



Projet No 88/2015-1

27 octobre 2015

## Subvention de loyer

### *Texte du projet*

Projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par l'article 14quinquies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

#### Informations techniques :

<b>No du projet :</b>	88/2015
<b>Date d'entrée :</b>	27 octobre 2015
<b>Remise de l'avis :</b>	urgence
<b>Ministère compétent :</b>	Ministère du Logement
<b>Commission :</b>	Commission sociale

.... Procedure consultative ....



# Projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

## Amendement gouvernemental

### 1. Texte de l'amendement et commentaire:

Le tableau II du barème des loyers de référence annexé au projet de règlement grand-ducal est modifié comme suit:

"Annexe II:

*Tableau du barème des loyers de référence*

	Loyers de référence au 1 <sup>er</sup> janvier 2015
Personne seule	846 €
Ménage sans enfant	927 €
Ménage avec 1 enfant	1.089 €
Ménage avec 2 enfants	1.249 €
Ménage avec 3 enfants	1.463 €
Ménage avec 4 enfants	1.816 €
Ménage avec 5 enfants	2.034 €
Ménage avec 6 enfants	2.170 €

Pour chaque enfant supplémentaire au-delà du 6<sup>e</sup> enfant, le loyer de référence sera augmenté de 125 €."

#### *Commentaire:*

Il s'est avéré que certains ménages remplissant toutes les conditions pour l'obtention d'une subvention de loyer n'obtiendraient néanmoins aucune aide avec les montants actuellement indiqués dans le tableau du barème des loyers de référence.

En effet, certains ménages sans enfant respectivement avec 1 enfant ne se verraient pas attribuer une subvention de loyer avec la formule de calcul (qui tient compte de la condition des 33%) si leur revenu est proche ou égal à la limite maximale du seuil de faible revenu fixé par l'annexe I du règlement grand-ducal.

Dans son avis complémentaire du 26 août 2015, la Chambre de commerce a rendu attentif à ladite incohérence.

Comme expliqué dans le commentaire des articles du projet initial du règlement grand-ducal, le tableau du barème des loyers de référence s'appuie sur un modèle de régression ajusté sur les données de l'enquête PSELL-3/EU-SILC de 2012 du CEPS/Instead et du STATEC.

Pour rendre le barème des loyers de référence maintenant cohérent avec les limites du seuil de faible revenu et la règle des 33% introduite dans le projet de loi, le tableau des loyers de référence a dû être modifié au niveau des 3 catégories « personne seule », « Ménage sans enfant » et « Ménage avec 1 enfant ».

Ainsi, pour les studios ainsi que les appartements de 1 et 2 chambres, correspondant respectivement aux besoins normés des « personnes seules », des « ménages sans enfant » et des « ménages avec un enfant », il convient d'ajouter aux loyers de référence concernés un surplus en euros afin de tenir compte du fait que de tels studios et petits appartements sont plutôt situés en zone urbaine de forte densité (concrètement dans le sud du pays et les communes les plus urbaines) qu'en zone urbaine de moyenne densité (les communes périurbaines) tel que retenu dans le barème initial. De plus, il convient de ne pas oublier que les studios ou petits appartements sont normalement plus chers par m<sup>2</sup> que les appartements de plus grande taille. Cette modalité de référence conduit à augmenter les loyers de référence desdites 3 catégories d'environ 130 euros.

Comme l'offre de petits appartements est plus concentrée sur certaines zones urbaines, alors que l'offre d'appartements de 3 chambres ou plus est davantage dispersée sur le territoire (cf. statistiques des prix annoncés de l'Observatoire de l'Habitat), la nouvelle grille des loyers de référence est maintenant plus représentative de l'offre des logements locatifs du Grand-Duché de Luxembourg.

\*\*\*

## 2. Texte coordonné:

### **PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL fixant les *conditions* et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

Vu la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, notamment en ses articles 14*quinquies* et 14*sexies*;

Vu l'avis de la Chambre de commerce, de la Chambre des métiers, Chambre des salariés, de la Chambre des fonctionnaires et employés publics;

L'avis de la Chambre d'agriculture ayant été demandé;

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement et de Notre Ministre des Finances, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

### **Art. 1<sup>er</sup>.- Définitions**

Pour l'application du présent règlement, l'on entend par:

- *service*: le Service des aides au logement du Ministère du Logement;
- *demandeur*: la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une subvention de loyer;
- *ménage*: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter ensemble dans un logement locatif privé y compris le demandeur;
- *bénéficiaire*: le ménage auquel une subvention de loyer est accordée;
- *enfant*: 1. enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; 2. enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré;
- *logement*: logement locatif du marché privé dont le loyer est soumis aux dispositions des articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

### **Art. 2.- Recevabilité de la demande**

Pour qu'une demande en obtention de l'aide soit recevable, le demandeur doit:

- être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- être autorisé à résider légalement sur le territoire national;
- faire partie d'un ménage se situant en-dessous du seuil de faible revenu et remplissant les conditions de revenu conformément à l'article 4;
- habiter respectivement être à la recherche d'un logement locatif répondant aux normes de sécurité et de salubrité légalement prescrites au Grand-Duché de Luxembourg.

### **Art. 3. Introduction et instruction de la demande**

(1) Les demandes en obtention de l'aide sont à adresser moyennant un formulaire spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, ensemble avec les pièces justificatives à l'appui, au service.

Toute demande présentée au service doit être dûment signée par le demandeur. En cas de mariage ou en cas de partenariat, les deux époux respectivement les deux partenaires doivent signer la demande.

(2) La demande doit être complétée par les pièces suivantes:

- une copie du contrat de bail à usage d'habitation daté et signé par le demandeur et le bailleur, ou toute autre pièce prouvant l'existence d'un contrat de bail verbal au sens de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe (2), de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à

usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, portant sur le logement dans lequel habite le ménage;

- un certificat de résidence établi par le bureau de la population de la commune du lieu du logement, en cas de doute ou incohérence quant au lieu de résidence du demandeur;
- une attestation d'enregistrement respectivement une attestation de séjour permanent s'il est ressortissant d'un Etat membre de l'Union Européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse; une carte de séjour respectivement une carte de séjour permanent de membre de famille d'un ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse pour la ou les personnes ressortissantes d'un pays tiers vivant dans le logement du demandeur; ou toute autre pièce documentant le droit de séjour;
- les documents attestant le revenu net disponible du ménage conformément aux articles 4 et 5, paragraphe (2);
- les quittances de loyer des trois derniers mois, si le ménage habite déjà dans le logement pour lequel l'aide est sollicitée.

(3) La demande sera instruite par le service.

Le demandeur est tenu de fournir, sur demande du service, tous les renseignements et documents jugés nécessaires pour constater si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies. Il en est de même après l'octroi de l'aide.

#### **Art. 4.- Conditions d'éligibilité relatives au revenu**

(1) L'aide peut uniquement être accordée si le ménage peut justifier des revenus réguliers depuis six mois au moment de la décision prévue à l'article 6 et si le revenu net disponible du ménage est inférieur ou égal au seuil de faible revenu fixé suivant la composition du ménage, conformément à l'annexe I.

(2) Le revenu net disponible du ménage est la somme:

- des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
- des allocations familiales, sans l'allocation de rentrée scolaire;
- de l'allocation d'éducation;
- de l'allocation de maternité;
- de l'indemnité pour congé parental;
- des rentes alimentaires perçues;
- des rentes accident;
- des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe (1), du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
- du boni pour enfant;
- de l'allocation de vie chère.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu net disponible.

Les revenus des descendants et des ascendants du demandeur ne sont pas considérés s'ils ne font pas partie du ménage demandeur.

### **Art. 5.- Calcul de l'aide**

Pour le calcul de l'aide conformément à la formule prévue à l'article 14<sup>quinquies</sup>, paragraphe (2), de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dénommée ci-après par « loi précitée du 25 février 1979 », le loyer national de référence est à fixer selon un barème dépendant de la composition du ménage reproduit dans le tableau de l'annexe II.

L'aide est calculée conformément à la formule suivante:

$$SL = Lo - (0,33 \times Ynet).$$

Pour l'application de cette formule, l'on entend par:

- *SL*: le montant de l'aide versée au ménage éligible;
- *Lo*: le loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage;
- *0,33*: le taux d'effort théorique raisonnable consacré par le ménage au paiement du loyer;
- *Ynet*: le revenu net disponible du ménage.

Le montant de l'aide est plafonné en fonction de la composition du ménage, conformément au tableau de l'annexe III.

### **Art. 6.- Décisions d'octroi et de refus de l'aide**

(1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution de l'aide sont prises, après vérification de toutes les conditions prescrites par le présent règlement, par la commission en matière d'aides individuelles au logement visée à l'article 13 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi précitée du 25 février 1979, sous réserve d'approbation par le ministre du Logement, dénommé ci-après par «*ministre*».

(2) En cas de décision d'octroi de l'aide, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. L'aide est versée sur le compte indiqué par le demandeur sur la demande prévue à l'article 3.

(3) Le logement pour lequel l'aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire.

(4) L'aide est refusée respectivement arrêtée dans les cas suivants:

- le logement est loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants;
- la demande contient une ou plusieurs informations fausses ou incomplètes;
- un des documents demandés ou certains renseignements font défaut;
- une ou plusieurs des conditions prévues par le présent règlement pour l'octroi de l'aide ne sont pas ou plus remplies;
- le montant de l'aide est inférieur à 25 euros par an.

(5) L'aide n'est pas due et doit être restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, le bénéficiaire donne en sous-location tout ou une partie du logement.

Une sous-location est présumée exister si tout ou une partie du logement est mise à la disposition d'une ou de plusieurs personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à 6 mois.

(6) En cas de départ d'un des demandeurs, une nouvelle demande devra être présentée par le demandeur restant dans le logement au cas où il souhaite bénéficier d'une continuation de l'aide.

(7) Les décisions concernant l'octroi ou le refus de l'aide sont notifiées au demandeur.

**Art. 7.- Obligation d'information - Déclaration inexacte ou incomplète - Omission de signaler**

(1) Sous peine de restitution de l'aide, avec effet rétroactif, le bénéficiaire de l'aide est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi ou du maintien de l'aide prévue par le présent règlement, l'aide est refusée respectivement arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée et liquidée, la restitution de l'aide indûment touchée est exigée avec effet rétroactif. Il en est de même pour le cas où sur demande du ministre, le bénéficiaire ne communique pas les renseignements ou documents demandés.

Il en est de même si le bénéficiaire de l'aide a omis de signaler tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide conformément à l'obligation qui lui en est faite par le paragraphe (1).

**Art. 8.- Réexamen des dossiers**

(1) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

En cas d'octroi de l'aide, les dossiers individuels sont réexaminés d'office tous les ans.

Sur initiative du service ou sur demande des personnes concernées, toute décision d'octroi de l'aide est susceptible d'un réexamen en cas de changement de leur revenu ou de la composition du ménage. Si les données du dossier justifient l'allocation de l'aide ou l'augmentation du taux de l'aide déjà allouée, cette aide est accordée à partir de la date de la demande en réexamen.

(2) Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions du présent règlement ne sont plus respectées par le bénéficiaire, et notamment en cas de changement du revenu du ménage entraînant la suppression ou la réduction de l'aide, l'aide est arrêtée et l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire au Trésor.

**Art. 9.- Accès aux données à caractère personnel**

(1) Le ministre met en œuvre l'accès aux données à caractère personnel nécessaires à l'exécution des articles 14quinquies et 14sexies de la loi précitée du 25 février 1979. Il a la qualité de responsable dudit accès. Il peut déléguer, sous sa responsabilité, les obligations qui lui incombent en vertu du présent article au membre chargé de la direction du service. Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant.

(2) Aux fins de contrôler si le demandeur respectivement le bénéficiaire remplit les conditions prévues par la loi précitée du 25 février 1979 pour l'obtention d'une subvention de loyer, le gestionnaire du dossier peut demander via une requête électronique les données suivantes concernant le demandeur respectivement le bénéficiaire:

- a) concernant le fichier relatif aux affiliations des salariés, des indépendants et des employeurs gérés par le Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la Sécurité sociale:

- les noms, prénoms, coordonnées et numéro d'identification national;
  - la date et la durée de l'affiliation;
  - la durée de travail hebdomadaire;
  - les noms, prénoms et coordonnées de l'employeur;
  - les affiliations auprès d'employeurs antérieurs;
- b) concernant le fichier relatif à l'évaluation immobilière de l'Administration des contributions directes:
- les noms, prénoms, coordonnées et numéro d'identification national;
  - les données sur la propriété d'un ou de plusieurs logements;
- c) concernant le fichier relatif aux prestations gérées par le Fonds national de solidarité:
- les noms, prénoms, coordonnées et numéro d'identification national;
  - les bénéficiaires du revenu minimum garanti, et leur montant;
  - les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant;
  - les bénéficiaires de la majoration du revenu minimum garanti, et leur montant;
  - les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant;
  - les bénéficiaires d'une allocation de vie chère, et leur montant;
  - les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire, et leur montant;
  - les bénéficiaires du forfait d'éducation, et leur montant.

(3) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées au paragraphe (2) aux agents du service nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(4) Lors de chaque requête de données à caractère personnel, les informations relatives au gestionnaire du dossier ayant initié la requête, les informations demandées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel la requête a été effectuée ainsi que le motif de la requête sont enregistrés. Ces données de journalisation ne sont accessibles, à des fins de contrôle, qu'au responsable de l'accès aux données, et aux membres de la Commission nationale pour la protection des données.

Les données de journalisation sont à conserver pendant un délai de trois ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont irréversiblement supprimées. En cas de procédure de contrôle, les données sont à conserver au-delà des trois ans.

Les données figurant au dossier peuvent être conservées jusqu'à la prescription de l'aide.

**Art. 10.-** Notre Ministre du Logement et Notre Ministre des Finances sont chargés de l'exécution du présent règlement, qui sera publié au Mémorial.

\*\*\*

Annexe I:

**Tableau des seuils de faible revenu**

	Seuils de faible revenu au 1 <sup>er</sup> janvier 2015
Personne seule	1.768 €
Ménage sans enfant	2.652 €
Ménage avec 1 enfant	3.183 €
Ménage avec 2 enfants	3.713 €
Ménage avec 3 enfants	4.244 €
Ménage avec 4 enfants	4.774 €
Ménage avec 5 enfants	5.304 €
Ménage avec 6 enfants	5.835 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6 <sup>e</sup> enfant	+531 €

Les montants en euros correspondent au revenu net disponible du ménage.

Annexe II:

**Tableau du barème des loyers de référence**

	Loyers de référence au 1 <sup>er</sup> janvier 2015
Personne seule	<del>715 846</del> €
Ménage sans enfant	<del>797 927</del> €
Ménage avec 1 enfant	<del>959 1.089</del> €

Ménage avec 2 enfants	1.249 €
Ménage avec 3 enfants	1.463 €
Ménage avec 4 enfants	1.816 €
Ménage avec 5 enfants	2.034 €
Ménage avec 6 enfants	2.170 €

Pour chaque enfant supplémentaire au-delà du 6<sup>e</sup> enfant, le loyer de référence sera augmenté de 125 €.

Annexe III:

**Tableau des montants plafonds retenus pour l'aide  
en fonction de la composition du ménage**

	Montants plafonds mensuel de la subvention de loyer
Personne seule	124 €
Ménage sans enfant	124 €
Ménage avec 1 enfant	149 €
Ménage avec 2 enfants	174 €
Ménage avec 3 enfants	199 €
Ménage avec 4 enfants	224 €
Ménage avec 5 enfants	248 €
Ménage avec 6 enfants et plus	273 €