



CHAMBRE DES SALAIRES
LUXEMBOURG

17 novembre 2015

AVIS II/69/2015

relatif au 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.

..... AVIS

Par lettre en date du 23 octobre 2015, M. Marc Hansen, secrétaire d'Etat au Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle l'amendement gouvernemental au projet de règlement grand-ducal sous rubrique.

1. L'amendement prévoit de modifier le tableau II du barème des loyers de référence annexé au projet de règlement grand-ducal comme suit:

	Loyers de référence au 1 ^{er} janvier 2015
Personne seule	846 € (au lieu de 715€)
Ménage sans enfant	927 € (au lieu de 797€)
Ménage avec 1 enfant	1.089 € (au lieu de 959€)
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 €

2. Il s'est en effet 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.

3. L'octroi d'une subvention de loyer repose sur une triple condition fixée par le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal. Le ménage doit

- louer un logement sur le marché privé au grand-duché de Luxembourg;
- le revenu net disponible doit se situer au-dessous d'un seuil de faible revenu fixé annuellement par règlement grand-ducal;
- le ménage doit consacrer un taux d'effort supérieur à 33% de son revenu net disponible pour le paiement du loyer.

4. Si le ménage réunit ces conditions, il bénéficie d'une subvention calculée comme suit :

$$SL = Lo - (0,33 \times Y_{net})$$

où SL est la subvention de loyer, Lo le loyer de référence et Ynet le revenu disponible du ménage.

5. Or, en raison de cette formule de calcul, certains ménages sans enfant et avec 1 enfant ne se verraient pas attribuer une subvention de loyer si leur revenu est proche ou égal à la limite maximale du seuil de faible revenu fixé comme suit par l'annexe I du règlement grand-ducal :

Tableau des seuils de faible revenu

	Seuils de faible revenu au 1 ^{er} 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 ^e enfant	+531 €

6. Exemple pour un ménage sans enfant qui touche exactement le plafond de faible revenu :

$$SL = 797 - (0,33 \times 2.652) = 797 - 875 = -78 \text{ EUR.}$$

Avec le loyer de référence prévu dans le projet de règlement initial, ce ménage ne toucherait pas de subvention, bien qu'il remplisse les conditions.

Avec le projet de règlement amendé, sa subvention est égale à :

$$SL = 927 - (0,33 \times 2.652) = 927 - 875 = 52 \text{ EUR.}$$

7. D'après le Gouvernement, il convient donc d'ajouter aux loyers de référence des trois premières catégories de ménages un surplus en euros afin de tenir compte du fait que les logements loués par ces ménages (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).

8. 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 serait maintenant plus représentative de l'offre des logements locatifs du grand-duché de Luxembourg.

9. La Chambre des salariés accueille favorablement cette modification, qui souligne sa critique d'après laquelle un loyer de référence unique pour le pays entier n'est pas réaliste, étant donné qu'il y a de fortes différences en matière de loyers payés dans les différentes régions du Luxembourg.

Luxembourg, le 17 novembre 2015

Pour la Chambre des salariés,



Norbert TREMUTH
Directeur



Jean-Claude REDING
Président

L'avis a été adopté à l'unanimité.