

# La Stratégie nationale du Logement abordable :

## VERS UN DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS



maquette du projet Weïtgeboond a Mamei, Fonds du Logement



# La stratégie du Logement abordable

Vers un droit au logement pour tous!

Explosion des prix sur le marché privé du logement, croissance continue des taux d'efforts des locataires et des jeunes acquéreurs, ... nous vivons une crise du logement renforcée par un contexte de taux d'intérêts en croissance et d'une offre largement insuffisante en logements abordables. Cette situation menace la cohésion sociale du pays en touchant tout particulièrement les ménages les plus vulnérables.

Dans l'objectif primordial de veiller à ce que toute personne au Luxembourg puisse vivre dignement et à réaliser un droit au logement pour tous, le ministère du Logement, ensemble avec les acteurs du terrain, met en œuvre la « Stratégie nationale du logement abordable ».



## Un effort pour préserver la cohésion sociale

Par cet effort collectif, nous visons d'un côté, de renforcer massivement l'offre de logements publics, abordables et durables, et de l'autre, d'offrir un meilleur soutien aux particuliers et de mieux cadrer certains excès du marché privé.

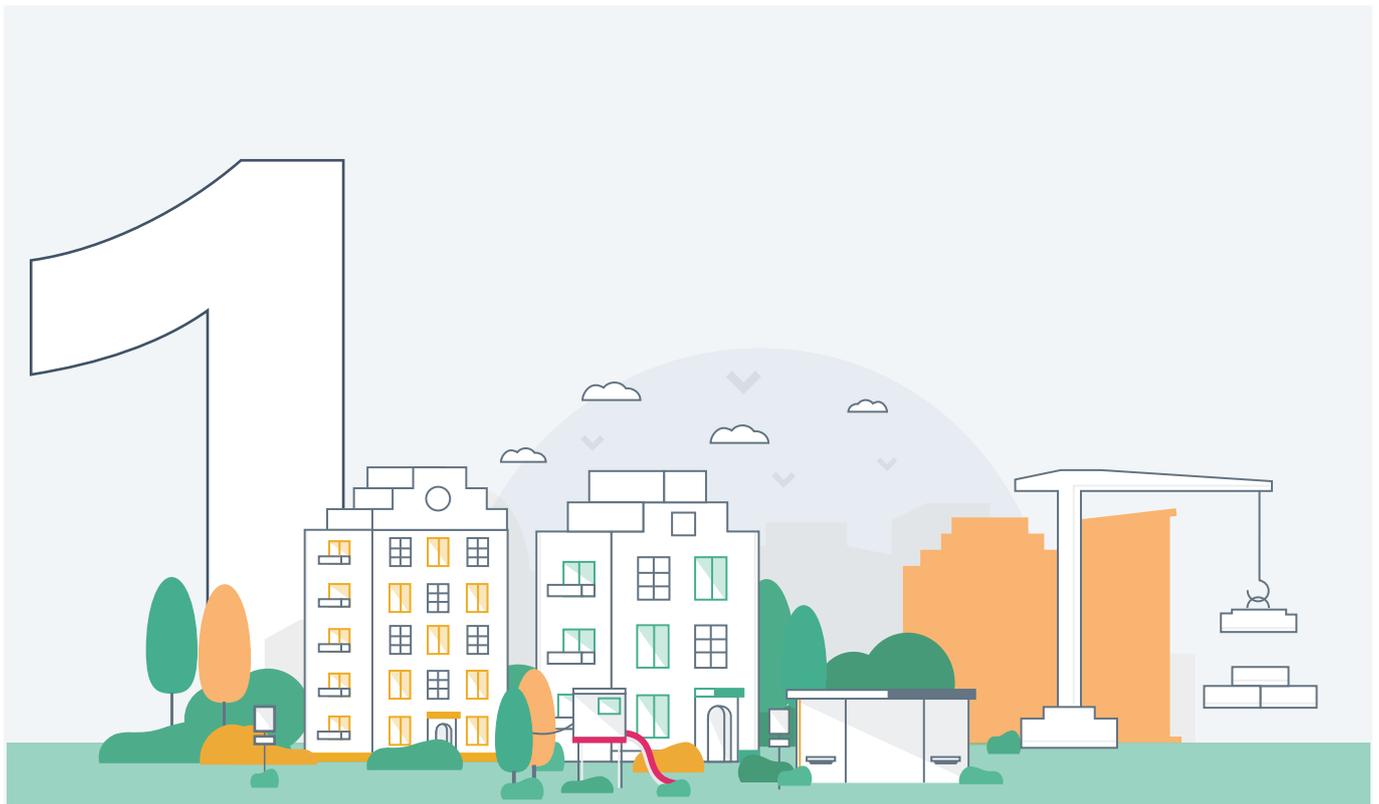
L'implémentation de la « Stratégie nationale du logement abordable » porte ses premiers fruits et ceci malgré les retards accumulés pendant des décennies. Ainsi les investissements du ministère du Logement ont augmenté massivement entre **2017 et 2022, de 40 à 220 millions d'euros** – une progression de 450%. À partir 2026, je cible un demi-milliard d'euros par an investis pour la création de logements abordables. Et à terme nous visons 10 fois plus de logements publics qu'il y en a aujourd'hui pour disposer d'une offre abordable pour, au moins, les 20% de la population qui en ont le plus besoin.

La mise en œuvre de cette stratégie se fait en collaboration avec tous les acteurs du terrain: les communes, les promoteurs publics, les associations et fondations du secteur social, les sociétés d'impact sociétal, les entreprises de construction et les promoteurs privés.

Investir dans le logement abordable est un investissement qui servira l'ensemble du pays, sa cohésion sociale et son bien-être, maintenant et à l'avenir.

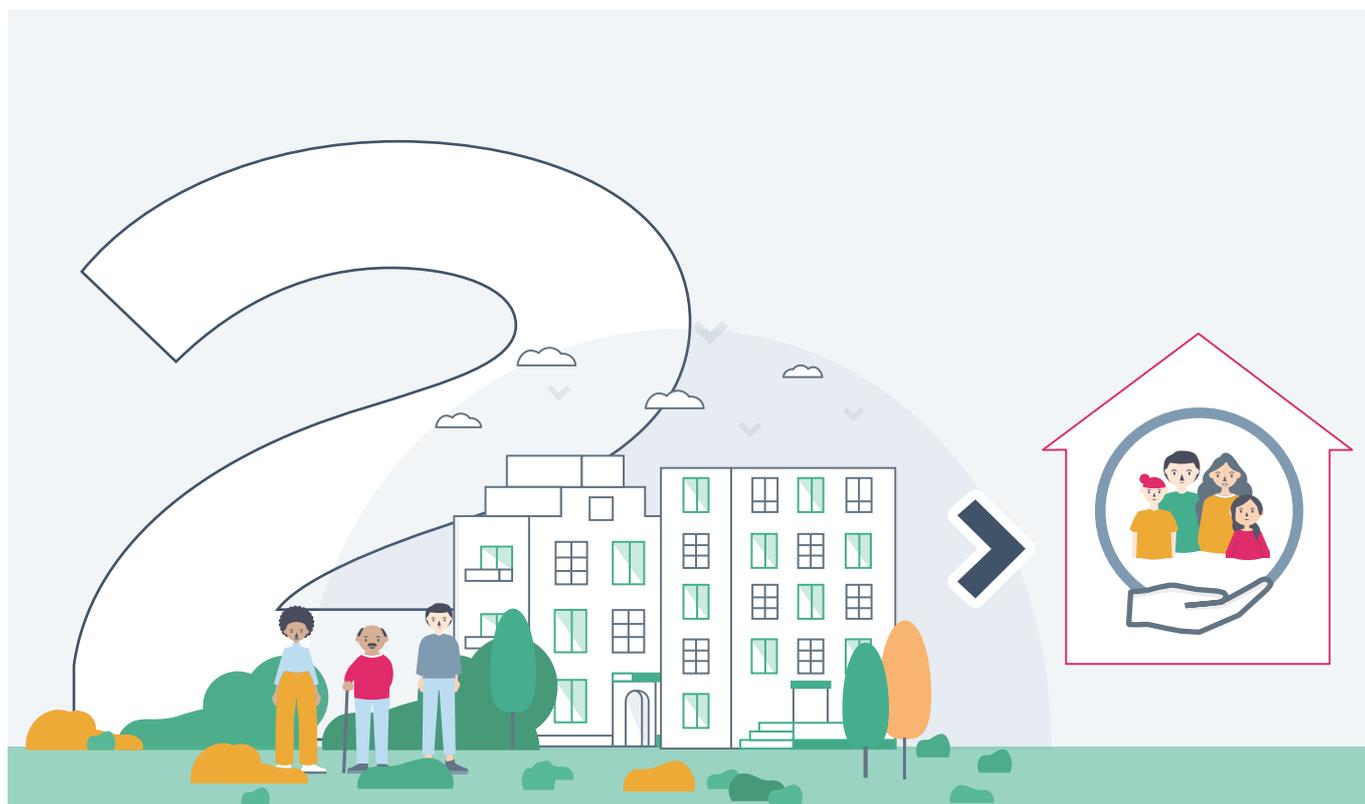
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Henri Kox'.

Henri Kox  
Ministre du Logement



# Une augmentation massive de logements publics, abordables et durables!

- Mir baue fir lech:**
- 1.1** accélérer la réalisation des grands projets publics de logements abordables **p.9**
- Pacte Logement 2.0 :**
- 1.2** une alliance avec les communes pour une forte dynamique locale **p.16**
- Soutien aux développeurs :**
- 1.3** des outils étatiques pour assurer le financement et la qualité **p.20**
- Autres leviers indispensables :**
- 1.4** l'aménagement communal et la fiscalité **p.22**



## Plus de protection pour le particulier et un meilleur encadrement du marché privé!

### Plus de transparence :

- 2.1** la réforme de la loi sur le logement abordable renforce l'équité pour les logements publics **p.27**

### Plus d'aides :

- 2.2** simplifier et augmenter les aides individuelles pour le marché privé **p.28**

### Plus de protection :

- 2.3** mieux encadrer le marché privé et lutter contre les loyers excessifs du marché privé **p.30**



maquette du projet «Wonne-matier-Woolz», Fonds de Logement



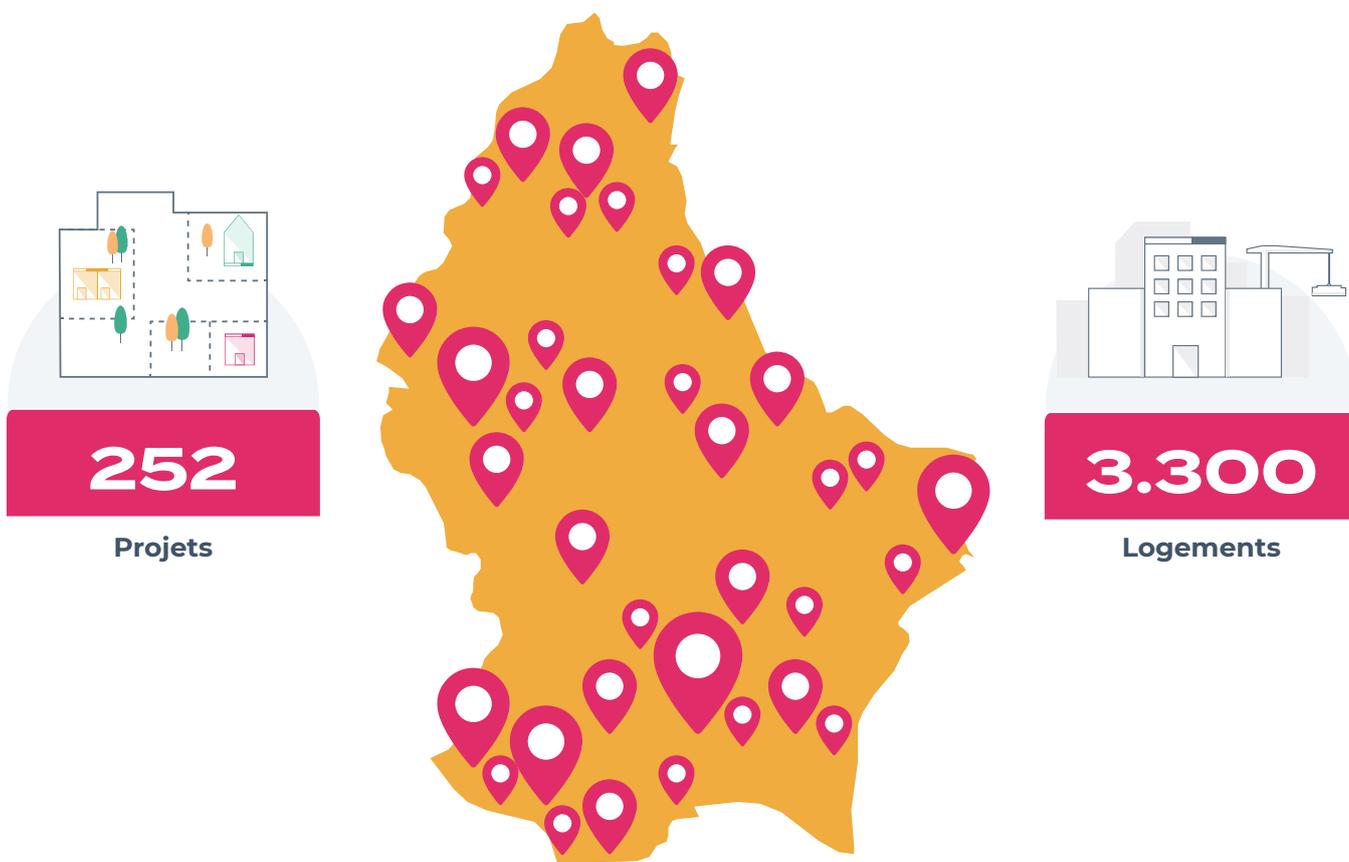
## Une augmentation massive de logements publics, abordables et durables !

Un levier central pour remédier à la crise du logement est une augmentation considérable de l'offre publique de logements abordables afin de favoriser l'accès au logement aux personnes à revenu modeste. C'est pourquoi le ministère du Logement a lancé une augmentation massive visant à dynamiser structurellement la construction de ce type d'habitations.

En plus de favoriser l'accès à la propriété, le gouvernement vise désormais surtout à **agrandir le parc locatif public**. C'est dans une démarche de durabilité qu'il priorise dans les années à venir la location, en décidant d'augmenter considérablement l'offre en logements publics abordables locatifs restant entre les mains de l'État ou des communes. Un **changement de paradigme déjà entamé, puisque 57% des logements abordables lancés en 2021 étaient destinés à la location, contre 43% à la vente**. Dans le même esprit, la durée de l'obligation d'une mise en location abordable des logements locatifs subventionnés a été portée de 20 ans à 40 ans, et les logements abordables destinés à la vente sont mis en vente exclusivement avec un bail emphytéotique et un droit de rachat sur 99 ans.

D'importants **investissements financiers** et toute une **gamme d'instruments** nécessaires à la mise en œuvre de cette augmentation de l'offre, dans le cadre de la Stratégie Logement abordable, ont ainsi été déployés, en collaboration avec les promoteurs sociaux – donc les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre, les communes ou syndicats de communes – ainsi qu'avec le secteur de la construction. L'objectif ultime est la **réalisation du droit au logement pour tous** et notamment pour les personnes les plus exposées aux prix élevés du marché.

### Projets de logements abordables en construction



Source: Ministère du Logement

## 1.1



## MIR BAUE FIR IECH: accélérer la réalisation des grands projets publics de logements abordables

Instauré en 1979, le régime d'aides couramment appelé « **Aides à la pierre** » permet à l'État luxembourgeois de promouvoir et soutenir la réalisation de logements abordables en lui permettant de les financer à hauteur de 70% voire de 75%. Le principe des participations financières est maintenu et le projet de loi « **logement abordable** » en instance, portant réforme à la loi de 1979, opère pour sa part une refonte de toutes les subventions étatiques pour le logement, y compris une adaptation des « Aides à la pierre ».

Par ailleurs, le projet de loi introduit le terme de « **promoteur social** » comprenant d'un côté les promoteurs publics (Fonds du Logement, SNHBM et les communes) et de l'autre côté les promoteurs sans but de lucre (associations, fondations, etc...). Les promoteurs à vocation commerciale sont exclus des participations financières étatiques.



## Le continuum du logement

Les logements bénéficiant de participation financière de la part du Ministère du Logement (1 à 4)



## La typologie du logement abordable

### 1 Logements en location abordable :

- › **50%** des communautés domestiques sont **éligibles** pour l'attribution de ce type de logements financés à raison de 75% par les **Aides à la pierre**, sous condition qu'ils ne soient pas propriétaires d'un autre logement.
- › **Le loyer** sera calculé selon le concept du bail abordable, tenant compte du niveau de revenu et de la composition de la communauté domestique locataire.
- › Les **Aides à la pierre** réservées à la réalisation de ce type de logements, sont versées en contrepartie d'une affectation sociale des logements pendant 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre. Pour les promoteurs publics cette durée sera portée à toute la durée d'existence des logements.
- › Les logements d'urgence peuvent également bénéficier des aides à la pierre.

### 2 Logements en «Gestion Locative Sociale» :

- › Il s'agit des logements appartenant en règle générale à un **propriétaire privé** n'ayant pas bénéficié d'Aides à la pierre mais qui sont mis en location à un loyer plafonné via un organisme agréé à cet effet.
- › Seule la gestion des logements peut être éligible à une participation financière, à condition que l'organisme en charge de la gestion ait conclu au préalable une **convention** avec le ministre du Logement.
- › Ces logements ne sont pas soumis aux règles du **loyer abordable**.



Evolution des logements en «Gestion Locative Sociale»



« À terme nous visons 20% de logements abordables, donc 10 fois plus qu'il y en a aujourd'hui. C'est indispensable afin de disposer - au minimum - d'une offre abordable pour la population aux revenus modestes. Pour le droit au logement ! »

Henri Kox, ministre du Logement

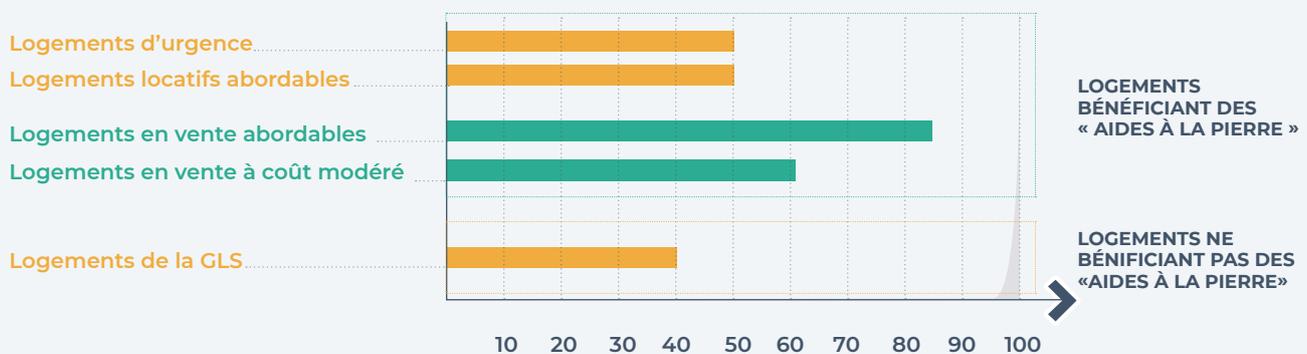
### 3 Logements en vente abordable :

- › Les logements en vente abordable sont mis en œuvre uniquement par les **promoteurs publics**.
- › Ce régime est comparable au régime actuel de la « vente subventionnée » avec **emphytéose** et **droit de rachat**.
- › Il est prévu de déterminer les plafonds **d'éligibilité** de façon à ce que **60%** des communautés domestiques y aient accès.
- › Le **foncier** de ces logements sera subventionné à raison de 50% pour les promoteurs publics.
- › Les **frais de viabilisation** et d'études seront également subventionnés à raison de 50% et cette subvention sera en outre transmise aux acquéreurs.

### 4 Logements en vente à coût modéré :

- › Les logements en vente à coût modéré sont mis en œuvre uniquement par les **promoteurs publics**.
- › Ce régime est comparable au régime actuel de la « vente non-subventionnée ».
- › Le plafond est conçu de façon à rendre **70%** des communautés domestiques **éligibles** pour l'acquisition de ce type de logements.

#### Projet de loi «Logement abordable»



Source: Ministère du Logement

## Les projets d'envergure votés par la Chambre des députés

Actuellement, plus de 250 projets de tailles très diverses, représentant plus de 3.500 logements, sont financés à travers le Fonds spécial du Ministère du Logement. Parmi ceux-ci, certains sont des projets de grande envergure qui contribuent tout particulièrement à l'augmentation conséquente de logements publics abordables durables. Le financement des projets d'envergure dont la participation

financière du Ministère dépasse 40 millions d'euros fait l'objet d'une loi de financement votée par la Chambre des Députés. Entre 2020 et 2022, ont été votés 5 projets de grande envergure pour un montant de presque un milliard d'euros, pour la réalisation plus de 3500 logements à terme. Ces projets sont présentés sur les pages qui suivent.



### 1 Elmen

Promoteur :	<b>SNHBM</b>
Commune d'implantation :	<b>Kehlen</b>
Localité :	<b>Olm</b>
Durée prévisionnelle des travaux:	<b>15 ans</b>
Surface totale terrain (ha):	<b>15</b>
Participation financière totale estimée (en mio EUR):	<b>76</b>
Logements prévus dans les PAP de la loi de financement:	<b>394</b>
Logements abordables prévus à terme :	<b>800</b>



## 2 Wunne mat der Wooltz

Promoteur :	<b>Fonds du Logement</b>
Commune d'implantation :	<b>Wiltz</b>
Durée prévisionnelle des travaux:	<b>15 ans</b>
Surface totale terrain (ha):	<b>24</b>
Participation financière totale estimée (en mio EUR):	<b>286</b>
Logements prévus dans les PAP de la loi de financement:	<b>401</b>
Logements abordables prévus à terme :	<b>833</b>



## 3 Neischmelz

Promoteur :	<b>Fonds du Logement</b>
Commune d'implantation :	<b>Dudelange</b>
Durée prévisionnelle des travaux:	<b>15-20 ans</b>
Surface totale terrain (ha):	<b>32</b>
Participation financière totale estimée (en mio EUR):	<b>507,5</b>
Logements prévus dans les PAP de la loi de financement:	<b>889</b>
Logements abordables prévus à terme :	<b>1.575</b>



#### 4 Weltgebond

Promoteur :	<b>Fonds du Logement</b>
Commune d'implantation :	<b>Mamer</b>
Durée prévisionnelle des travaux :	<b>7 ans</b>
Surface totale terrain (ha) :	<b>5</b>
Participation financière totale estimée (en mio EUR) :	<b>83</b>
Logements prévus dans les PAP de la loi de financement :	<b>162</b>
Logements abordables prévus à terme :	<b>162</b>



#### 5 An der Schmëtt

Promoteur :	<b>Fonds du Logement</b>
Commune d'implantation :	<b>Biwer</b>
Localité :	<b>Wecker</b>
Durée prévisionnelle des travaux :	<b>10 ans</b>
Surface totale terrain (ha) :	<b>32</b>
Participation financière totale estimée (en mio EUR) :	<b>108</b>
Logements prévus dans les PAP de la loi de financement :	<b>164</b>
Logements abordables prévus à terme :	<b>164</b>

## 1.2



## PACTE LOGEMENT 2.0

### une alliance avec les communes pour une forte dynamique locale

Le Pacte Logement 2.0 constitue une nouvelle alliance entre l'État et les communes, considérées comme des **partenaires privilégiés pour la création de logements abordables.**

Cette alliance a trois objectifs majeurs :

1

**Augmentation de l'offre de logements abordables et durables au niveau communal**



2

**Mobilisation du potentiel foncier et résidentiel existant au niveau communal**



3

**Amélioration de la qualité résidentielle**



## Participation Pacte Logement 2.0

Les soutiens financiers prévus par le Pacte Logement 2.0 constituent **une aide supplémentaire** aux « Aides à la pierre » pouvant couvrir déjà actuellement entre 50% et 100% des frais pour la réalisation de logements abordables.



## Pacte Logement

Meng Gemeng engagiert sich für bezuhabare Wunnengsbau

### Le Pacte Logement 2.0 en bref:

#### > Une obligation de résultat :

à la différence du Pacte Logement 1.0, **l'aide aux communes est désormais directement liée à la création de logements abordables** et non plus, comme dans le passé, à la croissance démographique. Il y a donc cette fois, une vraie obligation de résultat.

#### > Différentes actions pour soutenir les communes :

1

Le **Conseiller logement** (CL) est mis à disposition de chaque commune, ou syndicat de commune, par le ministère du Logement. Sa mission est de soutenir les communes dans l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie locale pour le logement, appelée

2

**Programme d'action local logement** (PAL). Le CL accompagne donc les communes aussi bien dans la formulation de leurs priorités en matière de développement et d'urbanisme, que dans les démarches administratives de tous les projets logement qui en découlent.

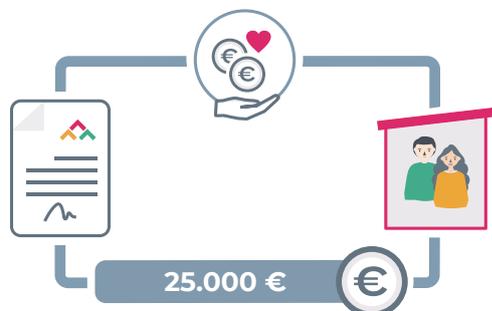
3

Le ministère du Logement verse également des **participations financières aux communes** ayant signé une convention avec l'État dans le cadre du Pacte Logement.

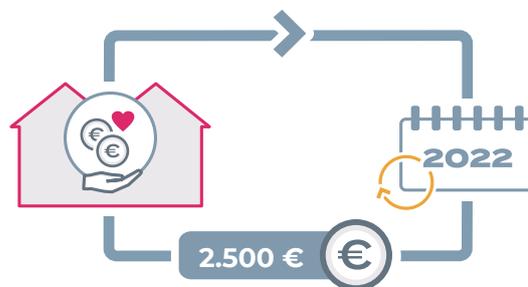
## Participation financière du Pacte Logement 2.0



## COMPOSITION DE L'ENVELOPPE FINANCIÈRE



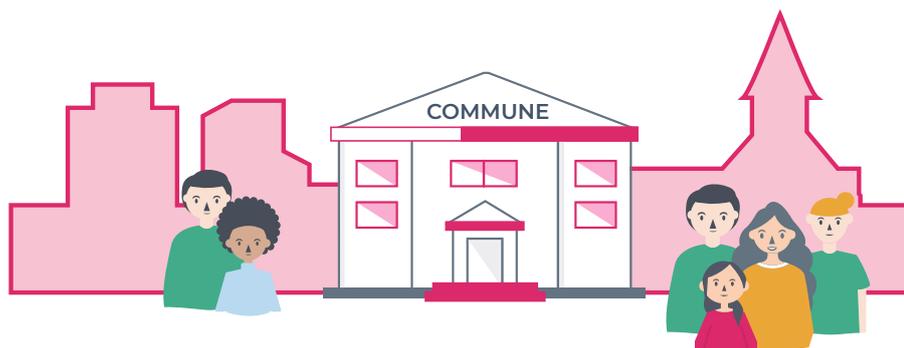
Pour chaque logement bénéficiant des Aides à la pierre



Pour chaque logement mis en location abordable par un promoteur public ou par un acteur GLS.

1

2



## AFFECTATION DU BUDGET DISPONIBLE PAR LES COMMUNES: LES 3 CATÉGORIES DE MESURES

1

### Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs

Terrains, crèches, écoles, infrastructures communautaires



2

### Cadre de vie et rénovation urbaine

Terrains de jeux et sport, parcs locaux pour services de proximité



3

### Ressources humaines, communication et dynamiques sociales

Etudes, participation citoyenne, communication



## L'article 29bis en bref:

Afin de dynamiser davantage l'offre de logements publics, un nouvel outil s'ajoute dans le contexte du Pacte Logement 2.0. Il s'agit d'article 29bis de la loi sur l'aménagement communal qui s'applique à tout nouveau Plan d'aménagement particulier.

Ainsi, chaque PAP voit les volumes de son droit de construction augmentée de 10% et ceci de façon automatique. En contre-partie, en fonction de la taille du PAP, 10 à 20% des terrains sont cédés automatiquement à la main publique qui doit y réaliser à ses frais des logements abordables, soit locatifs, soit en vente. Ces logements abordables doivent évidemment être réalisés parallèlement aux logements destinés au marché privé – soit par le promoteur sur place, soit par un promoteur public.

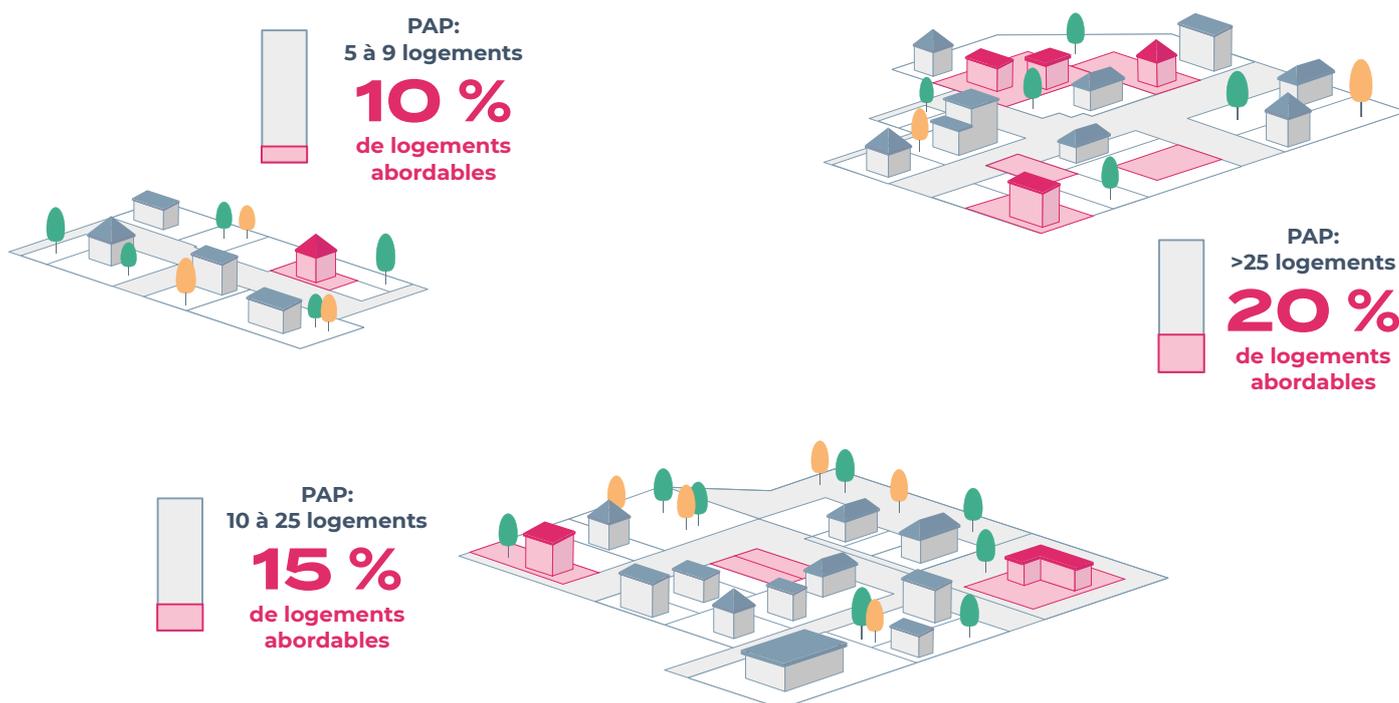
Il en résultera une meilleure utilisation de la ressource sol et des logements abordables supplémentaires en main publique.

*« Je souhaite remercier les communes pour leur très large adhésion au Pacte Logement 2.0 – un bel indice pour la prise de conscience de notre responsabilité partagée !*

*Je suis confiant que, dans les années et décennies à venir, le Pacte favorisera de manière significative la création de logements abordables dans toutes les régions du pays. »*

Henri Kox, ministre du Logement

## L'application de l'article 29bis de la loi sur l'aménagement communal

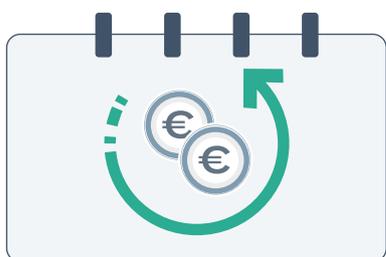


## 1.3



## SOUTIEN AUX DÉVELOPPEURS : des outils étatiques pour assurer le financement et la qualité

Afin de garantir une gestion efficace et responsable des montants engagés dans le cadre des « Aides à la pierre » et un suivi régulier des projets entamés, le ministère du Logement a introduit trois nouveaux instruments additionnels pour accompagner les développeurs dans l'élaboration projets de logements abordables.



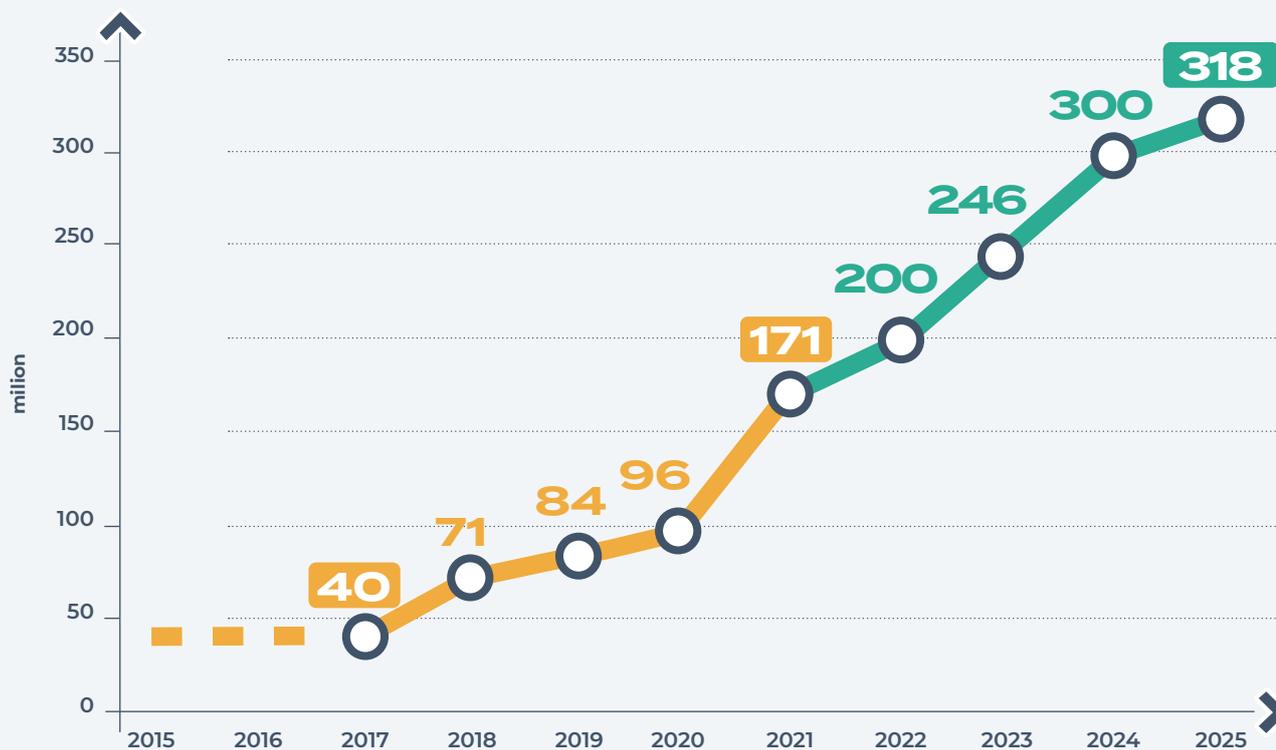
1

Le **Fonds spécial** de soutien au développement du logement a déjà été mis en place en avril 2020.

Outil de gestion financière indispensable, il permet au ministère du Logement de gérer ses participations financières pour le développement de logements abordables, de mieux les planifier et d'offrir une plus grande transparence des investissements publics destinés à la création de logements abordables.

Au 31 décembre 2021, l'inventaire du Fonds spécial comprenait **252 projets**, représentant plus de **3300 logements** en cours de réalisation. De 2018 à 2021, les investissements publics dans le logement à travers les **Aides à la pierre** ont progressé de **plus de 141 %**. Ainsi, le Ministère du Logement a dépensé en 2021 plus de **170 millions d'euros** pour la construction de logements abordables pour la construction de logements abordables, **dont 159 millions ont été versés aux acteurs privés**, entreprises de construction et aux bureaux d'études..

## Investissements pour le logement abordable



Source: Ministère du Logement

■ Dépenses réalisées par le Fonds spécial de soutien au développement du logement

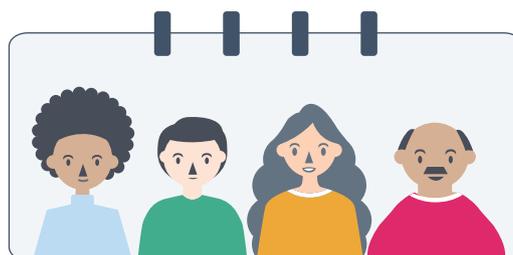
■ Dépenses prévisionnelles

## Cahier des charges

2

Le **cahier des charges** (Cdc) : il regroupe des recommandations en matière d'urbanisation, d'architecture et d'économicité, ainsi que des plafonds de coûts pouvant être subventionnés dans le cadre de la création de logements subventionnés. Cet outil contribue notamment à une meilleure transparence dans le cadre de la planification de logements abordables.

3



La **Commission d'accompagnement des Aides à la pierre** (CAAP) : mise en place au niveau du ministère afin de mieux conseiller les promoteurs pour les conformer au cahier des charges, cette Commission évalue également les projets de logements soumis à une demande de participation étatique et avise le Ministre à cet égard.



## AUTRES LEVIERS INDISPENSABLES : l'aménagement communal et la fiscalité

En plus des instruments mis en place par le Ministère du Logement, d'autres ministères ont lancé des initiatives en phase avec la politique du logement et en faveur de la « Stratégie du Logement abordable ».

### 1 Baulandvertrag

Ainsi, dans le but d'accroître l'offre de terrains disponibles, le **ministère de l'Intérieur** a lancé le **projet de loi « Baulandvertrag »**. Ce dernier vise à accélérer la viabilisation des terrains à bâtir ainsi que la construction concrète de logements par l'instauration de dates butoirs pour les travaux. Des sanctions sont alors prévues lorsque les propriétaires ne construisent pas dans les délais fixés au sein du PAG : les terrains concernés ne pourront alors accueillir que des logements qui répondent à une mission d'intérêt général en matière du logement, notamment des logements abordables.

### 2 Remembrement ministériel

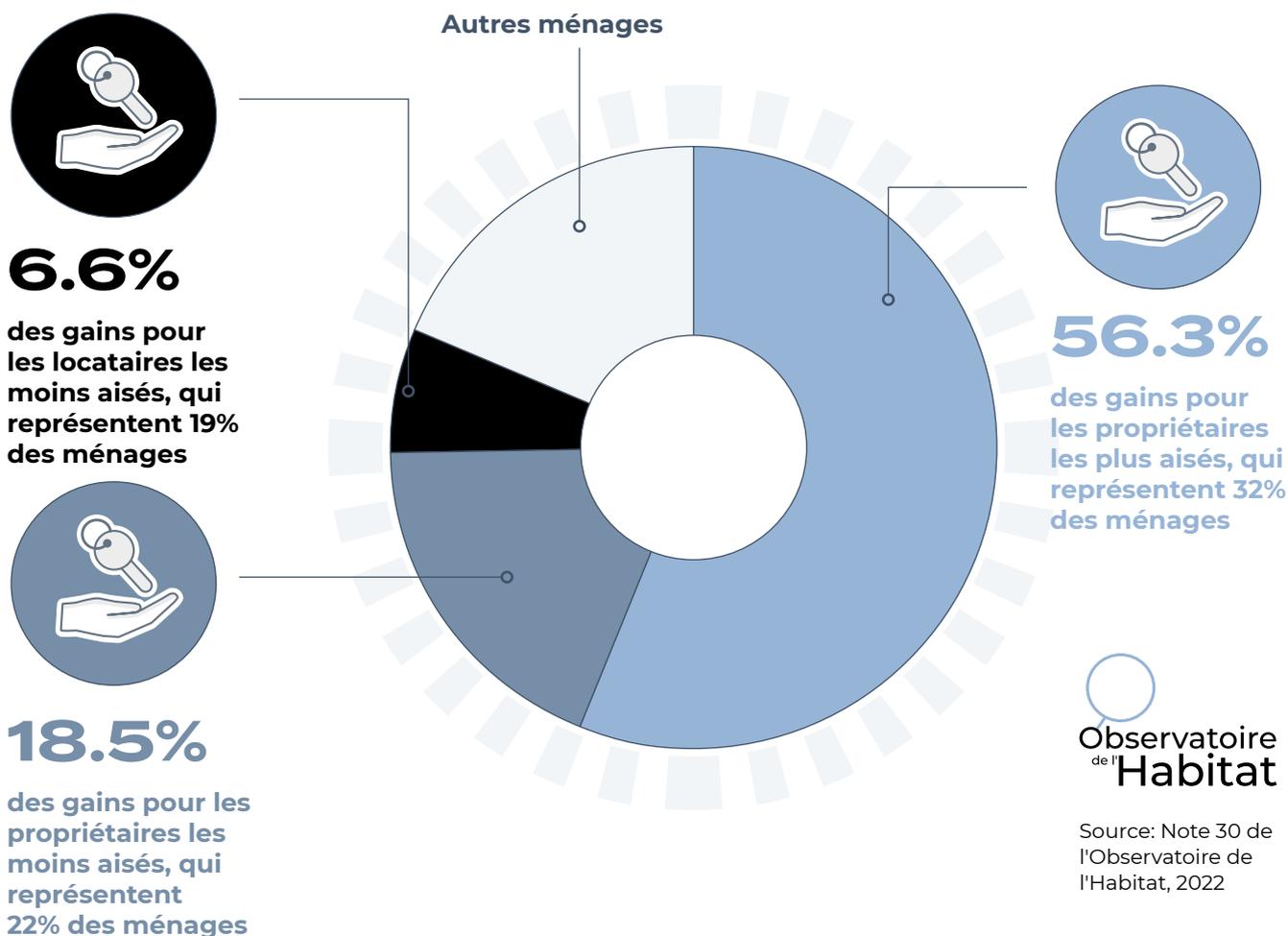
Ce projet de loi introduit par ailleurs un mécanisme de **remembrement ministériel**, qui permettra l'exécution de projets de construction de nouveaux quartiers, même en cas de désaccord entre individus afin d'éviter le blocage de certains projets pendant des années voire décennies. La pratique a montré que les terrains couverts par un PAP présentent souvent une configuration parcellaire complexe et appartiennent à un nombre important de propriétaires ce qui peut souvent constituer une source de blocages lors de la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation. Cette mise en place d'un nouvel instrument de remembrement constituera un remède à cette problématique. Ainsi, sur demande du collège des bourgmestre et échevins ou d'un ou de plusieurs propriétaires, le ministre de l'Intérieur pourra reconfigurer le parcellaire en vue de le faire concorder avec les prescriptions fixées par le PAP.

### 3 Fiscalité

Finalement, la **note 30 de l'Observatoire de l'Habitat** a clairement relevé un impact inégal des politiques fiscales et sociales en matière de logement actuellement en vigueur. Or, la fiscalité est de plus un levier important de la politique du logement et donc pour l'augmentation massive de logements abordables. Pour ces raisons, ont été déposés plusieurs projets de loi pour:

- › la **réforme de l'impôt foncier**
- › l'introduction de l'**impôt de mobilisation**
- › l'introduction de l'**impôt sur les logements inoccupés**
- › la création d'un **registre national des bâtiments et logements**, nécessaire pour l'identification des logements inoccupés

#### Répartition des gains résultant des politiques sociales et fiscales liées au logement



Les mesures fiscales et sociales en matière de logement profitent en large mesure aux propriétaires, et parmi eux, aux propriétaires les plus aisés.

maquette du projet Wéitgebond à Mamer, Fonds du Logement

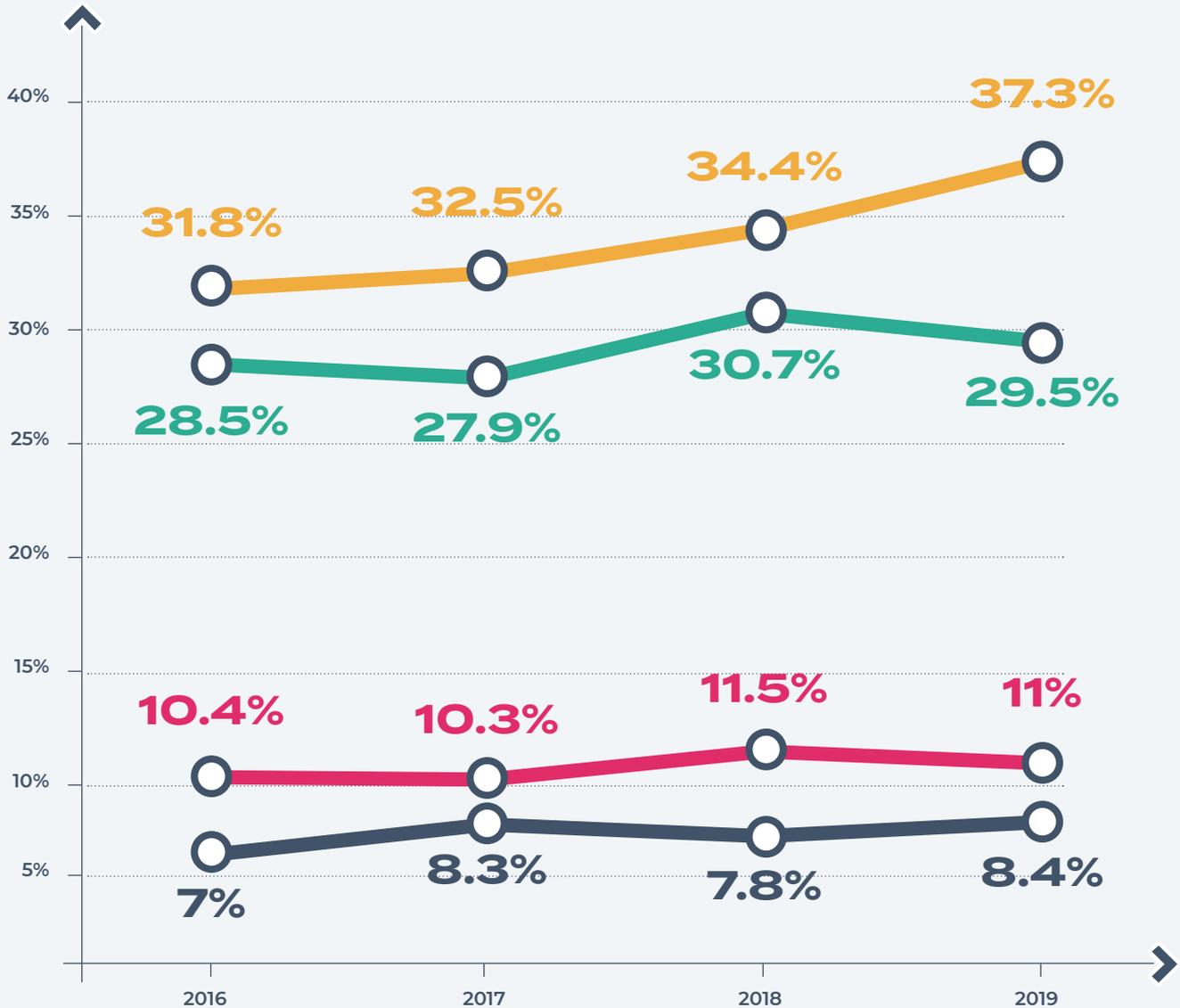




## Plus de protection pour le particulier et un meilleur encadrement du marché privé!

Afin de maintenir la cohésion sociale et de protéger les populations les plus vulnérables, qui sont toujours les plus touchées par la flambée des prix, le ministère du Logement réagit en encadrant mieux le marché et en protégeant davantage les particuliers. Afin d'alléger leur taux d'effort, la réforme de la loi de 1979 s'effectuera via deux projets de loi : l'un relatif au « logement abordable » et l'autre relatif aux « aides individuelles ».

## Evolution du taux d'effort moyen par mode d'occupation de 2016 à 2019



Source: Note 27, Observatoire de l'Habitat, 2021

- Locataires du marché privé
- Propriétaires avec emprunt (mensualités + intérêts + charges)
- Propriétaires avec emprunt (intérêts + charges)
- Propriétaires sans emprunt

## 2.1



## PLUS DE TRANSPARENCE : la réforme de la loi sur le logement abordable renforce l'équité pour les logements publics

Le ministère du Logement œuvre main dans la main avec les promoteurs sociaux, les offices et bailleurs sociaux, ainsi qu'avec les associations du secteur.

1

Le terme « **abordabilité** » sera défini : ses critères seront dorénavant liés au revenu, à la situation familiale et au taux d'effort des ménages. Un logement abordable doit permettre de disposer d'assez de revenu pour mener une vie décente.

2

Le ministère entend également introduire un **calcul uniforme du loyer abordable** pour tous les logements locatifs financés par l'État, qui tient compte du **taux d'effort**.



3

Ensuite, le **rôle du bailleur social**, qui est celui d'assurer la gestion locative de logements destinés à la location abordable, sera reconnu et mis en valeur. Cela impliquera l'accompagnement des candidats-locataires et des locataires à différentes échelles.

4

Enfin, un **Registre national des logements abordables** (RENLA) au Luxembourg accompagnera de façon plus équitable la gestion et l'attribution de logements subventionnés, par le biais d'une liste d'attente nationale des candidats-locataires et d'un système harmonisé soutenant l'attribution des logements locatifs vacants. Pour l'attribution des logements abordables sont considérés plusieurs critères: la typologie des logements, l'urgence et la proximité géographique.

## 2.2



## PLUS D'AIDES : simplifier et augmenter les aides individuelles pour le marché privé

La réforme sur l'aide individuelle au logement prévoit des extensions et des hausses substantielles des aides pour la location et l'acquisition.

L'État soutient les ménages en leur facilitant l'accès au logement, notamment via ces aides individuelles destinées à favoriser la location ou l'achat. Cela passe par une simplification administrative de l'attribution de ces aides financières, qui seront par ailleurs plus généreuses que par le passé.

### Les nouvelles aides individuelles



1

Au niveau des **aides à la location d'un logement**, deux aides, à savoir l'**aide au financement de garanties locatives** et la **subvention de loyer, augmentée de 450.000 à 1.200.000** seront reprises avec plusieurs adaptations en vue d'une plus grande précision et d'une meilleure lisibilité. À noter que la subvention de loyer ne sera plus calculée selon un barème et des besoins théoriques, mais tiendra compte du revenu réel et de la composition du ménage demandeur. Ainsi, le système des aides à la location est rendu plus cohérent avec le régime des aides à la propriété. Par le rehaussement des aides, la subvention sera augmentée en moyenne de plus 50% pour les différents types de ménages.

2

Le régime des **aides à la propriété d'un logement** sera adapté à différents niveaux. Les **primes d'accession à la propriété** seront élargies à davantage de bénéficiaires et les limites de revenu pour être éligible sont substantiellement augmentées, notamment pour les ménages avec enfants. Il en sera de même pour les montants des primes attribuées à certaines catégories de revenu. Il y aura également certaines modifications au niveau des modalités d'octroi. Les modalités de calcul de la **prime d'épargne** ont également été revues. L'introduction d'un forfait d'aides individualisé regroupées en une cagnotte d'aide en capital plafonnée. Ainsi un bénéficiaire peut toucher une ou plusieurs de ces primes pour plusieurs logements successifs au courant de sa vie dépendamment de son revenu et de sa situation familiale à un moment donné. La **subvention d'intérêt** et la bonification d'intérêt seront fusionnées tandis que le montant maximum subventionné sera augmenté.

3

Une prime pour la création d'un logement intégré s'élevant à 10.000 € est introduite. Le logement intégré consiste en un deuxième logement dans une maison unifamiliale. Chacune des deux unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée et le propriétaire qui en fait la demande doit habiter une des deux unités après la fin des travaux

4

Aux **aides à l'amélioration** pour un logement s'ajoute un nouveau type d'aide, à savoir la **prime d'amélioration pour assainissement énergétique**. Grâce à « Top-up social 100% » du Klimabonus Logement – pouvant résulter dans un doublement de l'aide Klimabonus en fonction du revenu du ménage du bénéficiaire – les aides aux rénovations énergétiques, au remplacement d'équipement de chauffage et à l'installation de système de production d'énergie renouvelable seront rendus plus accessibles aux ménages à revenus modestes. Cette aide supplémentaire a comme objectif de permettre aux ménages visés d'éviter le risque de la pauvreté énergétique.

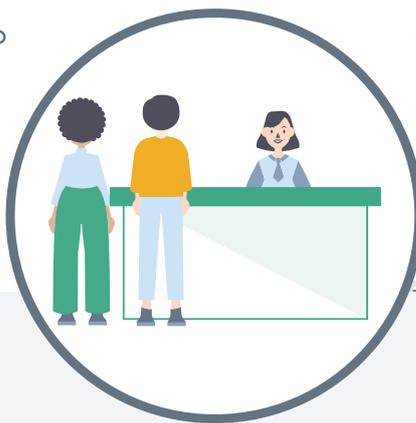
5

Les modalités relatives à la **participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap** ont été revues et actualisées, avec notamment un plus grand spectre de personnes visées et une augmentation des aides.

De manière générale, **les conditions d'accès et les procédures sont simplifiées et digitalisées**. Les plafonds des revenus de l'éligibilité seront rehaussés et les sommes allouées augmentées.



## 2.3



## PLUS DE PROTECTION : mieux encadrer le marché privé et lutter contre les loyers excessifs du marché privé

Afin de renforcer les droits des **locataires**, de mieux les informer et de mieux encadrer le marché privé, différentes mesures sont prévues :

### 1 Réforme du bail à loyer

La loi actuelle du bail à loyer n'est pas appliquée et peut mener à des loyers excessifs. Le projet de réforme prévoit de remédier à cela en visant 3 objectifs:

1

#### Protéger le locataire:

- › en créant de la transparence
- › en cadrant les loyers excessifs
- › diminuer la charge financière en début du bail (garantie, frais d'agence)

2

#### Maintenir l'investissement dans la création de logements:

- › en permettant un retour raisonnable et non excessif sur l'investissement
- › en valorisant les travaux de rénovation

3

#### Rééquilibrer le marché privé

- › en harmonisant le plafond des loyers entre biens récemment et biens anciennement acquis

## Elements clés de la réforme :

1

Une réforme du calcul du plafond maximal des loyers, en :

- > rédéfinissant les **coefficients de réévaluation** pour le calcul du capital investi (pour mieux tenir compte des anciens logements)
- > baissant les **taux appliqués** au capital investi pour déterminer le loyer annuel maximal

2

Le **Capital investi, réévalué et décosté** est inscrit dans le bail

3

Les **hausse de loyer** de plus 10% devront être réparties sur trois années

6

Meilleur encadrement des **chambres meublées**

5

Les **frais d'agence** seront désormais partagés 50/50% entre le propriétaire et le locataire

4

Le montant légal maximum de la **garantie locative** est réduit de trois à deux mois de loyer

7

La colocation sera mieux réglementée



**3,5 % du capital investi** dans les logements des catégories énergétiques de A+, A, B, C, D et E

**3% du capital investi** dans les logements des catégories énergétiques de F, G, H ou I

**Loyer mensuel maximal =  $\frac{\text{capital investi} \times 3.5\%}{12}$**

12

## 2 Adaptation de la loi sur la salubrité de 2019

Afin d'éviter les abus sur le marché, notamment les habitations insalubres de type « Kaffiszëmmer », des **standards minimums, des règles claires et des contrôles** ont été fixés pour la location de chambres. Ainsi, une surface minimale de 9m<sup>2</sup> par personne, une hauteur sous plafond minimale de 2,20 m, la présence d'une fenêtre donnant sur l'extérieur, d'un éclairage artificiel intérieur, d'un chauffage, d'un accès à une salle de bain et d'une porte d'entrée pouvant se fermer à clé sont entre autres désormais obligatoires. Est en cours d'évaluation l'application de cette loi pour la rendre encore plus efficace à l'égard d'abus rencontrés dans le contexte de la location de chambres meublées et de faciliter la location de logements entiers.

## 3 Médiation

un système de médiation sera mis en place au niveau de la Justice de Paix afin de médier en cas de conflit entre propriétaire et locataire. À l'avenir, les communes seront invitées à nommer une commission et si elles ne le font pas, leurs résidents auront le droit de se tourner vers la Justice de Paix. Ce projet est actuellement mis en œuvre par le ministère de la Justice.

## 4 « Mietberodung »

Il est prévu d'introduire un service de conseil à la location, ayant pour vocation le conseil et l'accompagnement des locataires et des bailleurs du marché privé dans leurs démarches.



**Ministère du Logement**  
4 Pl. de l'Europe  
1499 Luxembourg

**Guichet unique des aides au logement**  
11, rue de Hollerich  
L-1741 Luxembourg

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