

Vers le droit au logement pour tous : Les deux nouvelles lois pour rendre le logement plus abordable sont votées

Communiqué par : ministère du Logement

Le 21 juillet 2023, la Chambre des Députés a adopté deux lois majeures pour rendre le logement plus abordable. La première, la loi relative au logement abordable met en place un cadre clair, transparent et juste pour le financement du logement abordable et l'accompagnement de ses habitants. La deuxième élargit et simplifie les aides individuelles pour faciliter l'accès au logement, en location et à la propriété du marché privé.

À l'issu du vote Henri Kox, ministre du Logement, a souligné : « *Le Luxembourg a besoin d'un parc de logements qui restent durablement abordables. C'est ainsi que nous allons assurer le droit au logement et par là, la cohésion sociale ! Je suis soulagé que les 5 ans de travaux intensifs sur ces réformes ont pu être clôturé aujourd'hui et ont pu recueillir une majorité aussi large* »

Le logement abordable : vers un parc de logements durablement abordables

La réforme du cadre légal qui date de 1979 a pour objectif de donner une base solide à l'accélération de la création de logements abordables en main publique et associatif afin de donner une perspective au nombre croissant de ménages qui ont des difficultés à se loger décentement. La loi relative au logement abordable dresse le cadre nécessaire pour réussir ce défi.

Les éléments clés de la loi relative au logement abordable se résument ainsi :

- Harmonisation des participations financières « aides à la pierre » à la création de logements abordables ;
- Introduction du concept du bailleur social : le gestionnaire des logements abordables et du bon vivre ensemble des grands quartiers à développer ;
- Possibilités d'une meilleure collaboration entre Etat, communes, promoteurs publics et acteurs sociaux dans la création et la gestion des logements ;
- Définition de l'éligibilité des candidats-locataires selon un barème qui se greffe sur le niveau de vie des ménages, le loyer abordable s'adapte au niveau de vie des locataires ;
- Nouveau processus d'attribution harmonisée des logements destinés à la location abordable et mise en place d'un guichet unique pour les demandeurs d'un logement abordable.
- Confirmation du concept de la Gestion locative sociale

Les aides individuelles au logement : un système d'aides plus simple et généreux

L'objectif recherché par la loi relative aux aides individuelles d'accès au logement est de réformer ces aides dans leur globalité, notamment en ce qui concerne leurs montants et leurs plafonds. En simplifiant les procédures administratives, en faisant profiter un plus grand

nombre de ménages des aides, en particulier les monoparentaux et les familles avec enfants, cette loi constitue un véritable saut du siècle.

« En réformant le système des aides individuelles au logement dans sa globalité, notre objectif primordial est non seulement de simplifier le système des aides, mais de les rendre en même temps plus généreuses et équitables. Le montant que l'État versera aux ménages éligibles va doubler dans les mois à venir ! », résume le ministre du Logement.

Éléments clés de la loi relative aux aides individuelles au logement :

- Révision des critères d'éligibilité et conditions d'octroi pour faire bénéficier un plus grand nombre de demandeurs. Les plafonds sont indexés et s'orientent au niveau de vie des différents types de ménage ;
- Le montant des aides est substantiellement haussé afin d'alléger le taux d'effort ;
- Simplification et digitalisation administratives du système dans son ensemble ;
- Introduction d'une aide conjoncturelle de 20.000 € aux primo-acquéreurs de logements nouvellement construits et d'une prime pour la création de logements intégrés ;
- Renforcement substantielle des aides à la rénovation énergétique avec le Topup à 100% du Klimabonus selon le niveau de revenu des ménages.

« Avec ces deux lois sur le logement abordable et les aides individuelles, le gouvernement réalise la promesse faite dans l'accord de coalition. À savoir : réformer de fond en comble la législation relative aux aides au logement. Ensemble avec le Pacte logement 2.0, la création du Fonds spécial pour le logement abordable, l'adoption des lois de financement de projets d'envergure, l'offensive lancée du logement abordable public est ainsi complétée. », a encore relevé le ministre du Logement, Henri Kox. *« Cette politique ciblée est un fort engagement vers le droit au logement, afin de garantir un "vivre-ensemble" digne, durable et de qualité pour tous »* a noté le ministre du Logement.

Les principales nouveautés de la loi relative aux aides individuelles au logement

Les conditions d'octroi des **aides d'accès à la propriété** ont été harmonisées afin de les rendre plus accessibles, par exemple avec une réduction de la durée minimale d'habitation de dix à deux ans ou avec l'abolition des conditions de surfaces des logements. Les montants des aides ont également été adaptés et le cercle des bénéficiaires potentiels a été élargi.

La **prime d'épargne** a complètement été revue. Afin d'inciter les futurs propriétaires à faire un effort indispensable d'épargne pour se constituer un capital de départ, leur épargne annuelle sera soutenue par une prime représentant 10% de leur épargne. Sur dix ans d'épargne cette prime peut atteindre jusqu'à 5.000 €.

Finalement, le projet de loi enrichit le bouquet des aides individuelles de deux nouvelles aides :

Ainsi, 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 (soit de l'extérieur soit à partir d'un espace de circulation collectif) et le propriétaire qui en fait la

demande doit habiter une des deux unités après la fin des travaux. Cette prime est portée à 20 000 € pour tous les logements intégrés qui auront été achevés avant la fin de l'année 2026.

Ensuite, les **primes pour rénovations énergétiques** sont complétées par la prime d'amélioration pour rénovations énergétiques, le « Topup Klimabonus ». Il s'agit d'une aide pour les ménages à revenus plus modestes qui peuvent percevoir une prime supplémentaire pouvant doubler le Klimabonus qui est accordée par le ministère de l'Environnement.

L'introduction d'un **forfait d'aides individualisé** de 35.000 € par personne est un autre élément novateur de la réforme des aides individuelles. Les quatre primes en capital (d'accession, d'épargne, d'amélioration et le « Topup Klimabonus ») sont 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 cours de sa vie dépendamment de son revenu et de sa situation familiale à un moment donné. Il va de soi que ces aides ne sont attribuées que sous conditions que le bénéficiaire occupe personnellement les logements pour lesquels il en bénéficie et qu'il s'agit de son logement unique au moment de l'attribution de l'aide.

Afin de développer plus particulièrement la construction nouvelle et d'apporter une aide supplémentaire de 20 000 € aux primo-acquéreurs, le Gouvernement a décidé d'introduire une **prime compensatoire conjoncturelle** aux bénéficiaires des primes d'accès à la propriété lors de l'acquisition de logements nouvellement construits. Cette prime compensatoire conjoncturelle sera limitée aux ménages remplissant les conditions et dont l'acquisition sera actée avant le 31 décembre 2024.

Du côté de la **subvention d'intérêt**, les montants pouvant être pris en charge passent de 175.000 € à 280.000 € afin de tenir compte de l'évolution du marché. L'avantage de la mesure est qu'elle est socialement ciblée et qu'elle apporte une aide mensuelle récurrente aux ménages dont les charges hypothécaires pèsent le plus lourdement.

Campagne d'information

Une campagne d'information dédiée au public et des sessions d'informations ciblées sont prévues à partir de l'entrée en vigueur des lois votées, soit à la rentrée 2023.