour toute question relative à la mise en application de la loi, n'hésitez pas de nous contacter via l'adresse email :

questionlogabo@ml.etat.lu

A. Nouvelles dispositions applicables à partir du 1^{er} octobre 2023

1. Contrats de bail en cours au 1^{er} octobre 2023

A partir du 1^{er} octobre 2023, les règles s'appliquant aux contrats de bail en cours pour 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 sont les suivantes :

1. Le loyer des contrats de bail en cours reste applicable ;
2. La première révision de la situation du locataire doit être faite au plus tard pour le 1^{er} mai 2024.
3. Avec effet à la première révision, le nouveau contrat de bail est signé (cf. ci-dessous lettre B le nouveau bail abordable) ;
4. Un régime transitoire de deux années est prévu pour le loyer abordable et ne concerne que les locataires dont le loyer abordable serait plus élevé que le loyer actuellement payé. Ce régime transitoire sera plus amplement décrit dans une note spécifique



2. Logements abordables mis en location après le 1^{er} octobre 2023

Pour tous les logements abordables ayant bénéficié d'une aide à la pierre (au titre de la loi de 1979 ou au titre de la loi de 2023) qui seront attribués et mis en location après le 1^{er} octobre 2023, les grands principes peuvent être résumés comme suit :

a. Attribution de logements destinés à la location abordable entre le 1^{er} octobre 2023 et le 30 avril 2024

Le bailleur social qui attribue un logement (moyennant la signature d'un contrat de bail) entre le 1^{er} octobre 2023 et le 30 avril 2024 :

1. se base sur les critères d'attribution de la nouvelle loi (articles 57 à 59), même si l'outil informatique du registre national des logements abordables (RENLA) n'est pas encore opérationnel ;
2. tient compte des composantes du loyer abordable prévues par la nouvelle loi (article 60) pour calculer le loyer dont la hauteur se base sur le revenu net ;
3. établit le contrat de bail abordable conformément à l'esprit de la nouvelle loi (chapitre 6). Des clauses types seront fournies dans une note spécifique.

b. Compensation de service public¹ des logements destinés à la location abordable et nouvellement attribués entre le 1^{er} octobre 2023 et le 30 avril 2024

Pour les logements attribués entre le 1^{er} octobre 2023 et le 30 avril 2024 et dont le loyer doit être calculé selon les principes de la nouvelle loi, le bailleur social peut demander le forfait de gestion de transition couvrant la période allant jusqu'au 30 avril 2024.

Etant donné que l'outil informatique pour établir les décomptes ne sera opérationnel qu'à partir de mai 2024, ce forfait de gestion de transition sera payé sur demande justifiée sans décompte préalable.

Si le bailleur social est identique au promoteur social, le promoteur social peut en outre demander un forfait d'exploitation de transition. Ce forfait sera payé sur demande justifiée sans décompte préalable. Cependant, aucune rémunération sur capital investi ne sera due et aucun décompte avec les loyers perçus sera mis en œuvre avant mai 2024. Les loyers perçus par les locataires resteront dès lors acquis aux bailleurs sociaux.

Si le bailleur social n'est pas identique au promoteur social, le forfait d'exploitation de transition revient au bailleur social. Ce forfait sera également payé sur demande justifiée sans décompte préalable. Cependant, également dans cette constellation, aucune rémunération sur capital investi ne sera due et aucun décompte avec les loyers perçus sera mis en œuvre avant mai 2024.

¹ Il s'agit d'un service d'intérêt économique général (SIEG).



Ces règles de transition n'ont pas d'impact sur les contrats de mise à disposition ou de location conclus entre des promoteurs sociaux et des asbl/offices sociaux (assumant le rôle de bailleur social). Dans les deux cas, la perception du loyer abordable par le locataire vaudra rémunération du capital investi et devra contribuer avec le forfait d'exploitation au paiement d'un loyer éventuel au promoteur social.

Le Fonds du Logement est exclu de ces forfaits de transition. Sa loi organique prévoit la compensation de service public de cet établissement public.

A partir du 1^{er} mai 2024, la compensation de service public des promoteurs sociaux et des bailleurs sociaux n'est plus déterminée selon le régime transitoire, mais selon le régime définitif prévu par la nouvelle loi. Ce régime sera décrit dans une note spécifique.

Le règlement grand-ducal déterminant les forfaits applicables sera pris dans les meilleures délais.

B. Le nouveau bail abordable

Les dispositions relatives au bail abordable seront applicables pour les logements nouvellement mis en location à partir du 1^{er} octobre 2023 et pour tous les contrats en cours à partir du 1^{er} mai 2024.

1. Conditions de revenu

Une nouvelle méthode de calcul du revenu et du loyer vise à aboutir au traitement le plus égalitaire possible de toutes les compositions de communauté domestique. Ne peuvent bénéficier d'un contrat de bail abordable que les candidats-locataires respectant les conditions de revenu prévu à l'article 56 de la loi.

2. Critères d'attribution

Les critères d'attribution socio-économiques et les critères d'attribution relatifs au logement vacant (articles 57 à 59) sont appliqués par le bailleur social.

3. Révision du loyer

Le loyer du logement abordable est révisé annuellement par le bailleur. Le bailleur demande les informations nécessaires au locataire (revenu, composition du ménage...).

4. Résiliation du bail

La résiliation d'office du bail est prévue à l'expiration d'un délai de 12 mois après la notification du locataire si les critères d'éligibilité ne sont plus respectés. Un délai de 6 mois est prévu pour



le locataire fautif (non-paiement du loyer ou défaut d'information du non-respect des critères d'éligibilité).

5. Déguerpissement

La nouvelle loi prévoit expressément que les dispositions relatives au déguerpissement prévues par la loi relative au bail à loyer sont applicables au bail abordable.

6. Relogement

En cas de sous-occupation d'un logement ou si le logement n'est pas conforme aux normes de salubrité ou si le logement doit faire l'objet de travaux de rénovation, le bailleur social propose un relogement.

Par contre, le bailleur social n'est pas obligé de proposer un relogement au locataire dont la communauté domestique a changé de façon à ne plus rentrer dans les critères d'attribution relatifs au logement vacant (article 58).

C. Régime applicable à partir du 1^{er} janvier 2025 pour l'attribution des logements

Sous condition que l'outil informatique du RENLA soit opérationnel, le bailleur social saisit à partir du 1^{er} janvier 2025 l'attribution des logements destinés à la location abordable dans cet outil.

Les étapes pour y parvenir sont multiples.

Ainsi, au plus tard fin avril 2024 devraient être répertoriés dans l'outil informatique du RENLA :

1. tous les logements visés par la nouvelle loi (article 74 (2)), à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;
2. tous les bailleurs sociaux de ces logements, à partir des informations transmises par les promoteurs sociaux ;
3. tous les locataires, à partir des informations transmises par les bailleurs sociaux.

Evidemment, tous les promoteurs sociaux et bailleurs sociaux auront un accès sécurisé à leurs données via l'interface du RENLA à partir du 1^{er} mai 2024.

Au plus tard pour le 30 septembre 2024, tout promoteur social et tout bailleur social transmet à l'outil informatique du RENLA les listes de ses candidats-locataires. Une note spécifique sera mise à disposition.

A partir du 1^{er} janvier 2025, les bailleurs sociaux auront accès aux données de la liste d'attente nationale.