

N° 7938⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AVIS DU SYNDICAT DES VILLES ET COMMUNES LUXEMBOURGEOISES

(18.7.2022)

Le Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises remercie Monsieur le Ministre du Logement de l'avoir consulté, par courrier du 8 février 2022, au sujet du projet de loi relative aux aides individuelles au logement et projet de règlement grand-ducal fixant les modalités d'exécution relatives aux aides individuelles au logement. Ledit projet de loi constitue, à côté du projet de loi n°7937 relative au logement abordable qui a été avisé par le SYVICOL le 30 mai dernier, un autre volet de la réforme de la législation relative à l'aide au logement.

Lors de la présentation du projet de loi au mois de janvier 2022, le ministère avait annoncé que les aides individuelles seraient réservées aux seuls locataires et acquéreurs d'un logement du marché privé, étant donné que les acquéreurs d'un logement abordable bénéficient d'un soutien financier indirect dans la cadre des aides à la pierre. Une lecture plus approfondie du projet de loi sous examen révèle pourtant que s'il est vrai que les aides à la location ne visent expressément que les logements à usage d'habitation loués sur le marché privé, les futurs acquéreurs d'un logement abordable acquis sous bail emphytéotique pourront, en revanche, bénéficier de certaines aides ou primes prévues par le projet de loi.

C'est donc uniquement sous cet angle que le SYVICOL entend brièvement prendre position, étant donné qu'il estime qu'un avis sur l'octroi d'aides individuelles destinées à des bénéficiaires locataires ou acquéreurs sur le marché privé dépasserait le cadre de ses compétences.

Or, le projet de loi présente une certaine ambiguïté à ce sujet. En effet, seul l'article 16 du projet de loi impose comme condition expresse que « *le logement n'est pas un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré au sens de la loi XX.XX.XXXX relative au logement abordable* », excluant donc du bénéfice de la prime d'accession à la propriété, et par ricochet de la prime d'épargne (article 17) qui y est liée, les futurs acquéreurs d'un logement abordable.

Par contre, aucune autre des dispositions du chapitre 3 regroupant les aides à la propriété d'un logement ne mentionne cette condition, ce qui laisse donc ouvert l'octroi d'une garantie de l'Etat (article 12), d'une subvention d'intérêt (article 19), de primes d'amélioration (article 24), d'une subvention d'intérêt en vue de l'amélioration de leur logement (article 27), d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap (article 28), d'une prime de création d'un logement intégré (article 33), et d'une garantie étatique pour un prêt climatique ainsi que la subvention d'intérêt qui lui est (articles 40 et 44) à des propriétaires ou futurs propriétaires d'un logement subventionné.

Cette lecture est d'ailleurs confirmée par le commentaire des articles selon lequel « *les acquéreurs d'un logement réalisé par un des promoteurs publics – voir projet de loi relative au logement abordable actuellement en procédure législative – seront toutefois exclus du bénéfice de certaines primes prévues par le régime futur des aides individuelles au logement, et plus particulièrement de la prime d'accession à la propriété et de la prime d'épargne, étant donné que ces acquéreurs bénéficient déjà des conditions beaucoup plus avantageuses liées à l'acquisition d'un logement du parc public. Ils peuvent néanmoins bénéficier, le cas échéant, d'une garantie étatique, d'une prime d'amélioration et/ou d'une subvention d'intérêt prévues par la présente loi* » (cf pages 7 et 58 du projet de loi).

Certes, beaucoup de ces dispositions requièrent comme condition que le demandeur réunisse dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée (articles 16, 20, 24, 33 et 44), respectivement supposent la propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée (articles 12 et 40, prêt hypothécaire). Cette condition exclut certes les locataires mais pas l'emphytéote qui, lui, est certes locataire du terrain sur lequel l'immeuble est construit, mais bel et bien propriétaire des murs de son habitation¹. Il en résulte donc que les propriétaires d'un logement subventionné sur base de la loi de 1979, ou les futurs propriétaires d'un logement abordable sur base de la future loi relative au logement abordable actuellement en procédure, sont éligibles à toutes les aides précitées sauf la prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne.

Si le SYVICOL estime que ceci n'est pas problématique en ce qui concerne des travaux d'amélioration du logement (article 24) ou encore d'assainissement énergétique ou d'équipement du logement de certaines installations techniques dans le cadre des aides à un prêt climatique au sens de la loi modifiée du 23 décembre 2016 (article 40), il est plus réticent par rapport à l'octroi d'une prime de création d'un logement intégré (article 33). En effet, il est d'avis que si le droit de l'emphytéote de transformer son habitation pendant la durée du bail n'est pas contestée, à la condition bien sûr qu'il occupe l'habitation à titre principal et permanent, en revanche des questions d'ordre juridique se posent, notamment en ce qui concerne le droit de rachat ou le droit de préemption au profit du promoteur public qui pourrait se voir menacer par d'éventuels droits acquis par le locataire, ou encore sur le sort des constructions par lesquelles l'emphytéote a amélioré l'immeuble. Une réflexion sur l'opportunité d'accorder cette prime aux propriétaires d'un logement abordable devrait, de l'avis du SYVICOL, être engagée.

Finaleme nt, le SYVICOL soulève la question de l'octroi d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28 du projet de loi. Il s'agit de la seule prime pour laquelle le bénéficiaire ne doit pas être propriétaire de son logement de sorte que tous les locataires, y compris les locataires d'un logement abordable, et tous les acquéreurs sont éligibles à cette prime. Si le SYVICOL ne remet en aucun cas en cause le droit pour les personnes en situation de handicap de disposer d'un logement qui leur est adapté, il se demande néanmoins si ceci ne relève pas de la responsabilité du bailleur social, qui devrait proposer un logement ou relogement adapté à une personne locataire d'un logement abordable qui serait ou se retrouverait dans une telle situation de handicap, plutôt que de faire peser cette responsabilité financière sur celle-ci ou son représentant légal.

Adopté par le comité du SYVICOL, le 18 juillet 2022

¹ Voir les articles 13-1 et suivants de la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le Pacte logement