CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 7938

Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

Date de dépôt : 24-12-2021
Date de l'avis du Conseil d'État : 20-06-2023
Auteur(s) : Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
24-12-2021	Déposé	7938/00	4
06-01-2022	Commission du Logement Procès verbal (04) de la reunion du 6 janvier 2022	04	125
11-04-2022	Avis de la Chambre des Salariés (31.3.2022)	7938/01	176
20-05-2022	Amendement gouvernemental 1) Dépêche du Ministre aux Relations avec le Parlement au Président de la Chambre des Députés (20.5.2022) 2) Texte de l'amendement gouvernemental 3) Commentaire d [...]	7938/02	197
01-07-2022	Avis complémentaire de la Chambre des Salariés (28.6.2022)	7938/03	230
19-07-2022	Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics (11.7.2022)	7938/04	239
25-07-2022	Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises (18.7.2022)	7938/05	248
26-09-2022	Amendements gouvernementaux - Dépêche du Ministre aux Relations avec le Parlement au Président de la Chambre des Députés (26.9.2022)	7938/06	251
03-10-2022	Avis de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (30.9.2022)	7938/07	312
14-10-2022	Avis de la Commission nationale pour la protection des données (12.10.2022)	7938/08	315
20-06-2023	Avis du Conseil d'État (20.6.2023)	7938/09	324
22-06-2023	Amendements gouvernementaux - Dépêche du Ministre aux Relations avec le Parlement au Président de la Chambre des Députés (21.6.2023)	7938/10	341
30-06-2023	Commission du Logement Procès verbal (12) de la reunion du 30 juin 2023	12	390
03-07-2023	Avis complémentaire de la Commission nationale pour la protection des données (30.6.2023)	7938/11	452
04-07-2023	Avis complémentaire du Conseil d'État (4.7.2023)	7938/12	455
05-07-2023	Commission du Logement Procès verbal (13) de la reunion du 5 juillet 2023	13	460
06-07-2023	Amendements adoptés par la/les commission(s) : Commission du Logement	7938/13	487
11-07-2023	Deuxième avis complémentaire du Conseil d'État (11.7.2023)	7938/14	536
12-07-2023	Commission du Logement Procès verbal (14) de la reunion du 12 juillet 2023	14	545
17-07-2023	Commission du Logement Procès verbal (15) de la reunion du 17 juillet 2023	15	551
18-07-2023	Rapport de commission(s) : Commission du Logement Rapporteur(s) : Madame Semiray Ahmedova	7938/15	554
20-07-2023	Deuxième avis complémentaire de la	7938/16	631

Date	Description	Nom du document	Page
	Commission nationale pour la protection des données - Dépêche de la Présidente de la Commission nationale pour la protection des données au Ministre du Logement [...]		
20-07-2023	Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'État (20.7.2023)	7938/17	634
21-07-2023	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°71 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Texte voté - projet de loi N°7938	667
21-07-2023	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°71 Une demande de dispense du second vote a été introduite	Bulletin de vote n°4 - Projet de loi N°7938	704
21-07-2023	Dépêche du Président du Conseil d'État au Président de la Chambre des Députés (20.7.2023)	7938/18	707
26-07-2023	Avis de la Chambre de Commerce (25.7.2023)	7938/19	710
31-07-2023	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (31-07-2023) Evacué par dispense du second vote (31-07-2023)	7938/20	727
28-08-2023	Publié au Mémorial A n°554 en page 1	Mémorial A N° 554 de 2023	730
	Résumé du dossier	Résumé	764

7938/00

Nº 7938

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative aux aides individuelles au logement

* * *

(Dépôt: le 24.12.2021)

SOMMAIRE:

		page
1)	Arrêté Grand-Ducal de dépôt (17.12.2021)	1
2)	Exposé des motifs	2
3)	Texte du projet de loi	19
4)	Commentaire des articles	47
5)	Projet de règlement grand-ducal fixant les modalités d'exécution relatives aux aides individuelles au logement	94
6)	Fiche financière	101
7)	Fiche d'évaluation d'impact	117

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

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

Arrêtons :

Article unique.– Notre Ministre du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi relative aux aides individuelles au logement.

Château de Berg, le 17 décembre 2021

Le Ministre du Logement,
Henri KOX

HENRI

*

EXPOSE DES MOTIFS

Le logement est certainement un bien de première nécessité dont chaque citoyen a besoin.

Faciliter l'accès à un logement locatif ou en propriété et la création de logements durables à des prix abordables constituent des missions d'intérêt général, des missions qui deviennent de plus en plus importantes pour les acteurs publics au vu de la flambée sans interruption des prix des logements au Grand-Duché au cours des dernières décennies, et plus particulièrement au cours des dernières années.

Le programme gouvernemental 2018-2023 du Gouvernement prévoit notamment que:

« *Malgré une multitude d'actions positives réalisées par les gouvernements précédents, il y a lieu de noter que les prix des logements continuent à augmenter. Le constat reste inchangé: l'offre de logements et de terrains disponibles est largement insuffisante par rapport à la demande croissante. Un nombre préoccupant de ménages n'est plus en mesure d'acquérir un logement par la voie d'achat, voire de payer les loyers du libre marché. C'est avant tout le prix du foncier qui est à la base de l'évolution rapide des prix du logement. (...)*

L'action publique se concentrera prioritairement sur les points suivants:– refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et du système des subsides au logement afin de définir plus clairement les notions de « logements sociaux » et « logements à loyer modéré » (...)

Une refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sera réalisée en introduisant en même temps un cadre légal précis pour le logement à coût modéré. L'objectif recherché est de réformer le système des aides au logement dans sa globalité, notamment en ce qui concerne leurs montants et leurs plafonds en faisant profiter un plus grand nombre de demandeurs des aides à mettre en place, en particulier les monoparentaux et les familles avec enfants. En outre, il y a lieu de raccourcir les délais de décision de l'administration compétente, notamment en utilisant les nouveaux outils numériques.

La possibilité d'augmenter considérablement la garantie de l'Etat pour l'achat d'un premier logement sera analysée. (...)».

Au vu des tensions et de la situation actuelle du marché du logement au Grand-Duché, il y a certainement urgence pour réaliser enfin la réforme longuement attendue de la loi de 1979, qui n'est plus adaptée aux enjeux actuels.

Le présent projet de loi prévoit ainsi la réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, mais cependant uniquement le volet concernant les aides individuelles au logement, et non celui relatif aux aides à la construction d'ensembles de logements subventionnés par l'Etat – encore appelées *« aides collectives au logement »* ou *« aides à la pierre »* –, ou celui relatif à la certification de la durabilité des logements, qui seront traitées dans le cadre d'autres projets de loi.

Déjà en 2013, un projet de loi portant réforme de la loi de 1979 concernant l'aide au logement (doc. parl. n° 6583: « *Projet de loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables* ») avait été déposé par le Gouvernement à l'époque. Ce projet de loi a cependant été retiré du rôle en mars 2015 sur demande du Gouvernement subséquent.

1. Inventaire des aides individuelles au logement

A l'heure actuelle, il y a en fait 2 types d'aides individuelles au logement: les aides à la location et les aides d'accession à la propriété d'un logement.

1.1 *Les aides à la location d'un logement*

La loi modifiée du 25 février 1979 prévoit 2 aides à la location d'un logement, lesquelles ont été mises en place relativement récemment:

– l'aide au financement de garanties locative (introduite par une loi du 8 novembre 2002, modifiée par une loi du 20 décembre 2019),
– la subvention de loyer (introduite par une loi du 9 décembre 2015, modifiée par une loi du 15 décembre 2017).

Même si ces deux aides ont fait l'objet de modifications légales et réglementaires assez récentes, il convient non seulement de reprendre une grande majorité des dispositions actuelles – et notamment la plupart des dispositions encore prévues dans la règlementation – dans la nouvelle loi, avec quelques adaptations qui s'imposent afin de rendre le texte plus précis et lisible, mais également d'apporter une importante modification au niveau de la subvention de loyer: le montant de cette aide mensuelle sera dorénavant calculé selon une nouvelle formule en tenant compte du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur.

1.2 *Les aides à la propriété d'un logement*

A l'heure actuelle, la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit 8 aides individuelles pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'un logement:

1. la garantie de l'Etat,
2. la prime de construction/d'acquisition,
3. la prime d'épargne,
4. la prime d'amélioration,
5. le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil,
6. la participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques,
7. la subvention d'intérêt,
8. la bonification d'intérêt.

D'une manière générale, les conditions principales pour pouvoir bénéficier de ces aides sont actuellement les suivantes:

- habiter le logement à titre principal et permanent pendant une durée minimale de 10 ans,
- ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement,
- ne pas donner en location – même partiellement – le logement,
- respecter les critères de surface utile d'habitation,
- respecter certaines limites de revenu.

A part les aides énumérées, il y a encore d'autres aides individuelles au logement qui ont été récemment mises en place.

Ainsi, depuis le 1er janvier 2017, la loi de 1979 prévoit également une aide financière pour l'établissement d'un certificat de durabilité d'un logement.

A la même date a été mis en place un régime d'aides à des prêts climatiques, prévu par une autre loi du paquet « *Klimabank an nohaltegt Wunnen* », en l'occurrence par la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, prévoyant des « *prêts climatiques à taux zéro* », accordés aux ménages à revenus modestes et par des « *prêts climatiques à taux réduit* » aux propriétaires (personne physique ou personne morale) d'un logement ayant une ancienneté de plus de 10 ans sis au Luxembourg sans condition de revenu. Le « *prêt climatique à taux zéro* » peut prendre la forme d'une prime en capital, d'une subvention d'intérêt ou d'une garantie de l'État pour le prêt. Il peut également comprendre la prise en charge, dans certaines limites, des honoraires des conseillers en énergie. L'aide financière du « *prêt climatique à taux réduit* » consiste en fait en une subvention d'intérêt.

Comme ce régime d'aides n'a pas eu le succès souhaité par le législateur, il fait actuellement l'objet d'une réforme prévue par le projet de loi n°7821, déposé le 6 mai 2021 à la Chambre des Députés.

1.3 *Modernisation et réforme de l'actuelle législation de 1979*

Après plus de quatre décennies, le présent projet de loi ne se contente guère de réformer des mesures et notions connues. Il prévoit un régime des aides individuelles au logement adapté aux contraintes factuelles et réglementaires actuelles, en ne se limitant pas non plus à « actualiser la législation », mais en introduisant également une série de concepts nouveaux.

L'application de la loi de 1979 a montré au fil des années qu'elle ne répondait pas à un certain nombre de questions qui se posaient cependant lors de l'accès à la propriété d'un logement ou lors de la location d'un logement.

Le législateur a réagi à ce phénomène par des modifications successives de la loi de 1979, souvent ponctuelles et souvent adoptées sous forme de « cavalier budgétaire ». Ces modifications n'ont pas contribué à l'homogénéité et à la cohérence du texte légal applicable en la matière.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, l'option de se limiter à modifier la loi de 1979 n'en était plus une, et les efforts se sont alors concentrés sur l'élaboration d'une réelle réforme.

2. Les grandes lignes de la réforme: synthèse des principales modifications par rapport à la loi modifiée du 25 février 1979

La réforme de la loi de 1979 a comme objectif de mettre en place une législation future plus claire et transparente et plus adaptée aux exigences actuelles que le texte applicable aujourd'hui en matière d'aides individuelles au logement.

Beaucoup de dispositions actuellement encore contenues dans un des règlements d'exécution de la loi de 1979 ont maintenant été insérées dans le texte légal.

2.1 *Garantie de l'Etat*

Dans le cas où un emprunteur ne peut fournir à l'institut financier des garanties suffisantes pour pouvoir contracter un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur, l'Etat peut – sous certaines conditions – se porter garant pour ce prêt. La garantie de l'Etat peut être demandée – par l'intermédiaire de l'établissement de crédit prêteur – en cas d'acquisition d'un logement déjà habité, pour une nouvelle construction et aussi pour l'amélioration d'un logement.

Il est important de rappeler qu'une garantie étatique ne constitue pas une aide financière versée au moment de décision, dans la mesure où elle n'est tirée que dans les cas de défaillance de l'emprunteur et que tous les moyens de recours ont été exercés par la banque. En outre le montant de la garantie versée par l'État est remboursable par l'emprunteur.

Les modifications apportées au régime actuel de la garantie de l'Etat – qui permettront d'un côté de donner à plus de personnes la possibilité d'acquérir un logement, en leur accordant les garanties nécessaires, et de l'autre côté de protéger les instituts financiers contre une perte en cas de vente (forcée) d'un logement – sont principalement les suivantes:

1. Augmenter le montant maximum de la garantie

   Le montant maximum de la garantie de l'Etat prévu par la loi de 1979 est actuellement de 18.750 euros correspondant au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction (en euros courants, ce montant s'élève actuellement à environ 157.000 euros. Ce montant maximum sera augmenté à environ 200.000 euros par la présente loi.

2. Conditions d'épargne

   En ce qui concerne les conditions d'épargne requises, celles-ci sont très minimes de sorte qu'il est quasiment impossible de les alléger davantage.

   Il est généralement admis que des critères d'épargne minima sont utiles et nécessaires, afin d'assurer un certain effort des emprunteurs. Il est proposé de maintenir un montant minimum d'épargne par an, tout en augmentant cependant le montant actuel très minime – même ridicule au vu du montant maximum de la garantie étatique – vers le haut (minimum de 1.000€ au lieu de 290€ à épargner par an).

   De plus, il faut que la période d'épargne minimum de 3 ans ait eu lieu durant la période qui précède immédiatement l'acte d'acquisition du logement.

3. Prévoir une limite de revenu

   L'esprit du législateur est d'aider les personnes à revenu faible ou modeste d'acquérir un 1er logement en donnant la possibilité à l'Etat de se porter garant envers l'institut financier pour un certain

montant et ceci dans les *« cas où les emprunteurs ne peuvent fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci (...) »* (article 3 de la loi de 1979).

Or, en pratique, il a été constaté que régulièrement, des garanties de l'Etat sont demandées jusqu'au montant maximum fixée par la loi (article 9 de la loi de 1979) pour des emprunteurs qui se trouvent dans une situation financière aisée – notamment vu leurs revenus – qui devrait leur permettre de ne pas devoir faire appel à la garantie de l'Etat, et qui disposent donc de garanties suffisantes.

Une limite de revenu – distinguant entre le cas d'un seul demandeur et le cas où il y a une pluralité de demandeurs – permet ainsi d'éviter que l'Etat se porte garant pour des emprunteurs qui ne tombent pas dans la population-cible de la loi, et pour lesquels une garantie de l'Etat n'est pas nécessaire pour l'octroi du crédit-logement.

Le revenu pris en considération est le revenu net de l'emprunteur.

4. Appel à la garantie

   Il convient également d'insérer plus clairement dans la loi – mais aussi dans une convention à signer entre l'Etat et l'institut financier – le déroulement de la procédure, notamment les démarches à accomplir avant de pouvoir faire appel à la garantie de l'Etat (p.ex. vente publique, procédure de recouvrement, etc.).

5. Obligation d'information

   Il est jugé utile de prévoir dans la loi une obligation d'information pour les banques concernant, par exemple, le solde restant dû du prêt d'un bénéficiaire de l'aide (à communiquer 1x par an), le plan de financement renseignant sur la composition des montants empruntés – à annexer à la demande – et d'éventuelles modifications du prêt garanti.

De plus, les établissements de crédit concernés doivent s'engager à n'accorder qu'un prêt hypothécaire dont les mensualités auxquelles donne lieu le remboursement du prêt ne dépassent pas 40% du revenu net de l'emprunteur au moment de l'octroi du prêt, ce qu'ils vérifient déjà en pratique à l'heure actuelle.

2.2 *Introduction d'un « pot d'aides en capital »*

Avec la présente réforme, le texte prévoit maintenant l'introduction d'un « *pot d'aides en capital* », c'est-à-dire la mise en place d'un montant maximal qu'un bénéficiaire peut toucher sous forme d'une ou de plusieurs primes d'accession à la propriété, primes d'épargne et/ou primes d'amélioration – donc excepté la prime pour aménagements spéciaux répondant aux personnes en situation de handicap –, lesquelles peuvent concerner, le cas échéant, plusieurs logements successifs.

Il est, par exemple, usuel qu'un jeune couple achète dans un premier temps un petit appartement et obtient des primes. Par la suite, après la naissance d'un ou de plusieurs enfants, ce couple décide de vendre l'appartement pour acheter un logement plus spacieux. Pour ce nouveau logement, une ou plusieurs des primes peuvent à nouveau être accordées si le plafond légal des primes n'a pas encore été atteint avec la première acquisition du couple.

A l'heure actuelle, et depuis déjà 2011, le texte prévoit déjà un « *pot* », limité toutefois aux seules aides sous forme de prime d'amélioration: une personne peut ainsi bénéficier de plusieurs primes – ou tranches de prime – d'amélioration jusqu'à épuisement du plafond fixé actuellement à 10.000 euros.

Pour définir le montant futur du pot d'aides en capital, il convient de rappeler que la réglementation actuelle – plus précisément les tableaux annexés au règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété – prévoit les maxima suivants:

Type d'aide en capital	*Montant maximum*	*Remarques*
Prime d'acquisition/construction		
– Personne seule	4.300,00	
– Communauté domestique sans enfant	4.800,00	
– Communauté domestique avec 1 enfant	6.500,00	Total des maxima : 60.900,00
– Communauté domestique 2 enfants	7.200,00	
– Communauté domestique 3 enfants	9.000,00	**Moyenne: 7.612,50**
– Communauté domestique 4 enfants	9.700,00	
– Communauté domestique 5 enfants	9.700,00	
– Communauté domestique 6+ enfants	**9.700,00**	
Prime d'amélioration		
– Personne seule	4.000,00	**Plafond par bénéficiaire: 10.000,00**
– Communauté domestique sans enfant	4.500,00	
– Communauté domestique avec 1 enfant	6.200,00	
– Communauté domestique 2 enfants	6.900,00	Total des maxima: 58.500,00
– Communauté domestique 3 enfants	8.700,00	
– Communauté domestique 4 enfants	9.400,00	**Moyenne: 7.312,50**
– Communauté domestique 5 enfants	9.400,00	
– Communauté domestique 6+ enfants	9.400,00	
Prime d'épargne (par personne bénéficiaire)	5.000.00	**Moyenne: 5.000,00**
Total des maxima absolus (sans prise en compte de la situation familiale)	**24.700,00**	(9.700 + 10.000 + 5.000)
Total des maxima moyens	**19.925,00**	(7.612,50 + 7.312,50 + 5.000)

En résumé:

Prime d'acquisition/de construction:	plafond = 9.700 euros
Prime d'épargne	plafond = 5.000 euros
Prime d'amélioration	plafond = 10.000 euros

Le montant total de ces 3 primes – réunies – est donc actuellement plafonné dans le cadre de la loi de 1979 à 24.700 euros.

Comme les montants dans les tableaux n'ont cependant plus été adaptés depuis des décennies et au vu de la hausse vertigineuse des prix des logements à Luxembourg, il est donc important d'actualiser et d'augmenter raisonnablement le montant des aides pour les catégories de personnes et communautés domestiques à revenu modéré ou faible, donc pour les déciles inférieurs de la population résidente, et de fixer ainsi le montant maximum du pot desdites primes à 35.000 euros.

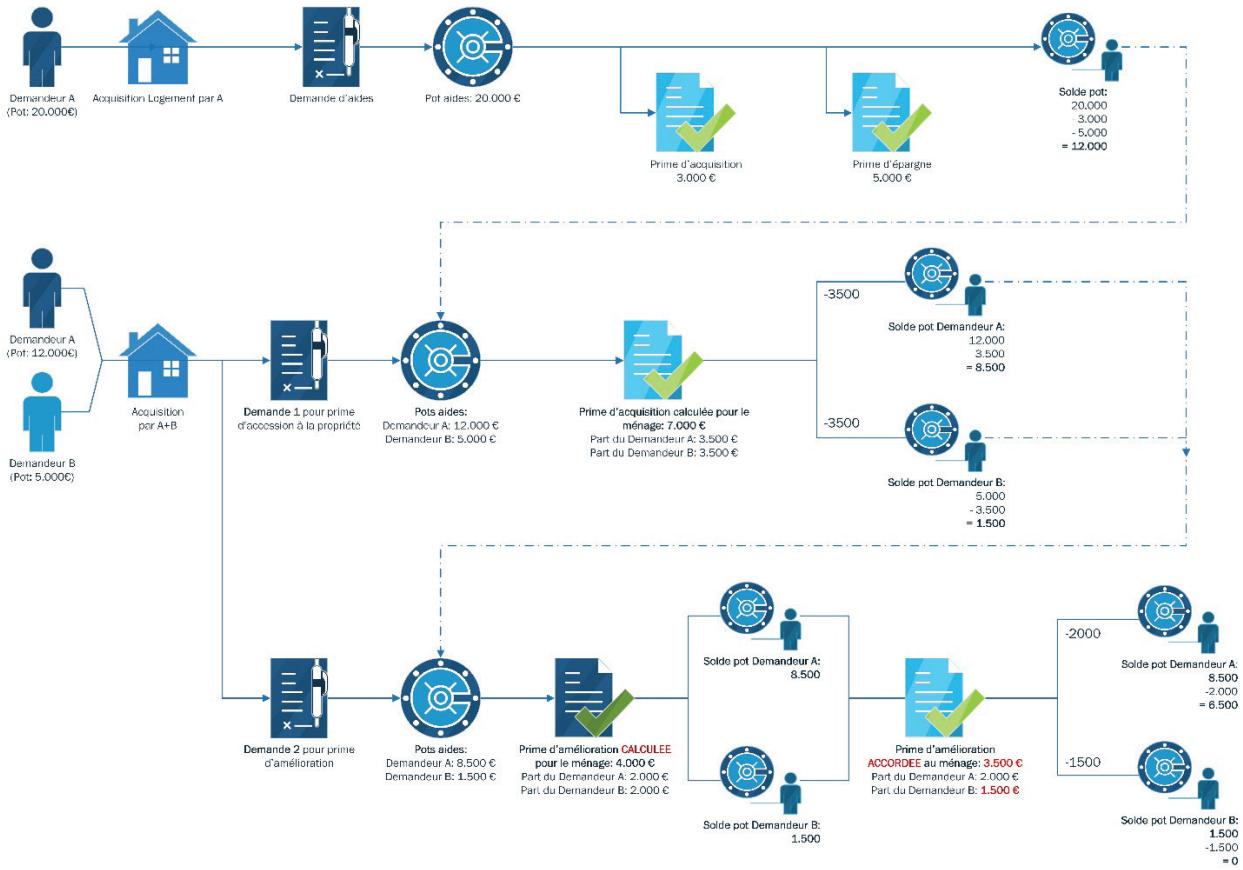
Toutes les aides en capital ou suppléments de prime touchés, y compris celles ayant été accordées sous la législation actuelle, seront imputées sur ledit pot – déduction faite d'éventuels remboursements effectués, p.ex. si une prime était indûment touchée – jusqu'à ce que la limite de 35.000 euros soit atteinte.

En cas de demande d'aide introduite par un couple, l'aide totale accordée – le cas échéant – aux 2 personnes composant ce couple sera liquidée via 1 seul paiement sur le compte indiqué sur le formulaire de demande signée conjointement par ce couple.

Pour le calcul du solde restant du « *pot* » pour chacun des 2 bénéficiaires, l'aide est répartie à parts égales – donc moitié/moitié – entre les deux demandeurs bénéficiaires. La part de l'aide de chacun des demandeurs sera donc imputée sur le pot d'aides en capital de chacun des bénéficiaires.

La réforme consacre donc davantage l'« *individualisation* » des aides accordées par l'Etat.

Pour mieux comprendre le principe du « *pot* » et de l'individualisation du paiement des aides, ci-après un schéma explicatif:



Le « *pot d'aides en capital* », c'est-à-dire le montant maximal qu'un bénéficiaire peut toucher sous forme d'une ou de plusieurs primes – pour un ou plusieurs logements – concerne:

– les primes d'accession à la propriété,

– les primes d'épargne,

– les primes d'amélioration.

a. *Prime d'accession à la propriété*

La prime de construction ou d'acquisition a initialement été mise en place afin d'offrir un capital de départ aux ménages à faible revenu.

Or, les prix des logements n'ont cessé d'augmenter au cours des dernières années sur le marché immobilier, de sorte que cette prime ne satisfait malheureusement plus à cette idée louable.

En effet, le nombre de logements sociaux – subventionnés par l'Etat – est toujours très limité par rapport à la demande, malgré les efforts récents considérables des acteurs publics. Dans ce contexte, il convient de noter que 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.

Vu l'évolution des prix du marché immobilier, de nombreux ménages ont des sérieuses difficultés financières pour acquérir un logement sur le marché privé.

A l'époque, le montant d'une prime d'acquisition ou de construction représentait une aide en capital substantielle – mis en relation avec le prix d'un logement à ce moment – prise en compte par les instituts financiers comme apport personnel pour l'octroi de crédits hypothécaires.

L'effet d'une telle prime – surtout pour les ménages à faible revenu – était indéniable du fait que le prêt finalement à rembourser par les bénéficiaires de l'aide se trouvait réduit considérablement.

Vu les prix du marché immobilier et sachant qu'actuellement, la prime d'acquisition ou de construction s'élève en moyenne à environ 5.000 euros (moyenne de l'année 2020), une aide en capital ne pourra certainement plus remplir cette fonction de capital de départ.

Toutefois, il est jugé utile de maintenir une aide en capital dans la loi, qui prendra la dénomination de « *prime d'accession à la propriété* », dans l'idée d'offrir aux jeunes ménages et aux ménages à faible revenu une aide financière directe en cas de 1ère accession à la propriété d'un logement.

De plus, au vu de la situation très tendue du marché immobilier au Grand-Duché, il est jugé utile et même nécessaire d'élargir le cercle des bénéficiaires en augmentant les limites de revenu – qui sont indexées au coût de la vie – ainsi que d'augmenter les montants des primes pour certaines catégories de revenu. Pour atteindre cet objectif, une nouvelle formule de calcul tenant compte de limites de revenu fixées en fonction de la composition de la communauté domestique du demandeur a été élaborée pour plusieurs aides individuelles au logement, dont la prime d'accession à la propriété.

La réforme prévoit plusieurs changements importants au niveau des conditions d'octroi de la prime tels que la condition de la durée d'habitation principale et permanente réduite de 10 à 2 ans, la condition de revenu – moyenne des 2 années d'imposition au lieu de 3 années – précédant la date de l'acte d'acquisition ainsi que l'abolition de la condition de surface.

Pour promouvoir davantage une meilleure densification des terrains existants, le supplément de prime d'accession à la propriété actuellement prévu en cas d'acquisition d'un logement en copropriété ou d'une maison en rangée est augmentée de 30 à 40% de la prime proprement dite.

b. *Prime d'épargne*

Dans le but d'inciter les demandeurs potentiels d'aides au logement d'épargner, l'Etat peut actuellement accorder au bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété une prime d'épargne, qui est un complément à la prime d'accession à la propriété, dont le montant varie en fonction du montant d'épargné.

La réglementation actuelle (article 20 du règlement grand-ducal de 2011) dispose que *« La prime d'épargne est égale à la somme des intérêts et primes bonifiés »* ce qui – au vu des taux créditeurs actuellement appliqués sur les produits d'épargne – résulte dans les chiffres suivants:

Année	*Type aide*	*Montants*	*Nombre dossiers*	*Nombre accords*	*Nombre refus*	*Prime moyenne*
2012	Prime d'épargne	488.449,28	585	254	331	1.923,03
2013	Prime d'épargne	400.870,63	416	188	228	2.132,29
2014	Prime d'épargne	335.936,67	341	160	181	2.099,60
2015	Prime d'épargne	329.895,48	345	171	174	1.929,21
2016	Prime d'épargne	334.951,51	300	173	127	1.936,14
2017	Prime d'épargne	320.075,14	382	222	160	1.441,78
2018	Prime d'épargne	178.811,79	240	125	115	1.430,49
2019	Prime d'épargne	136.893,39	228	114	114	1.200,82
2020	Prime d'épargne	109.537,00	207	107	100	1.023,71

Même si le montant des primes d'épargne accordées ne cesse de diminuer, et même au vu des taux d'intérêt minimes sur les produits d'épargne actuels, il convient de maintenir voire d'étendre cette aide dans le but d'inciter les personnes à épargner des fonds propres pour l'acquisition de leur logement, et partant bénéficier encore éventuellement d'une garantie de l'Etat.

La présente réforme abolira le mode de calcul des primes d'épargne peu transparent prévu par la loi de 1979 et mettra en place un mode de calcul inspiré de celui prévu en Allemagne par la loi dite « *Wohnungsbau-Prämiengesetz* » (WoPG 1996).

La loi de 1979 prévoit un mode de calcul de la prime sur base des intérêts perçus sur les fonds épargnés et investis dans le financement d'un logement.

Or, au vu des taux d'intérêt actuellement historiquement bas et considérant encore les règles récentes mises en place pour l'octroi de crédits hypothécaires (voir loi du 4 décembre 2019 portant modification de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier), les auteurs du présent texte estiment qu'il y a nécessité de revoir les dispositions relatives à la prime d'épargne de manière à inciter davantage les ménages d'épargner des fonds propres pour le financement de leur logement futur.

La prime d'épargne sera dorénavant égale à 10% de l'accroissement de l'épargne par année calendrier sur chaque compte d'épargne, toutefois sans pouvoir dépasser un plafond de 500 euros par an et pour une période maximale d'épargne de 10 ans précédant le jour à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans le financement du logement.

c. *Primes d'amélioration et aides à l'assainissement énergétique d'un logement*

Conscient de l'importance de l'amélioration et de la conservation du parc immobilier existant, le Gouvernement entend continuer à aider financièrement les propriétaires qui investissent dans des travaux d'amélioration de leurs logements, et donc à maintenir l'aide sous forme de prime d'amélioration dans le cadre de la nouvelle législation sur les aides individuelles au logement.

De plus, un nouveau type de prime d'amélioration est inséré dans la loi, à savoir la prime d'amélioration pour assainissement énergétique, qui constitue en fait un supplément de prime à l'aide financière accordée dans le cadre de la législation « *PRIMe Hous*e ». Au cas où le bénéficiaire d'une telle aide financière remplit toutes les conditions – et surtout la condition de revenu – pour être éligible à une prime d'amélioration prévue par la présente loi, il pourra bénéficier d'un supplément d'aide financière sous forme de « *prime d'amélioration pour assainissement énergétique* ».

Comme noté plus haut, le Gouvernement a mis en place, par une loi du 23 décembre 2016, un régime d'aides à des prêts climatiques, dont les dispositions font l'objet d'une réforme profonde prévue par un projet de loi n°7821, qui est actuellement en procédure législative.

Or, comme le présent projet de loi a également pour objet de rassembler tous les textes principaux relatifs aux aides individuelles au logement dans un seul et même texte de loi, il convient d'intégrer l'essentiel des dispositions dudit projet de loi n°7821 dans le présent projet de loi, en y apportant toutefois quelques adaptations et modifications jugées nécessaires afin d'assurer une harmonisation de la terminologie dorénavant employée et une certaine cohérence des différentes dispositions relatives aux aides individuelles au logement prévues par la présente loi.

Ces aides à un prêt climatique – en l'occurrence une garantie étatique respectivement une subvention d'intérêt pour prêt climatique – sont en relation avec un assainissement énergétique du logement, parfois accompagné par un conseiller en énergie, donc avec un projet de rénovation généralement d'une plus grande envergure qu'une « simple » amélioration ou rénovation d'un logement.

Toutefois, de nombreuses personnes à faible revenu ne disposent pas des moyens financiers nécessaires pour faire face aux coûts d'un tel projet d'assainissement énergétique, et préfèrent ainsi réaliser elles-mêmes certains travaux de rénovation ou d'amélioration, pour lesquels une aide étatique se justifie certainement.

Au lieu de viser l'assainissement énergétique et durable de logements, la prime d'amélioration cible surtout les améliorations en relation avec la salubrité, la sécurité et l'habitabilité d'un logement.

Afin de faciliter les démarches administratives pour les demandeurs et le travail de gestion des dossiers, il est proposé de modifier le barème des primes de manière à ne fixer plus des montants en euros comme à l'heure actuelle, mais des pourcentages. La prime d'amélioration s'élèvera donc à un pourcentage – fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide – du montant total des factures relatives aux travaux éligibles.

Comme un grand nombre des demandeurs de la prime d'amélioration sollicitent cette aide pour des travaux réalisés eux-mêmes (en transmettant p.ex. des tickets de caisse de magasins spécialisés dans le bricolage), il est jugé utile de fixer un délai de prescription quant à la date de recevabilité des factures

respectivement des tickets de caisse en relation avec ces travaux d'amélioration: uniquement les factures notifiées au ministre dans un délai de 2 ans à partir de la date de leur émission seront dorénavant prises en considération.

Avec l'entrée en vigueur d'un règlement grand-ducal du 5 mai 2011, il a été mis en place un montant maximal de 10.000 euros qu'un bénéficiaire peut toucher sous forme de prime d'amélioration, appelé encore « *pot des primes d'amélioration* ». Ainsi, une personne peut bénéficier de plusieurs primes – ou tranches de prime – d'amélioration jusqu'à épuisement du montant de 10.000 euros par personne bénéficiaire. Lors de l'élaboration du texte de la réforme, une proposition consistait à augmenter ledit pot de 10.000 à 15.000 euros.

Or, il est jugé plus utile de faire un seul pot pour les principales aides en capital, et d'intégrer donc l'actuel « *pot des primes d'amélioration* » dans le futur « *pot d'aides en capital* », ce qui a l'avantage que le montant de la prime d'amélioration respectivement des différentes tranches de primes d'amélioration accordées pour plusieurs logements différents peut, le cas échéant, être supérieur au plafond actuel prévu pour l'aide à l'amélioration.

L'installation d'un garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier figure, par exemple, maintenant parmi les travaux éligibles pour l'obtention d'une prime d'amélioration.

Par contre, les travaux d'assainissement de maisons exposées de manière prononcée aux émanations du *radon* ont été supprimés de la liste. En effet, depuis 1979, une aide n'a été demandée qu'une seule fois pour de tels travaux, et il est ainsi jugé utile d'abolir la disposition y afférente.

2.3 *Subvention et bonification d'intérêt*

Actuellement, dans la loi de 1979, il existe 2 types d'aides en intérêt, la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt, lesquelles peuvent se cumuler (cf. article 10, paragraphe 3, dernier alinéa, du règlement grand-ducal de 2011: *« La bonification d'intérêt peut se cumuler avec des avantages similaires résultant d'autres dispositions légales et réglementaires ainsi qu'avec la subvention d'intérêt (...). En ce qui concerne la subvention d'intérêt, les avantages pour enfants sont imputés sur la bonification d'intérêt »*).

Prenons un exemple:

Un ménage avec 2 enfants dispose d'un revenu imposable de 40.000 euros.

Les dispositions actuelles permettent d'accorder à ce ménage les aides suivantes:

- Subvention d'intérêt : 1,45%
- Bonification d'intérêt : taux théorique : 1,00% taux ajusté : 0,50%

Du fait que la subvention d'intérêt contient déjà un avantage de 0,50% pour les enfants (sans enfants, la subvention s'élèverait à 0,95%), cet avantage est déduit de la bonification théoriquement due : (2 * 0,50%) – 0,50% = 0,50%. La bonification réelle dans ce cas est donc de 0,50% et non de 1,00%.

Fusion avec la bonification d'intérêt

Dans l'objectif notamment de rendre la législation plus claire et transparente, il est proposé de fusionner la subvention et la bonification d'intérêt en une seule aide mensuelle à dénommer « *subvention d'intérêt* ».

Le tableau relatif à la subvention d'intérêt – prévu par l'annexe IV de la présente loi – tient compte de cette modification importante.

Augmentation du montant maximum subventionné:

La réglementation actuelle prévoit que les prêts ne sont pris en considération que jusqu'à un montant de 175.000 euros pour le calcul de la subvention respectivement de la bonification d'intérêt (articles 40 et 48 du règlement grand-ducal de 2011). Du fait que les prix des logements sur le marché immobilier ne cessent d'augmenter, il est proposé non seulement d'augmenter le montant maximum à subventionner, mais aussi de le majorer en fonction de la situation de la communauté domestique du demandeur.

Ainsi, il est prévu d'augmenter le montant maximal à subventionner du prêt de 175.000 à 200.000 euros, et de le majorer en réajustant ledit montant de l'ordre de 10.000 euros par enfant à charge, en introduisant toutefois un plafond de 240.000 euros. Ceci résultera dans les seuils suivants:

Forme de la communauté domestique	*Montant maximal subventionnable*
Personne seule	200.000 €
Couple sans enfant à charge	200.000 €
Couple ou famille monoparentale avec 1 enfant à charge	210.000 €
Couple ou famille monoparentale avec 2 enfants à charge	220.000 €
Couple ou famille monoparentale avec 3 enfants à charge	230.000 €
Couple ou famille monoparentale avec 4 enfants à charge ou plus	240.000 €

Pour chaque dossier, le montant maximum subventionnable sera amorti à partir du 1er paiement de l'aide, comme le prévoit déjà la réglementation actuelle de 2011 (article 40, 2e phrase, et article 48, paragraphe 1er, alinéa 1er, 2e phrase).

Limitation de la subvention d'intérêt

A part le montant maximum à subventionner, le règlement grand-ducal de 2011 a été modifié par un règlement grand-ducal du 18 février 2013 de manière à mettre en place – pour des raisons d'équité entre tous les bénéficiaires d'aides – un amortissement du montant maximal subventionné (articles 40 et 48 et annexe du règlement grand-ducal de 2011).

La réglementation actuelle prévoit un remboursement de la subvention d'intérêt perçue dans les cas suivants:

1) non-respect de la durée d'habitation minimale de 10 ans (condition à respecter, le cas échéant, même après ce délai de 10 ans, aussi longtemps que l'aide est payée au bénéficiaire; article 8, paragraphe 1er, du règlement grand-ducal de 2011);
2) vente du logement avant le délai de 10 ans (article 8, paragraphe 2, du règlement grand-ducal de 2011);
3) nouvelle demande introduite pour un autre logement (article 10, paragraphe 1er, du règlement grand-ducal de 2011);
4) montant indûment touché (article 44 du règlement grand-ducal de 2011).

Avec l'introduction d'une seule aide en intérêt sous forme de subvention d'intérêt, il est proposé de ne lier cette aide qu'à une condition d'habitation effective qui est cependant limitée à une durée minimale de 2 ans. L'aide ne sera – en principe – à rembourser que si elle a été indûment touchée.

En revanche, il est proposé de limiter la subvention d'intérêt à 300 paiements mensuels par personne bénéficiaire, indépendamment du nombre de dossiers ou demandes.

Chaque bénéficiaire pourra donc bénéficier d'une subvention d'intérêt pendant une durée totale maximale – cumulée – de 25 ans.

Compte tenu de la proposition relative au remboursement des primes d'accession à la propriété en cas d'une habitation consécutive du logement de moins de 2 ans (article 35 de la présente loi), il est proposé d'appliquer une condition d'habitation minimale également à la subvention d'intérêt, c'est-à-dire:

- si, après la 1ère occupation du logement, le demandeur n'habite pas pendant une durée ininterrompue de 2 ans dans le logement respectivement si le logement en question est vendu endéans ce délai, l'intégralité des subventions d'intérêt touchées est à rembourser;
- il en est de même si endéans un délai de 3 ans après l'octroi de l'aide, le demandeur n'habite pas encore dans le logement faisant l'objet de la demande.

Ainsi, une certaine cohérence est garantie entre les délais applicables pour la prime d'accession à la propriété, la prime d'épargne, la prime d'amélioration, la subvention d'intérêt et le délai applicable pour le crédit d'impôt sur les actes notariés (« *Bëllegen Akt* »).

2.4 *Prime pour aménagements spéciaux destinée aux personnes en situation de handicap*

Les modalités relatives à l'aide sous forme de « *participation aux frais d'aménagements de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques* », non pris en charge par l'assurance dépendance, ont été revues et actualisées.

La demande doit dorénavant être introduite par la personne qui nécessite l'aide financière, donc la personne en situation de handicap. Toutefois, si cette personne est incapable ou placée sous un régime de protection, la demande peut également être introduite par son représentant légal.

L'aide ne sera plus limitée aux seules personnes ayant un handicap physique. Dorénavant, sont également visées les personnes atteintes d'une altération d'une ou de plusieurs fonctions sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

Cette aide, qui s'appellera à l'avenir « *prime pour aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap* », ne sera pas imputée sur le *« pot d'aides en capital* », mais sera traitée comme une aide à part.

A l'heure actuelle, la participation financière ne peut dépasser 15.000 euros. Cette limite n'a pas été adaptée depuis longtemps. Au vu de l'évolution du coût des aménagements spéciaux pour personnes en situation de handicap, il convient d'augmenter la somme totale de l'aide étatique de 15.000 à 20.000 euros. Comme la situation d'une personne en situation de handicap peut s'aggraver au fil du temps et rendre nécessaire des aménagements supplémentaires (non pris en charge par l'assurance-dépendance), il convient de rendre possible le paiement par tranches, comme prévu pour d'autres aides dans le texte, mais limité ici à un seul logement, dans lequel la personne en situation de handicap doit habiter.

Pour la condition de revenu, la notion de « *revenu net* » sera dorénavant prise en considération, et non plus celle du « *revenu imposable* » comme à l'heure actuelle.

Les nouvelles limites maximales de revenu – par type de communauté domestique – constituent une nette amélioration par rapport aux limites prévues par le texte actuel, lesquelles n'ont pas été adaptées depuis longtemps.

2.5 *Introduction d'une prime de création d'un logement intégré*

Il convient de promouvoir une meilleure utilisation des terrains à bâtir existants, et donc une meilleure densification des terrains actuellement bâtis.

A cette fin, et au vu de la pénurie actuelle de logements, il est proposé d'introduire une nouvelle prime afin d'encourager les propriétaires d'une maison unifamiliale – notamment celle ayant une grande surface habitable – d'y aménager un logement intégré.

Le montant de cette prime est de 10.000 euros, qui sera accordé à l'issue des travaux de transformation de la maison unifamiliale en 2 unités d'habitation distinctes.

2.6 *Subvention de loyer*

Une modification importante est apportée au niveau de cette aide mensuelle: ainsi, dorénavant, cette aide ne sera plus calculée – comme à l'heure actuelle – en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème dépendant de la composition de la communauté domestique et défini selon les besoins théoriques minimaux par type de communauté domestique, mais selon une nouvelle formule qui tiendra compte de limites de revenu fixées en fonction de la composition de la communauté domestique, donc d'une manière similaire à celle prévue dorénavant pour la majorité des aides individuelles au logement prévues par la présente loi (en l'occurrence pour la prime d'accession à la propriété, la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et la subvention d'intérêt), rendant ainsi le système des aides à la location plus cohérent avec celui des aides à la propriété d'un logement.

En effet, la formule actuelle prévue pour la subvention de loyer rend le dispositif inutilement compliqué et peu transparent quant à la hauteur de l'aide effectivement retenue. La nouvelle approche retenue a l'avantage de se calquer méthodologiquement sur le système introduit pour la plupart des

autres aides individuelles et de mieux tenir compte de la composition effective des ménages qui seront traités de façon plus équitable à l'avenir.

3. Autres modifications importantes prévues par la réforme

3.1 *Définitions*

La terminologie en matière d'aides au logement a été adaptée: la notion de « *communauté domestique* », qui est déjà utilisée dans la nouvelle législation sur le revenu d'inclusion sociale (plus communément appelé « Revis »), est jugée plus adéquate que celle de « *ménage* ».

Suites à certaines décisions judiciaires, le texte prévoit maintenant également une définition de la notion d'« *autre logement* ».

Après l'entrée en vigueur de la législation sur l'autorité parentale conjointe (loi du 27 juin 2018 instituant le juge aux affaires familiales, portant réforme du divorce et de l'autorité parentale), il convient également de préciser le texte – dans le règlement d'exécution de la loi en projet – afin de tenir compte des situations où il y a une garde alternée d'un « *enfant à charge* ».

3.2 *Abolition du complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil*

A l'heure actuelle, les bénéficiaires d'une prime de construction ou d'une prime d'amélioration peuvent obtenir un complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil (articles 27 à 31 du règlement grand-ducal de 2011).

Derniers chiffres relatifs à cette aide:

Année	*Type aide*	*Montants*	*Nombre accords*	*Nombre refus*	*Nombre dossiers*	*Prime moyenne*
2012	Prime d'architecte	28.174,45	27	73	100	1.043,50
2013	Prime d'architecte	27.788,74	25	85	110	1.111,55
2014	Prime d'architecte	34.938,55	33	60	93	1.058,74
2015	Prime d'architecte	18.137,00	16	62	78	1.133,56
2016	Prime d'architecte	25.964,07	22	65	87	1.180,19
2017	Prime d'architecte	17.632,50	15	47	62	1.175,50
2018	Prime d'architecte	17.678,27	16	66	82	1.104,89
2019	Prime d'architecte	21.755,32	19	55	74	1.145,02
2020	Prime d'architecte	17.081,50	14	56	70	1.220,11

Sachant que la majorité des logements nouvellement construits sont vendus en état futur d'achèvement (VEFA), et au vu du cercle très restreint des bénéficiaires – tous les acquéreurs d'un terrain, d'un logement subventionné par l'Etat ou d'un logement en copropriété en sont exclus –, les dispositions relatives au complément de prime pour frais d'architecte sont devenues obsolètes.

Cette aide n'a dès lors plus de raison d'être et elle n'est, par conséquent, plus repris dans le nouveau texte.

3.3 *Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement*

Condition de revenu

Le revenu à prendre en considération sera dorénavant le revenu net de la communauté domestique du demandeur – et non plus le revenu imposable –, donc le même type de revenu que celui déjà actuellement retenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer, pour lequel les transferts sociaux – notamment les allocations familiales – ne sont pas pris en considération.

Dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement, il convient en effet de simplifier et d'harmoniser les dispositions relatives au revenu qui existent à l'heure actuelle pour les différentes aides (selon le type d'aide, le « *revenu net* », le « *revenu net disponible* » ou le « *revenu imposable* » est utilisé), afin de rendre le système plus cohérent et harmonisé pour l'avenir.

Dorénavant, la moyenne des revenus des 2 années civiles précédant la date de l'acte d'acquisition du logement respectivement de l'année au cours de laquelle les factures relatives aux travaux d'amélioration ont été émises – de la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide – est prise en considération pour le calcul de la prime d'accession à la propriété, de la prime d'amélioration ou de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap (au lieu de 3 années d'imposition à l'heure actuelle).

Pour la subvention d'intérêt, le revenu pris en considération sera celui de l'année civile précédant le mois à partir de laquelle l'aide mensuelle est accordée.

Pour l'obtention d'une prime d'accession à la propriété, la communauté domestique doit avoir un revenu durant l'année calendrier qui précède l'année au cours de laquelle l'acte notarié d'acquisition a été conclu, sinon la demande sera rejetée.

Pour la majorité des autres aides individuelles au logement, pour être à l'avenir éligible à ces aides, le demandeur et, le cas échéant, les autres personnes qui vivent avec lui en communauté domestique ne doivent pas disposer d'un revenu net qui dépasse un plafond fixé en fonction de la composition de la communauté domestique: ces limites de revenu sont prévues dans le cadre de tableaux annexés au texte de la loi.

Les limites de revenu ont été établies de sorte à aboutir au traitement le plus égalitaire possible de toutes les compositions de communauté domestique (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses).

Le point de départ des réflexions ayant mené aux nouvelles propositions est de traiter les différentes communautés domestiques de façon équitable par rapport à leur niveau de vie, en tenant compte de la législation sociale et fiscale s'appliquant aux différentes compositions de ménage, l'objectif étant toujours de parvenir à traiter de façon équitable les communautés domestiques ayant un même niveau de vie.

Cependant, à certains égards, il a été tenu compte de la situation particulière des ménages monoparentaux – particulièrement touchés par le risque de pauvreté – lors de la fixation des limites de revenu: il a ainsi été décidé de les traiter comme des communautés domestiques composés de deux adultes avec enfant(s) au niveau des plafonds d'éligibilité.

Condition d'habitation principale et permanente

Comme à l'heure actuelle, la prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne resteront liées à une condition de durée d'habitation minimale.

Une des raisons d'être de cette disposition était en 1979 l'apaisement du marché du logement. Il n'était politiquement pas souhaité que les citoyens changeaient de logement trop souvent (afin de devenir plus sédentaires et s'établir d'une manière durable à un endroit). Le législateur a ainsi prévu en 1979 une condition de délai d'habitation principale et permanente de 15 ans. Par un règlement grand-ducal du 9 janvier 1985, la condition de délai a été ramenée à 10 ans pour tenir compte de la crise économique à l'époque, laquelle a entraîné une mobilité plus grande du travail et en même temps un changement du logement familial. La réglementation actuelle de 2011 fixe cette durée à 10 ans.

Néanmoins, il a été constaté au cours des dernières années qu'il est de plus en plus fréquent que cette condition n'est pas – ou ne peut pas être – respectée par les ménages bénéficiaires d'une aide au logement, vu notamment:

- la durée moyenne d'un mariage ou de vie en couple est de moins en moins longue,
- l'augmentation du nombre de divorces et de séparations,
- les déménagements de plus en plus fréquents (p.ex. pour des raisons familiales), etc.

Au sein du Ministère du Logement, on constate qu'à l'heure actuelle (voir tableau ci-dessous), déjà presque 50% des décisions de remboursement de type « non-occupation / vente » concernent des ménages bénéficiaires ayant uniquement habité dans le logement pour une durée comprise entre 4,11 et 8,22 ans.

Plage d'occupation	<= 100jours	100j - 500j	500jrs -1000jrs	1000jrs -1500jrs	1500jrs - 2000jrs	2000jrs - 2500jrs	2500jrs - 3000jrs	3000jrs - 3500jrs	3500jrs - 4000jrs	4000jrs - 4500jrs	4500jrs - 5000jrs	5000jrs - 5500jrs	5500jrs - 6000jrs
% dossier	0,42%	5,91%	17,47%	19,98%	21,59%	16,39%	11,44%	6,08%	0,58%	0,08%	0,03%	0,01%	0,01%

49,42% des demandes de remboursement de type non occupation / vente se situent entre 4,11 et 8,22 ans

Au vu de cette évolution, il est proposé de réduire la durée d'habitation minimale de 10 à 2 ans.

D'un autre côté, il est jugé utile de prévoir également une durée d'habitation minimale pour l'obtention d'une prime d'amélioration, d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, d'une prime de création d'un logement intégré ou d'une subvention d'intérêt. En effet, pour la prime d'amélioration, aucune condition de durée minimum d'habitation principale et permanente n'est encore applicable à l'heure actuelle. Une amélioration d'un logement est toutefois une mesure en faveur de la durabilité des habitations. Des travaux d'amélioration ou de transformation du logement ne sont pas seulement bénéfiques aux personnes qui y habitent actuellement, mais également aux propriétaires futurs.

Un tel délai minimum de 2 ans est également prévu dans d'autres législations comme celles relatives au crédit d'impôt sur les actes notariés – relatifs à l'acquisition d'un logement – (« *Bëllegen Akt* »).

Par conséquent, au vu de tout ce qui précède, il est jugé utile de prévoir une durée d'habitation minimale *uniforme* de 2 ans pour toutes les aides individuelles au logement susmentionnées.

Condition de surface utile d'habitation (SUH)

La réglementation actuelle dispose que pour les logements construits après la 2e Guerre Mondiale, une prime d'acquisition ou de construction, une subvention d'intérêt ou une prime d'amélioration en cas d'agrandissement du logement ne peut être accordée que si les critères de surface utile d'habitation prévus par l'article 7 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 sont remplis.

Or, il n'est certainement plus opportun de maintenir la date officielle de la libération du Grand-Duché à la fin de la 2e Guerre Mondiale – en l'occurrence le 10 septembre 1944 – comme critère de distinction (donc si SUH à respecter ou non) pour la surface dans le cadre d'une nouvelle législation sur les aides au logement.

De plus, au cours des dernières années, il a été constaté que de plus en plus de personnes achètent des logements de taille de plus en plus réduite, surtout au vu de la flambée énorme des prix de l'immobilier au Grand-Duché.

Cette évolution est également due aux changements socio-démographiques (diminution de la taille moyenne des ménages et des logements, augmentation du nombre des célibataires, hausse énorme des divorces et des séparations) dans notre société, où de plus de plus de personnes vivent seules, et pour une période de plus en plus longue.

Souvent, ces personnes n'ont également pas besoin d'un « grand » appartement d'une certaine taille, surtout si elles sont célibataires, et si le logement acquis est bien aménagé et situé.

Comme l'a correctement remarqué le Médiateur dans certains rapports d'activité, les personnes désireuses de résider au pays – et surtout les ménages à faible revenu et les personnes les plus vulnérables – ont de plus en plus de mal à trouver sur le marché privé des logements à un prix abordable, et sont dès lors souvent obligés d'acquérir des logements de moindre envergure.

En outre, un certain nombre d'incohérences ont été constatées dans la pratique au cours des dernières années par rapport aux surfaces à exclure de la SUH, notamment concernant des pièces marquées p ex. « local technique », « parking/emplacement intérieurs de parking », « grenier » ou « cave » sur des (projets de) plans d'architecte. Sur certains plans, le local technique avait, par exemple, obtenu une surface surdimensionnée respectivement une pièce avait changé d'utilisation et a été renommée sur le plan afin que la surface totale du logement tombe sous la limite des 140 m².

Des contrôles sur place pour mesurer la SUH du logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide par des agents du Service des aides au logement (SAL) du ministère du Logement ont ainsi été nécessaires dans bon nombre de dossiers. Dans la pratique, il a été constaté à maintes reprises que ces pièces ont été utilisées par la suite à des fins d'habitation, parfois sans informer le ministère du Logement alors que les critères de SUH étaient encore applicables à ce moment.

Au vu de tout ce qui précède, il est ainsi jugé utile de supprimer la condition de « surface utile d'habitation » dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement. En effet, les tailles minimales des logements sont en principe réglées par les réglementations communales sur les bâtisses et les tailles maximales des logements sont plafonnés de façon intrinsèque par la capacité de financement modérée des communautés domestiques éligibles face à la flambée des prix du marché du logement.

Une abolition de la condition de surface a également pour effet de simplifier et d'accélérer la gestion de bon nombre de dossiers au sein du SAL, tout en ne rendant plus nécessaire des visites domiciliaires chez le demandeur – ou bénéficiaire – d'une aide en cas de doute quant au respect de la condition de surface, qui est actuellement encore prescrite pour certaines aides au logement.

Remboursement des aides

La législation actuelle dispose que les primes d'acquisition, de construction ou d'épargne sont intégralement à rembourser en cas de non-respect par le bénéficiaire de la condition minimum d'habitation principale et permanente (avec possibilité de dispense ministérielle).

Afin de limiter à l'avenir l'abus ou la spéculation, chacune de ces primes – il en est de même de la prime d'amélioration, de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, de la prime de création d'un logement intégré ou de la subvention d'intérêt – sera intégralement à rembourser si le bénéficiaire de l'aide n'habite pas le logement pendant une durée ininterrompue d'au moins 2 ans consécutivement à partir de la date où a débuté l'occupation du logement. Ainsi, il y aura une certaine cohérence entre la prime d'accession à la propriété et les dispositions actuelles relatives au crédit d'impôt sur les actes notariés (« *Bëllegen Akt* »).

Schéma: Conditions d'habitation de la prime d'accession à la propriété et de la prime d'épargne

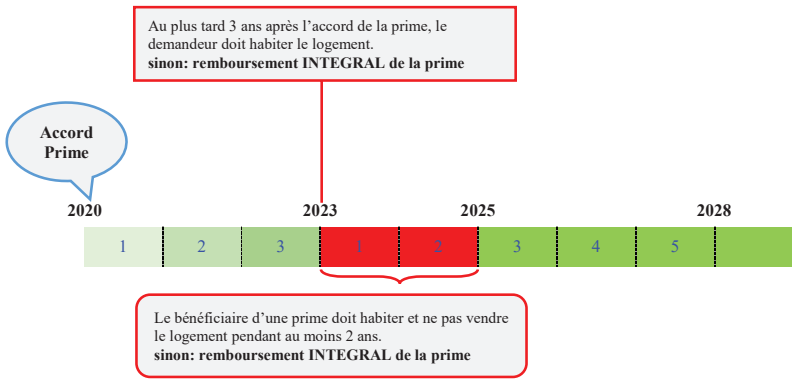
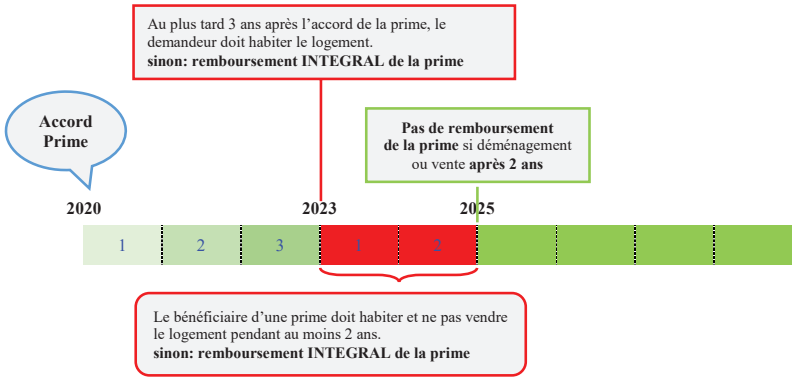


Schéma: Conditions d'habitation de la prime d'amélioration, de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, de la prime de création d'un logement intégré et de la subvention d'intérêt



Résumé:

– tout à rembourser si moins de 2 ans d'habitation ininterrompue;
– rien à rembourser si au moins 2 ans d'habitation (sauf si indûment touché).

L'obligation de remboursement est déclenchée dans la mesure où le bénéficiaire ou une des personnes bénéficiaires d'une prime de d'accession à la propriété et/ou d'une prime d'épargne cesse de faire partie, avant l'expiration du délai de 2 ans, de la communauté domestique pour lequel le logement subventionné est l'habitation principale et permanente.

Il restera toujours possible de demander au ministre une dispense totale ou partielle de remboursement pour des raisons de santé, pour des raisons familiales ou pour un cas de force majeure, comme déjà à l'heure actuelle.

Prescription des aides

Les aides au logement ont été créées en vue d'aider les personnes à revenus modérés à constituer le capital de départ nécessaire pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'un logement. Si la prime d'acquisition n'est pas demandée endéans un certain délai, il est légitime de considérer que les personnes ayant acheté un logement n'ont pas eu besoin, au sens de la loi, de cette aide étatique pour l'acquisition de leur logement.

Pour la prime d'amélioration, uniquement les factures relatives aux travaux d'amélioration éligibles qui ont été transmises au ministre endéans un délai de 2 ans pourront être acceptées par le SAL.

Une suspension du délai de prescription est dorénavant possible pour des raisons de santé (p.ex. maladie grave du demandeur ou d'un de ses proches (épouse, enfant, etc.), de force majeure, familiales ou financières, à apprécier par le ministre, sur avis de la Commission. Dans cette hypothèse, le demandeur doit bien évidemment présenter une demande écrite et dûment motivée.

A l'heure actuelle, la prescription de droit commun, donc de 30 ans, est encore applicable en matière d'aides individuelles au logement.

Or, demander le remboursement d'une aide suite à un recalcul après une période de 15 voire 25 ans d'inactivité dans un dossier donné peut être considéré comme exagéré, spécialement pour des primes de faible ampleur.

Il est ainsi jugé utile de prévoir dorénavant un délai raisonnable endéans lequel un recalcul d'une prime ou d'une aide en intérêt peut être réalisée. Aucun recalcul de l'administration respectivement aucune revendication pécuniaire de la part d'un bénéficiaire d'une aide ne sera dorénavant possible après l'écoulement d'un délai imparti de 10 ans après le dernier paiement d'une aide dans le dossier du bénéficiaire concerné.

Location partielle du logement

A l'heure actuelle, en cas de location totale ou même partielle du logement pour lequel le bénéficiaire a reçu, respectivement reçoit toujours une aide au logement, celle-ci est arrêtée immédiatement et le montant indûment touché de l'aide doit être restitué, avec effet rétroactif, à la trésorerie de l'Etat. La location partielle ou totale du logement est interdite pendant la durée d'habitation minimale (qui est encore de 10 ans), et pendant toute la période durant laquelle une aide en intérêt est payée au bénéficiaire.

Cependant, pour promouvoir la location de chambres à des étudiant(e)s inscrit(e)s à l'université, l'article 14 actuel prévoit une exception. La location partielle du logement à un universitaire est ainsi admise pour toute période pendant laquelle un certificat d'inscription valide à une école post-secondaire est transmis au ministère du Logement.

De plus, la location temporaire du logement est permise en cas d'octroi d'une dispense d'habitation temporaire par le ministre.

En vue d'une meilleure utilisation des logements existants – comme il existe un certain nombre de maisons unifamiliales de grande taille qui ne sont habités que par une personne seule – et de la promotion des logements intégrés, le nouveau texte autorise dorénavant également une location partielle d'un logement ou une location d'un logement intégré dans la maison unifamiliale du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, si certaines conditions sont remplies. Le demandeur ou bénéficiaire d'une aide doit notamment habiter dans sa maison durant la location partielle.

Le texte prévoit une autre nouveauté: en cas d'un « *recueilli par solidarité* », le ministre a la faculté, sous certaines conditions, de ne pas prendre en considération pour une durée maximale d'1 an le revenu de cette personne – si hébergée à titre gratuit par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide au logement – pour le calcul du revenu de la communauté domestique.

La collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides individuelles au logement

Une nouvelle loi du 24 mars 2021 (documents parlementaires n°7639) a modifié le texte de la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement.

Comme la présente réforme a pour objet de rassembler tous les textes principaux relatifs aux aides individuelles au logement dans un seul texte, il convient également d'insérer les dispositions de la loi modifiée du 23 décembre 2016 dans la présente loi, avec toutefois quelques adaptations du texte actuellement en vigueur.

Exemption du « salaire des formalités hypothécaires »

Pour garantir la restitution éventuelle des aides au logement, l'Etat est autorisé d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel un demandeur obtient des aides au logement parfois très substantielles. Il est cependant proposé de ne plus prévoir des frais (« *salaire des formalités hypothécaires* », qui est actuellement de l'ordre de 4,96 respectivement 7,44 euros) à charge des bénéficiaires d'une aide. Une telle mesure constitue surtout une simplification administrative de taille pour le Service des aides au logement, qui doit faire des démarches disproportionnées pour obtenir le remboursement de ces frais minimes auprès des personnes concernées.

4. Commission en matière d'aides individuelles au logement

La Commission en matière d'aides individuelles au logement, dénommée ci-après « Commission », est instituée par le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement (article 12, paragraphe 3, et article 13).

Cette Commission détient encore actuellement un pouvoir de décision en ce qui concerne les demandes en obtention d'aides individuelles au logement. Toutes ses décisions ne sont cependant valables que sous réserve d'approbation par le ministre du Logement.

La mise en place de la Commission a permis non seulement de protéger le ministre du Logement d'être attaqué directement p.ex. par des recours gracieux ou contentieux, mais aussi d'avoir un organe – de contrôle – connaissant en détail les spécificités techniques lui permettant de juger quant à la bonne application des dispositions légales et réglementaires en la matière.

Quant aux demandes de dispense (dispense de remboursement, dispense d'habitation), demandes de remboursement échelonné, demandes de garanties de l'Etat, les décisions sont déjà actuellement prises par le ministre du Logement, sur avis de la Commission. Il en est de même pour les décisions d'octroi ou de refus dans le nouveau régime de l'aide au financement de garanties locatives (loi du 20 décembre 2019) et du régime d'aides à des prêts climatiques (loi du 23 décembre 2016).

La mise en place d'une Commission avec un pouvoir de décision a fait ses preuves en pratique et les avantages quant à la gestion quotidienne des dossiers sont indéniables.

Néanmoins, conformément à la tendance générale et au souhait du Conseil d'Etat (voir p.ex. avis du 20 avril 2010 relatif au projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement: « *Que le ministre organise son département et que les décisions prises en matière d'aides individuelles au logement soient de son exclusive responsabilité.* »), il est proposé que le pouvoir de décision pour l'octroi, le rejet et le refus de toutes les aides individuelles au logement revienne effectivement au ministre du Logement, tout en soumettant cependant ces décisions à l'avis préalable de la Commission, qui devient ainsi une commission de type consultative, comme ceci est déjà prévu dans bon nombre d'autres législations existantes.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Chapitre 1er – Objectifs et définitions

Art. 1er. La présente loi a pour objectifs de promouvoir:

1° l'accès à un logement du marché locatif privé;

2° l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré;

3° l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en oeuvre des mesures suivantes:

a) l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation;

b) l'octroi d'une garantie de l'Etat aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement;

c) l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Art. 2. Pour l'application de la présente loi, on entend par:

1° ministre:	le ministre ayant le Logement dans ses attributions;
2° commission:	la commission en matière d'aides individuelles au logement prévue à l'article 50;
3° aide:	une aide individuelle au logement prévue par la présente loi et pouvant être accordée pour la location, l'acquisition, la construction, l'amélioration, la transformation, la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, ou pour la création d'un logement intégré;
4° logement:	un local d'habitation distinct et indépendant; est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes; un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble, sans que les habitants du local doivent traverser un local habité par une ou plusieurs autres personnes;
5° autre logement:	un logement différent de celui pour lequel une ou plusieurs aides prévues par la présente loi sont accordées; la communauté domestique peut être plein propriétaire ou usufruitier jusqu'à un tiers d'un seul autre logement; un logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire n'est pas à considérer comme un autre logement s'il est subordonné en surface au logement principal et s'il est mis à disposition d'une ou de plusieurs personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire ou loué à usage d'habitation;
6° demandeur:	la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide prévue par la présente loi;
7° bénéficiaire:	le demandeur auquel une aide est accordée; au cas où la demande a été signée par plusieurs personnes, l'aide accordée est répartie à parts égales entre celles-ci;

8° enfant à charge:
a) l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou

b) l'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;

9° communauté domestique: la ou les personnes physiques qui vivent dans le logement du demandeur, dont il faut admettre qu'elles disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'elles résident ailleurs;

ces preuves matérielles sont, selon le cas:

a) le contrat de bail;

b) le pacte de colocation;

c) les quittances de loyer;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales;

ces pièces peuvent être présentées au ministre par toute personne qui estime qu'elle a été considérée à tort comme vivant dans le foyer du demandeur et disposant avec lui d'un budget commun; les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de 6 mois au moins à compter de la date où la demande en obtention de l'aide a été introduite auprès du ministre;

10° emprunteur: la ou les personnes ayant contracté un prêt hypothécaire, y compris les cotitulaires ou codébiteurs du prêt;

11° établissement de crédit: un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier.

Chapitre 2 – Aides à la location d'un logement

Section 1er – Aide au financement d'une garantie locative

Art. 3. (1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne dispose des fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, l'Etat est autorisé à soutenir l'accession à la location dudit logement en accordant une aide au financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage ou de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur;

3° le demandeur a conclu par écrit en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement sis sur le territoire luxembourgeois et étant son habitation principale et permanente;

4° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° le demandeur justifie des revenus réguliers pendant les trois mois précédant la date de la demande; le revenu mensuel de la communauté domestique, calculé conformément à l'article 11, doit être inférieur ou égal à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique conformément au tableau à l'annexe I de la présente loi; les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur et habitant dans le logement ne sont pas considérés;

6° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux 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, est inférieur à 50 pour cent du revenu mensuel de la communauté domestique.

Avant l'octroi de l'aide, le demandeur peut recevoir du ministre une attestation certifiant qu'il a introduit une demande en obtention de l'aide et qu'il remplit les conditions prévues aux points 1°, 4°, 5° et 6° de l'alinéa 1er, en indiquant le montant maximal de l'aide pouvant lui être accordée compte tenu des informations transmises au ministre. Cette attestation a une durée de validité de trois mois.

Art. 4. Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser le plafond de la garantie locative fixé par l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Art. 5. (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, le bénéficiaire ne peut retirer des fonds du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 6. En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est viré sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par écrit par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été virée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'Etat, virés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé par voie postale.

Art. 7. (1) En cas de virement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ou en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide virée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Une nouvelle aide ne peut être accordée au bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci a remboursé le montant de la première aide. Par dérogation, sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, accorder une nouvelle aide même si la première aide n'a pas encore été remboursée, ou dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide.

Section 2 – Subvention de loyer

Art. 8. Pour les personnes à faible revenu qui louent un logement sur le marché locatif privé, l'Etat est autorisé à accorder une subvention de loyer si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a conclu par écrit en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation auquel s'applique la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil,

3° le demandeur est déclaré à l'adresse du logement qui est son habitation principale et permanente;

4° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par les articles 9 et 11;

6° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux 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, est supérieur à 25 pour cent du revenu de la communauté domestique;

7° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants.

Le ministre peut déroger, sur demande motivée et pour des raisons tenant à la situation familiale, financière ou de santé dûment documentées, à l'une des conditions visées aux points 2°, 3° et 4° de l'alinéa 1er.

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.

Art. 9. (1) La subvention de loyer est calculée conformément à la formule prévue à l'annexe II de la présente loi.

Les paramètres de calcul et limites de revenu sont plafonnées en fonction de la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.

(2) Le montant de l'aide ne pourra jamais dépasser le loyer effectivement payé par le demandeur éligible.

Art. 10. (1) La subvention de loyer n'est pas due et doit être restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, une des conditions d'octroi de l'aide n'a pas été remplie ou si 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 mis à la disposition d'une ou de plusieurs personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à 6 mois.

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

Section 3 – Dispositions générales

Art. 11. (1) Le revenu net de la communauté domestique est la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

(2) Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée. Lorsque le revenu total à

prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile concernée, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année civile, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Chapitre 3 – Aides à la propriété d'un logement

Section 1re – Garantie de l'Etat

Art. 12. Dans le cas où un emprunteur ne peut fournir à l'établissement de crédit des garanties propres jugées suffisantes par celui-ci, l'Etat est autorisé à garantir, aux conditions et limites déterminées par la présente section, le remboursement en principal, intérêts et accessoires d'un prêt hypothécaire consenti à des personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation ou de la rénovation d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur.

Art. 13. (1) Une garantie de l'Etat n'est accordée qu'à l'emprunteur majeur qui:

1° rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins 3 ans auprès d'un établissement de crédit; le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 1.000 euros par an pendant une période d'au moins 3 ans précédant la date de la demande;

2° a obtenu auprès d'un établissement de crédit un prêt hypothécaire correspondant à au moins 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21; l'établissement de crédit doit avoir préalablement signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique;

3° est titulaire unique du prêt;

4° n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger au moment de l'octroi du prêt;

5° ne dispose pas d'un revenu net annuel supérieur à 9.400 euros en cas d'un seul demandeur et à 11.200 euros en cas de pluralité de demandeurs, ces montants correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Par coût du projet relatif au logement, il y a lieu d'entendre:

1° en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement: le coût du terrain et des travaux de construction du logement;

2° en cas d'acquisition d'un logement antérieurement occupé: le coût d'acquisition et des éventuels travaux d'amélioration ou de transformation du logement.

(2) Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu prévue au paragraphe 1er, point 5°, est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par revenu net de la communauté domestique, on entend la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident,

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

La communauté domestique à prendre en considération, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, est celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide.

Art. 14. (1) La garantie de l'Etat porte sur la partie du prêt qui dépasse les 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, sans pouvoir dépasser 30 pour cent dudit coût.

Elle ne peut dépasser le montant maximum de 24.000 euros correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

(3) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

Art. 15. Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°, et si le produit de vente réalisé lors de l'aliénation du logement par vente publique est insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit, l'Etat se libère de son engagement en payant à ce dernier la perte qu'il a subie sans toutefois que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 14, paragraphes 1er et 3. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies à l'article 14, paragraphe 3.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement et des domaines suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 – Aides à l'accession à la propriété d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'accession à la propriété

Art. 16. (1) L'Etat est autorisé à accorder une prime d'accession à la propriété d'un logement différenciée suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur. Elle est également différenciée suivant le type de construction du logement:

1° lorsqu'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15 pour cent;

2° s'il s'agit d'un logement en copropriété ou d'une maison en rangée, la prime accordée est augmentée de 40 pour cent.

La prime d'accession à la propriété est calculée conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe III de la présente loi.

(2) Cette prime ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition ou de la construction du logement auprès d'un établissement de crédit, et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

5° le logement doit avoir une désignation cadastrale propre;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

7° 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.

Sous-section 2 – Prime d'épargne

Art. 17. L'Etat est autorisé à accorder une prime d'épargne au demandeur ayant obtenu un prêt hypothécaire en faveur du logement aux conditions suivantes:

1° le demandeur est bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété d'un logement en vertu de l'article 16;

2° il rapporte la preuve d'une épargne pendant une période d'au moins 1 an précédant la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont investis dans le financement dudit logement.

Art. 18. La prime d'épargne est égale à 10 pour cent de l'accroissement d'épargne par année calendrier sur le compte d'épargne investie dans le financement du logement. Pour chaque bénéficiaire, la prime est limitée à 500 euros par année calendrier et peut être obtenue pour une période maximale d'épargne de 10 ans précédant la date à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans le financement du logement.

Pour bénéficier de la prime, au moins 90 pour cent des avoirs de ces comptes doivent être utilisés pour le financement du logement endéans les 2 ans après la date de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement. Le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale d'1 an sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire.

Sous-section 3 – Subvention d'intérêt

Art. 19. L'Etat est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement.

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de la composition de la communauté domestique de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs. Si la subvention d'intérêt est accordée à plusieurs personnes bénéficiaires, elle est répartie à parts égales entre celles-ci.

Chaque personne bénéficiaire a droit à un total de 300 paiements mensuels pouvant concerner plusieurs logements, sans toutefois être simultanés.

En cas de décision d'octroi de la subvention d'intérêt, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. Elle ne peut cependant pas être accordée pour un nouveau logement, construit ou encore en voie de construction, aussi longtemps que cette aide est encore payée dans le cadre d'une autre demande.

Art. 20. La subvention d'intérêt ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement auprès d'un établissement de crédit, réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée et est titulaire unique dudit prêt, sauf dans l'hypothèse prévue à l'article 23, paragraphe 2, alinéa 1er;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

5° le logement doit avoir une désignation cadastrale propre;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35.

Art. 21. Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe IV de la présente loi, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse dépasser le taux-plafond fixé à 3 pour cent.

Lorsque le taux d'intérêt nominal du prêt auquel s'applique la subvention d'intérêt est inférieur à un taux de référence fixé à 1,5 pour cent, le taux de la subvention d'intérêt est réduit de la moitié de la différence entre le taux de référence et le taux d'intérêt nominal arrondie au huitième de point inférieur, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse excéder le taux d'intérêt nominal du prêt.

Art. 22. La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe V de la présente loi. Elle est convertie en un montant d'aide périodique sur l'ensemble de la période d'amortissement du prêt hypothécaire.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 200.000 euros par logement, augmenté de 10.000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 240.000 euros, qui s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au prédit tableau.

Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel de l'aide est inférieur à 10 euros.

Art. 23. (1) La subvention d'intérêt n'est pas due en tout ou en partie et doit être remboursée à l'Etat, avec effet rétroactif, à partir du moment où une ou plusieurs conditions d'octroi ou de maintien de l'aide ne sont plus remplies ou se sont modifiées au cours de la période prévue à l'article 35, paragraphe 1er.

(2) En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai prévu à l'article 35, paragraphe 1er, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause, le ministre peut, sur demande écrite et motivée, accorder au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de 2 ans.

Après ce délai de 2 ans, le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement et ayant repris à lui seul le logement et le prêt hypothécaire doit introduire une nouvelle demande s'il veut obtenir une continuation de la subvention d'intérêt.

Section 3 – Aides à l'amélioration d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'amélioration

Art. 24. L'Etat est autorisé à accorder au demandeur:

1° une prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de son logement visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité des logements existants, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement;

2° une prime d'amélioration pour assainissement énergétique en cas de réalisation de travaux visés par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

La prime d'amélioration visée par l'alinéa 1er, point 1°, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

2° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

3° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

4° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

5° le demandeur a présenté les factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

La prime d'amélioration visée par l'alinéa 1er, point 2°, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

2° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

3° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

4° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

5° le demandeur présente une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la

durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Art. 25. Pour la prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 1°, sont éligibles les travaux relatifs:

1° à la couverture du toit, à la charpente ou la zinguerie;

2° à l'assèchement des murs humides;

3° à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation mécanique équivalente;

4° au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées;

5° à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique;

6° à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité;

7° à l'installation et au renouvellement du chauffage central;

8° au remplacement de fenêtres;

9° à la pose et au remplacement de volets;

10° à l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier;

11° à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation;

12° au ravalement des façades par un procédé traditionnel;

à l'exception des travaux prévus par la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Pour la prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 2°, sont éligibles les travaux visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Les travaux doivent être effectués dans un logement dont la première occupation est antérieure à 10 ans.

Art. 26. (1) La prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 1°, correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux visés à l'article 25, alinéa 1er. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 34, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI de la présente loi, avec un plafond maximum de 40 pour cent du montant total des factures relatives auxdits travaux.

Pour pouvoir être prise en considération pour le calcul de l'aide, toute facture relative à des travaux d'amélioration éligibles doit individuellement porter sur un montant minimum de 500 euros hors taxe sur la valeur ajoutée et être notifiée au ministre endéans un délai de 2 ans après son émission. Chaque facture ne peut être prise en considération que pour le calcul d'une seule tranche de prime d'amélioration.

Aucune prime d'amélioration n'est accordée si le montant total de la prime est inférieur à 125 euros.

(2) La prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 2°, correspond à un pourcentage du montant de l'aide financière accordée pour des travaux visés par l'article 25, alinéa 2. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 34, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI de la présente loi, avec un plafond maximum de 40 pour cent du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux.

Sous-section 2 – Subvention d'intérêt

Art. 27. L'Etat est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de l'amélioration de leur logement.

Les conditions prévues aux articles 19, alinéas 2 à 4, 20 à 23 et 25 s'appliquent. Les prêts hypothécaires contractés en vue de l'acquisition, de la construction et de l'amélioration du logement ne peuvent

être pris en considération que jusqu'à concurrence de 200.000 euros par logement, augmenté de 10.000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 240.000 euros.

Sous-section 3 – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Art. 28. (1) L'Etat est autorisé à accorder une prime pour aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance et qui répondent aux besoins spéciaux de personnes en situation de handicap.

Constitue un handicap au sens de la présente loi toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) La prime ne peut être accordée à la personne en situation de handicap que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur est une personne en situation de handicap qui répond aux conditions de revenu fixées par l'article 30 et par l'article 34, paragraphe 3;

2° la personne en situation de handicap ou son représentant légal a réalisé à ses frais des travaux d'aménagements spéciaux visés par l'article 29;

3° le logement dans lequel sont réalisés les aménagements spéciaux est l'habitation principale et permanente de la personne en situation de handicap.

En cas de demandeur incapable ou placé sous un régime de protection, la demande est à remplir et à signer par son représentant légal.

Art. 29. Sont considérés comme aménagements spéciaux:

1° l'aménagement d'un accès au logement répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap;

2° les transformations et aménagements à l'intérieur du logement facilitant le déplacement de la personne en situation de handicap;

3° l'élargissement de portes;

4° la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent;

5° la première installation d'équipements dans la cuisine, dans la salle de bains et aux toilettes répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap;

6° l'aménagement d'installations techniques répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap.

Art. 30. Le demandeur et les personnes qui vivent avec lui en communauté domestique, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, ne peuvent disposer d'un revenu net fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe VII de la présente loi.

Art. 31. Lorsque le bénéficiaire est locataire du logement faisant l'objet des aménagements spéciaux, le propriétaire ayant donné son accord explicite aux aménagements en question ne peut requérir la remise des lieux en leur état antérieur, ni exiger des dommages-intérêts.

Art. 32. La prime est calculée en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VII de la présente loi, avec un plafond maximum de 60 pour cent du coût des travaux, sans pouvoir dépasser la somme totale de 20.000 euros par personne en situation de handicap. L'aide peut être payée en tranches.

Sous-section 4 – Prime de création d'un logement intégré

Art. 33. L'Etat est autorisé à accorder une prime de création d'un logement intégré.

Cette prime, qui est d'un montant de 10.000 euros, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

2° le demandeur a obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale compétente avant de réaliser les travaux de transformation;

3° chacune des deux unités d'habitation dispose d'une porte d'entrée, avec un accès individuel à partir d'un espace de circulation collectif ou un accès direct depuis l'extérieur;

4° le demandeur, qui réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, habite dans une des deux unités d'habitation après la fin des travaux de transformation, qui est pour lui l'habitation principale et permanente pendant le délai prévu à l'article 35, paragraphe 1er.

Section 4 – Dispositions générales

Art. 34. (1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, et sans prise en compte des allocations familiales, de l'aide financière de l'Etat pour études supérieures, des rentes d'orphelin, des allocations pour personnes gravement handicapées ou des prestations de l'assurance dépendance.

Par revenu net, il y a lieu d'entendre la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement du logement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération. Si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède une desdites dates, aucune prime d'accession à la propriété ne peut être accordée.

Lorsque le calcul de la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'acte authentique n'est pas possible, la moyenne des revenus de l'année de la date de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date est pris en considération.

(3) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la ou les factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles ont été émises. Si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission du ou des factures éligibles, aucune prime d'amélioration ne peut être accordée.

Lorsque le calcul de la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'année de la date d'émission du ou des factures éligibles n'est pas possible, la moyenne des revenus de l'année de la date d'émission du ou des factures éligibles et de l'année civile qui précède cette date est pris en considération.

(4) Pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, le revenu défini au paragraphe 1er correspond au revenu de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide mensuelle est accordée.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année au cours de laquelle l'aide mensuelle est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date à partir de laquelle l'aide est accordée, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(5) Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute la durée d'une année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

L'année civile pour laquelle aucun revenu n'a été déclaré ne peut pas entrer en ligne de compte.

Art. 35. (1) Le logement pour lequel une prime d'accession à la propriété, une prime d'épargne, une prime d'amélioration, une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une prime de création d'un logement intégré ou une subvention d'intérêt est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pendant un délai d'au moins 2 ans:

1° pour la prime d'accession à la propriété ou la prime d'épargne, ce délai commence à partir de la date du premier paiement d'une de ces aides;

2° pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou la prime de création d'un logement intégré, le délai de 2 ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide;

3° pour la subvention d'intérêt, le délai de 2 ans commence à partir de la date du premier paiement de l'aide; si une subvention d'intérêt est payée au bénéficiaire postérieurement audit délai, la condition de l'habitation principale et permanente doit être respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire.

(2) Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide, celui-ci dispose d'un délai maximal de 3 ans à partir de la date d'octroi de l'aide pour habiter dans le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(3) Pour respecter la condition de l'habitation principale et permanente, l'adresse du bénéficiaire inscrite au registre national des personnes physiques doit être identique à celle du logement pour lequel l'aide est accordée. Le bénéficiaire doit y être déclaré pendant le délai prévu au paragraphe 1er pour l'aide concernée.

Art. 36. (1) Les aides prévues par le présent chapitre ne sont pas dues et doivent être restituées, avec effet rétroactif, si pendant un des délais prévus à l'article 35, paragraphe 1er, le bénéficiaire donne en location le logement pour lequel il demande ou pour lequel il a obtenu une prime ou une subvention d'intérêt.

Par dérogation à l'alinéa 1er, une location est permise en cas de dispense de la condition d'habitation prévue à l'article 38, paragraphe 2, alinéa 1er.

(2) Une location partielle du logement ou une location du logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide est permise si les conditions suivantes sont respectées:

1° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec le ou les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit; le montant du loyer est à ajouter au revenu pris en considération pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation par le ou les locataires; cette condition ne s'applique pas aux occupants qui ont un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire;

2° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide habite dans le logement.

Le revenu de toute autre personne occupant le logement ou le logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire est à ajouter au revenu pris en considération confor-

mément à l'article 34, paragraphe 1er, pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation de cette personne.

(3) Par dérogation, en cas de demande motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire, n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de 12 mois pour le calcul du revenu visé à l'article 34, paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Art. 37. (1) En cas de non-respect du délai minimum d'habitation principale et permanente prévu à l'article 35, paragraphe 1er, en cas d'aliénation avant ledit délai ou en cas de non-respect du délai de 3 ans prévu à l'article 35, paragraphe 2, les aides accordées visées aux articles 16, 17, 19, 24, 27, 28 et 33 sont à rembourser par le bénéficiaire.

En cas de décès d'une personne bénéficiaire avant ledit délai, sa part de l'aide n'est pas remboursable.

Une transmission du logement par changement de régime matrimonial n'est pas à considérer comme une aliénation pour autant que le logement demeure celui de la communauté domestique.

(2) Le bénéficiaire qui a indûment touché une ou plusieurs aides est tenu de les restituer dans leur intégralité. Le montant indûment perçu ne peut faire l'objet d'une dispense de remboursement.

Art. 38. (1) Dans le cas d'un remboursement prévu à l'article 37, paragraphe 1er, le ministre peut, en cas de demande motivée et sur avis de la commission, dispenser totalement ou partiellement du remboursement du montant de l'aide à rembourser pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte du prix réalisé, de la durée d'habitation ou de la composition de la communauté domestique.

(2) Une dispense de la condition d'habitation pour une durée maximale de 2 ans peut être accordée par le ministre, sur avis de la commission, en cas de demande motivée pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

Le bénéficiaire qui habite le logement doit introduire la demande de dispense avant son départ.

Pendant la période dispensée, aucune aide n'est due, sauf en cas de transformation ou rénovation substantielle du logement nécessitant le départ du bénéficiaire pendant les travaux.

Art. 39. La somme des primes en capital prévues par les articles 16 à 18 et 24 à 26 ne peut dépasser le montant de 35.000 euros par personne bénéficiaire.

Elles peuvent être payées en tranches, et concerner plusieurs logements. Chaque tranche d'une de ces primes est à calculer suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur, conformément aux dispositions respectives prévues par les articles 16 à 18 ou par les articles 24 à 26.

En cas de pluralité de personnes bénéficiaires, l'imputation de chaque tranche d'une prime est opérée à parts égales entre celles-ci.

Chapitre 4 – Aides à l'assainissement énergétique d'un logement

Sous-section 1re – Garantie de l'Etat pour un prêt climatique

Art. 40. Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement

d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques est accordée par le ministre à l'emprunteur si les conditions suivantes sont remplies:

1° l'emprunteur doit solliciter un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21; la destination des fonds renseignée dans le contrat de prêt précise clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement ou de l'équipement du logement avec une ou plusieurs installations techniques;

2° la première occupation du logement date de 10 ans au moins lors de l'introduction de la demande;

3° le logement est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur;

4° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique;

5° l'emprunteur est titulaire unique du prêt contracté;

6° l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

7° un accord de principe portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été obtenu pour la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement ou pour l'équipement du logement par une ou plusieurs installations techniques financées par le prédit prêt.

Pour l'application du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par mesure d'assainissement toute mesure d'assainissement au sens de l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Par installation technique, il y a lieu d'entendre toute installation technique au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Art. 41. Le prêt doit être garanti par une hypothèque inscrite au profit de l'établissement de crédit sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

En cas d'octroi de la garantie, le bénéficiaire produit un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire sur première demande du ministre.

Art. 42. (1) La garantie étatique porte sur le montant principal du prêt accordé au bénéficiaire ainsi que les intérêts à échoir sans pouvoir dépasser la somme totale de 50.000 euros.

(2) La garantie vaut pour une durée maximale de 15 ans à compter de la date de la première liquidation du prêt par l'établissement de crédit.

(3) La garantie de l'Etat prend fin automatiquement au terme du remboursement du prêt.

Art. 43. (1) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

(2) Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 40, alinéa 1er, point 4°, l'Etat se libère de son engagement en payant à l'établissement de crédit la perte qu'il a subie sans que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 42. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies au paragraphe 1er.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement et des domaines suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Sous-section 2 – Subvention d'intérêt pour prêt climatique

Art. 44. (1) Une aide financière sous la forme d'une subvention d'intérêt liée à un prêt au sens de l'article 40, alinéa 1er, est accordée au demandeur par le ministre, si les conditions suivantes sont remplies:

1. le demandeur a contracté un prêt en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques;
2. le demandeur est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;
3. la première occupation du logement date de 10 ans au moins lors de l'introduction de la demande;
4. le logement est l'habitation principale et permanente selon les conditions indiquées à l'article 45;
5. une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été accordée pour la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou pour l'équipement d'un logement par une ou plusieurs installations techniques financés par le prédit prêt.

(2) Le taux de la subvention d'intérêt est de 1,5 pour cent sans qu'il puisse dépasser le taux d'intérêt nominal du prêt.

(3) La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe VIII de la présente loi. Le montant principal du prêt pris en considération pour un même logement, que ce soit au titre d'un seul prêt ou que ce soit au titre de plusieurs prêts, ne peut dépasser le montant de 100.000 euros. Ce montant s'amortit sur une période maximale de 15 ans à partir du premier paiement de la subvention d'intérêt.

Le montant maximum à subventionner correspond au montant des frais éligibles retenus pour la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement pour les travaux financés par le prêt, sans toutefois pouvoir dépasser le montant maximal prévu à l'alinéa 1er.

(4) Le montant total de la subvention d'intérêt accordée ne peut pas dépasser 10 pour cent du montant principal du prêt ou de la partie du prêt contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques.

Art. 45. Au plus tard 3 ans à compter du début des travaux relatifs aux mesures d'assainissement ou des installations techniques le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée doit, sous peine de restitution, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire ou d'un tiers pendant la période de paiement de la subvention d'intérêt.

Le ministre peut accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale de 2 ans sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire et pour des raisons de force majeure, des raisons de santé, des raisons familiales, des raisons professionnelles ou des raisons financières.

Passé ce délai, aucune subvention d'intérêt ne pourra être accordée si la condition d'habitation principale et permanente n'est pas respectée.

Art. 46. (1) La subvention d'intérêt est accordée à partir de la date d'introduction de la demande. Une période de 18 mois, antérieure à la date d'introduction de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées à l'article 39 étaient remplies, est prise en compte à condition que les travaux financés par le prêt aient été entamés.

(2) La subvention d'intérêt est virée sur le compte indiqué par le demandeur sur le formulaire de demande d'aide. Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel est inférieur à 10 euros.

Chapitre 5 – Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement

Art. 47. (1) La demande en obtention d'une aide est à adresser auprès du ministre moyennant un formulaire de demande spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, qui doit être dûment remplie, datée et signée.

Pour que la demande soit recevable, le demandeur doit bénéficier d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration et être inscrit au registre principal du registre national des personnes physiques.

(2) Le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de sa demande d'aide, pour contrôler si les conditions d'octroi et de maintien d'une aide sont remplies. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé.

(3) Un règlement grand-ducal précise les modalités relatives à la demande en obtention d'une aide et les pièces justificatives requises.

Art. 48. (1) Le demandeur ou bénéficiaire d'une 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 d'une des aides prévues par la présente loi, sous peine de restitution de l'aide avec effet rétroactif.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi, du maintien ou de la modification d'une aide prévue par les chapitres 2, 3 ou 4, ou en cas de refus de communiquer les renseignements ou documents demandés par le ministre endéans un délai de 3 mois, l'aide est refusée ou arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée et payée, l'aide indûment touchée est à restituer avec effet rétroactif par le bénéficiaire à l'Etat.

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

(3) En cas d'octroi d'une garantie de l'Etat prévue aux articles 13 ou 40, l'établissement de crédit auprès duquel le demandeur ou bénéficiaire a obtenu le prêt hypothécaire doit communiquer une fois par an au ministre:

1° le ou les titulaires du prêt;

2° le numéro du compte prêt;

3° le taux d'intérêt du prêt appliqué par l'établissement de crédit;

4° le solde restant dû du prêt, et

5° la durée restante du prêt.

L'établissement de crédit doit également informer le ministre de toute modification du plan d'amortissement ainsi que de tout remboursement intégral ou transfert du prêt. Dans le cas d'une demande de subvention d'intérêt pour prêt climatique, lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou lorsque le prêt hypothécaire liquidé n'est pas utilisé par le bénéficiaire, l'établissement de crédit en informe le ministre dans les plus brefs délais.

Art. 49. La communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides à la location, des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est:

1° pour l'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide;

2° pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, celle existant à la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou celle existant à la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement; au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée

par le demandeur, la date de déclaration du début des travaux sur le chantier au bourgmestre est prise en considération, en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle composition de la communauté domestique;

3° pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide;

4° pour l'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, celle existant à la date à partir de laquelle l'aide mensuelle est accordée.

Art. 50. (1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou le remboursement total ou partiel des aides prévues par les articles 3 à 33 et 40 à 46 sont prises par le ministre, sur avis de la commission.

Elles sont notifiées par voie postale aux demandeurs ou bénéficiaires concernés.

(2) En cas de décision de remboursement d'une aide, le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire de l'aide concernée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la composition de la communauté domestique du bénéficiaire concerné. Le non-remboursement d'une aide aux termes fixés par le ministre entraîne le rejet de toute nouvelle demande en obtention d'une aide.

(3) La commission se compose de 5 membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés et agents du ministère du Logement. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de 5 ans.

En cas de décès ou de démission d'un membre de la commission, un nouveau membre sera nommé par le ministre. Ce nouveau membre achèvera le mandat de celui dont il prend la place.

Le président et le vice-président de la commission sont nommés par le ministre. Ils doivent être choisis parmi les membres de la commission.

Les membres de la commission peuvent être remplacés par le ministre à tout moment.

(4) La commission se réunit aussi souvent que sa mission l'exige.

La commission délibère valablement en présence d'au moins trois membres dont le président ou le vice-président. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président ou, le cas échéant, du vice-président, est prépondérante.

Le membre empêché d'assister à une séance de la commission est tenu d'en avertir en temps utile les autres membres de la commission.

(5) Lorsqu'un des membres de la commission a un intérêt personnel concernant un dossier, celui-ci ne peut participer à aucune délibération relative à ce dossier. Il doit en informer à l'avance les autres membres de la commission.

(6) L'avis de la commission dûment motivé est signé par au moins un des membres présents à la réunion de la commission au cours de laquelle l'avis a été émis. L'avis de la commission doit indiquer la composition de la commission, les noms des membres ayant assisté à la séance et le nombre de voix exprimées en faveur de l'avis émis. Les avis séparés éventuels doivent être annexés.

(7) Les membres de la commission sont tenus de garder le secret des délibérations et de ne pas divulguer les données inhérentes aux dossiers traités.

(8) La commission peut se donner un règlement interne de fonctionnement contenant notamment les directives techniques devant servir de gouverne lors de l'appréciation des dossiers.

(9) La commission soumet au ministre un rapport de chaque séance contenant notamment une liste de présence des membres, un relevé des dossiers traités ainsi que les avis pris en relation avec ces dossiers lors de la séance afférente.

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés ou agents du ministère du Logement.

Art. 51. (1) Les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété prévue par l'article 16 se prescrivent par 1 an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclaré au bourgmestre de la commune est prise en considération.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par 3 ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article 33, alinéa 2, point 2°.

(2) Les demandes de dispense de remboursement prévues par la présente loi se prescrivent par 1 an à partir de la date de notification de la décision de remboursement du ministre au bénéficiaire.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, une suspension de la prescription peut être décidée par le ministre, sur avis de la commission, pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

(4) Dans le cas d'un recalcul des aides accordées dans un dossier, le remboursement des aides indûment touchées ne pourra concerner qu'une période de 10 ans à partir de la date de la dernière liquidation d'une aide au bénéficiaire.

Chapitre 6 – Collecte, saisie et contrôle des dossiers relatifs aux aides individuelles au logement

Art. 52. Le ministre met en œuvre un système de collecte et de saisie d'une demande d'aide. L'introduction d'une demande donne lieu à l'établissement d'un dossier.

Le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande d'aide. Il peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente sous-section à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent. Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant.

Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers d'une aide, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

Art. 53. Les catégories de données traitées des demandeurs et des bénéficiaires d'une aide revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives à leur identification, les données relatives à leur situation socio-économique, et les données relatives au logement pour lequel une aide est demandée.

Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1er lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers d'une aide rend ce traitement nécessaire.

Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à l'établissement de statistiques afin d'analyser l'efficacité des mesures mises en œuvre par la présente loi.

Art. 54. En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire de demande d'aide, le demandeur donne son consentement explicite à ce que le ministre a accès, pour chacune des personnes concernées, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'Etat, et à ce qu'il obtient la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande en obtention de l'aide et au réexamen de cette demande.

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par le demandeur ou bénéficiaire de l'aide, demander, pour chacune des personnes concernées:

1° à l'Administration des contributions directes la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée:

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie la transmission des données suivantes:

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance;

b) le titre de propriété du logement;

c) les données techniques du logement;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA la transmission des données suivantes:

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements;

b) le titre de propriété du logement;

c) les données techniques du logement;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale la transmission des données suivantes:

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) la date et la durée de l'affiliation;

c) la durée de travail hebdomadaire;

d) le nom, le prénoms et les coordonnées de l'employeur;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs;

5° au Fonds national de solidarité la transmission des données suivantes:

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale, et leur montant;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale, et leur montant;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire, et leur montant;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation, et leur montant;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants la transmission des données suivantes: l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide;

7° à l'établissement de crédit la transmission des données suivantes en cas d'une demande de subvention d'intérêt prévue par les articles 19, 27 ou 44:

a) le ou les titulaires du prêt hypothécaire;

b) le numéro du compte prêt;

c) le taux d'intérêt appliqué par l'établissement de crédit audit prêt;

d) le solde restant dû; et

e) la durée restante du prêt;

8° à l'Agence pour le développement de l'emploi la transmission des données suivantes: les bénéficiaires des indemnités de chômage et leur montant.

Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général

au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur ou bénéficiaire d'une aide ou tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement les données à caractère personnel suivantes:

1° les nom et prénoms;

2° le numéro d'identification national;

3° le sexe;

4° les date et lieu de naissance;

5° la date de décès;

6° l'état civil;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide.

Art. 55. (1) L'accès aux renseignements et la transmission des informations et données énumérés à l'article 54 et nécessaires pour le traitement d'un dossier de demande d'aide prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique ou par le biais d'une correspondance écrite sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 54 aux agents de son ministère, nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(2) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec la demande d'une aide prévue par la présente loi.

(3) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante:

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte;

2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis; la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracées dans le système informatique mis en place; les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Art. 56. (1) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions pour l'obtention d'une aide n'ont pas été respectées par le bénéficiaire, l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire à la trésorerie de l'Etat.

(2) En cas d'une subvention d'intérêt prévue par les articles 19, 27 ou 44, le dossier est réexaminé d'office tous les 2 ans à compter de la date de la première demande. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention d'intérêt est réévalué sur base des nouveaux paramètres et du solde restant à subventionner tel que prévu à l'article 22 ou à l'article 44, paragraphe 3. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

(3) En cas d'une subvention de loyer, le dossier est réexaminé d'office tous les 12 mois à compter de la date d'octroi de l'aide. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention de loyer est réévalué sur base des nouveaux paramètres. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

En cas de constat d'un montant indûment touché de l'aide, une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire. Celui-ci obtient un délai d'un an pour rembourser le montant demandé, sous

peine d'un arrêt de l'aide. Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute demande de subvention de loyer pour un nouveau logement est rejetée de plein droit.

(4) Toute décision d'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer est susceptible d'un réexamen sur demande des personnes concernées. 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.

(5) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles:

1° pour vérifier si les conditions pour l'octroi d'une aide sont remplies;

2° pour vérifier en cas de doute l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs et les bénéficiaires d'une aide;

3° lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

Art. 57. En cas de doute quant au respect des conditions d'octroi d'une aide, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement pour lequel une aide est demandée, qu'il s'agisse du domicile du demandeur ou du bénéficiaire de l'aide, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites du logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les demandeurs ou bénéficiaires concernés sont avertis préalablement de la date du contrôle.

En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier de demande d'une ou de plusieurs aides ou le paiement de ces aides est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire d'aides ait fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de son dossier d'aides.

En cas de refus d'accès au logement, l'aide est refusée, et, au cas où elle a déjà été accordée et liquidée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Art. 58. Pour garantir la restitution des aides prévues par la présente loi, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur le logement pour lequel une ou plusieurs aides sont accordées.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration dudit logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'Etat.

Art. 59. Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une des primes prévues aux articles 16, 17 et 24 loi sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Chapitre 7 – Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. 60. Sont abrogées,

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sous réserve des dispositions prévues à l'article 61;

2° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement;

3° la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, sous réserve des dispositions prévues à l'article 61, paragraphe 1er, alinéa 2.

Art. 61. (1) Par dérogation à l'article 60, point 1°, les chapitres 2*sexies*, 3, 4 et 7*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur aussi longtemps qu'ils n'ont pas été abrogés par une autre loi.

Par dérogation à l'article 60, point 3°, la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la

présente loi et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Les bénéficiaires d'une garantie de l'Etat accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions prévues par les articles 3 à 10 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction ou d'une prime d'épargne accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue par l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou d'une subvention d'intérêt pour un prêt climatique à taux réduit prévue par l'article 2, paragraphe 1er, de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques et qui ont été accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une bonification d'intérêt prévue par l'article 14*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont dorénavant soumis aux dispositions relatives à la subvention d'intérêt prévue par la présente loi.

Toute demande en obtention d'une aide au logement introduite avant l'entrée en vigueur de la loi et n'ayant à cette date pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi ou de refus de l'aide est soumise à la présente loi.

(3) Les primes d'acquisition, de construction, d'épargne ou d'amélioration accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont prises en considération pour le calcul de la somme totale prévue par l'article 39 de la présente loi.

Les paiements mensuels sous forme de subvention d'intérêt accordé avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont pris en considération pour le calcul du nombre total de 300 paiements mensuels prévus par l'article 19 de la présente loi.

Art. 62. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois suivant celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

ANNEXES

Annexe I – Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	*Limite de revenu* *Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule (sans enfant à charge)	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	9.944
+ par enfant à charge supplémentaire	+1.108

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul:

$$a = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	150 €	10 €	2.805	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	210 €	10 €	4.207	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	240 €	10 €	5.329	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	270 €	10 €	6.451	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	300 €	10 €	7.573	9.944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+1.108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul:

$$a = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

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

A	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	5.000 €	500 €	2.805	5.042
Communauté domestique sans enfant à charge	7.000 €	500 €	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8.000 €	500 €	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9.000 €	500 €	.6451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10.000 €	500 €	7.573	8.709
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1.000 €	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul:

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

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

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de la subvention d'intérêt	*Taux minimal de la subvention d'intérêt*	*Plafond de revenu pour le taux maximal*	*Plafond de revenu pour le taux minimal*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	2,45 %	0,25 %	2.805	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	2,45 %	0,25 %	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	2,45 %	0,25 %	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	6.451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	7.573	8.709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe V – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	200.000,00
24	188.895,91
48	177.110,44
72	164.601,76
96	151.325,51
120	137.234,58
144	122.278,99
168	106.405,66
192	89.558,29
216	71.677,10
240	52.698,67
264	32.555,65
288	11.176,58
300	0,00

Annexe VI – Primes d'amélioration

Formule de calcul:

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge pourcentage du montant des factures pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de l'aide	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	10 %	2.805	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	10 %	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	10 %	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	10 %	6.451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	10 %	7.573	8.709
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe VII – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul:

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de l'aide	*Montant minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	60 %	10 %	2.805	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6.451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7.573	8.709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe VIII – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 44

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	100.000,00
24	89.102,17
48	77.535,60
72	65.259,27
96	52.229,62
120	38.400,43
144	23.722,62
168	8.144,14
180	0,00

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Par souci de simplification administrative, les auteurs de la présente loi ont rassemblé dans un seul et même texte la grande majorité des aides financières accordées par l'Etat en matière de logement.

Beaucoup de dispositions ont été reprises de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dénommée ci-après par « loi de 1979 », d'autres du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dénommé ci-après par « règlement grand-ducal de 2011 », mais aussi d'autres textes légaux et réglementaires, enfin d'autres créées par la présente loi.

D'une manière générale, il convient de rendre la législation plus claire et moins complexe.

Ainsi, certaines notions et dispositions déjà contenues dans d'autres textes et reproduites dans la présente loi ont été précisées, surtout dans un but de sécurité juridique et d'une meilleure lisibilité, pour éviter des interprétations futures divergentes contraires à l'intention du législateur.

De plus, certaines dispositions s'appliquant à plusieurs aides ont été regroupées afin d'éviter trop de répétitions dans le texte de la loi.

Contrairement aux dispositions contenues dans la loi de 1979 et dans ses règlements d'exécution, il a été jugé utile de prévoir dans la nouvelle loi des dispositions beaucoup plus étoffées pour les différentes aides au logement, c'est-à-dire prévoyant non seulement le principe, mais également les conditions fondamentales d'octroi de chaque aide – lorsque celles-ci sont encore prévues par un texte réglementaire – dans la base légale.

Article 1er – Objectifs de la loi

L'article 1er prévoit les objectifs de la loi.

Comme dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement actuellement en vigueur, l'objectif principal reste toujours l'accession à la propriété d'un logement, et ceci principalement pour les personnes avec des revenus faibles ou modérés. De plus, la loi permet d'aider financièrement ces personnes lors de travaux d'amélioration et de rénovation de leur logement, principalement s'ils visent à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de leur logement, mais aussi en cas de transformation d'une maison unifamiliale ayant comme conséquence la création d'un logement intégré, donc une augmentation de l'espace dédié à l'habitation.

Cependant, au cas où il ne serait pas possible pour certaines catégories de personnes d'acquérir un logement au Grand-Duché, ce qui est actuellement le cas pour beaucoup de personnes vivant dans le pays au vu de l'augmentation inquiétante des prix de l'immobilier au cours des dernières décennies, il convient de leur faciliter l'accès à un logement du marché locatif par l'octroi de différentes aides individuelles.

Article 2 – Définitions

Cet article prévoit une définition des termes principaux utilisés par la présente loi.

– *logement:*

  Cette définition reprend en grande partie celle prévue à l'article 1er du règlement grand-ducal de 2011. La nouvelle définition s'applique aussi bien aux aides à la propriété qu'aux aides à la location d'un logement.

– *autre logement:*

  Pour l'obtention de la plupart des aides, il ne faut pas être propriétaire d'un autre logement que celui pour lequel l'aide est accordée.

  Toutefois, il est permis que le demandeur respectivement bénéficiaire d'une aide – ou, le cas échéant, un autre membre de la communauté domestique – peut être propriétaire ou usufruitier d'un seul autre logement jusqu'à 1/3 en pleine propriété au maximum, par exemple par voie de succession d'une quote-part indivise, sinon l'aide sera refusée respectivement à rembourser à l'Etat. La communauté domestique du demandeur ne peut donc pas avoir 1/3 en pleine propriété ou en usufruit de 2 ou plusieurs logements différents de celui pour lequel une aide est accordée.

  Comme il est jugé utile de promouvoir la création d'un logement intégré (« *Einliegerwohnung* »), la présence d'un tel type de logement faisant partie d'un logement principal – en l'occurrence d'une

maison de type unifamilial – n'est pas à considérer comme un autre logement dans le cadre de la présente loi, à condition qu'il:

a) est subordonné en surface au logement principal, et

b) est effectivement mis à disposition d'une ou de plusieurs personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur (ou bénéficiaire), respectivement loué à usage d'habitation.

Par personne ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire, il y a lieu d'entendre au sens de la présente loi chaque enfant (et son conjoint ou partenaire) ou parent (et son conjoint ou partenaire) du demandeur ou bénéficiaire (donc « 1er degré » au sens large).

Dans le cadre des logements intégrés, le Tribunal administratif de Luxembourg a statué en date du 26 octobre 2017 (n°40264 du rôle): « *la notion même de «logement intégré» se trouve définie par l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » comme « un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal», de sorte à induire a priori le fait qu'un tel logement est par définition compatible avec une maison unifamiliale: dès lors, l'on peut encore raisonnablement en déduire que la présence d'un tel logement intégré, en sus d'une unité d'habitation au sens de la réglementation (Annexe II du règlement précité: «On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC»), ne modifie pas le statut d'une maison unifamiliale: a fortiori, on peut encore en déduire qu'un logement intégré n'est pas assimilé à un logement-unité d'habitation* ».

Il est évident que le propriétaire de l'immeuble incluant le logement principal et le logement intégré doit y habiter de manière principale et permanente, comme prévu par la présente loi.

– *demandeur:*

La notion de demandeur englobe les personnes – donc une ou plusieurs personnes, p.ex. un célibataire respectivement un couple marié ou non – qui introduisent une demande en obtention d'une ou de plusieurs aides au logement prévues par la présente loi.

– *bénéficiaire:*

C'est le demandeur auquel l'aide est accordée.

Dans le cas où plusieurs personnes signent une demande en obtention d'une aide, celle-ci sera répartie à parts égales, donc dans le cas d'un couple par moitié (50/50), comme c'est déjà appliqué depuis longtemps en matière d'aide au logement.

Toutefois, l'aide sera toujours liquidée par un virement unique sur le compte indiqué par ces personnes dans leur demande dûment datée et signée par celles-ci.

– *enfant à charge:*

La définition prévue actuellement dans le règlement grand-ducal de 2011 est reprise ici.

Il convient de noter qu'en cas de garde alternée, et si les deux parents vivant dans des logements différents veulent chacun obtenir une aide, l'enfant à charge peut seulement être pris en considération pour le calcul de l'aide dans le cadre de la demande d'un des parents, en l'occurrence du parent demandeur dans le logement duquel l'enfant est déclaré, même si cet enfant n'y habite pas en permanence. Une disposition y afférente sera prévue dans le cadre d'un règlement d'exécution de la présente loi.

– *communauté domestique:*

Il est jugé utile de remplacer la notion de « *ménage* » actuellement encore utilisée par la loi de 1979 par un terme plus contemporain de « communauté domestique », similaire à celle utilisée dans le cadre de la législation relative au revenu d'inclusion sociale (encore appelé « Revis »).

Dans son avis du 9 octobre 2018 sur le projet de loi n°7258 portant modification de la loi de 1979 (notamment de dispositions relatives à l'aide au financement d'une garantie locative), le Conseil d'État a recommandé d'utiliser plutôt le concept de « communauté domestique » en l'absence d'une définition de « ménage » dans la loi de 1979: « *A ce titre, le Conseil d'Etat renvoie à la loi du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale, qui emploie le concept de « communauté domestique, qui est défini et déterminé avec précision à l'article 4 de la loi précitée du 28 juillet*

2018 ». *Le Conseil d'État serait d'accord avec l'emploi et la définition de ce concept dans le cadre des dispositions à insérer dans la loi précitée du 25 février 1979* » (doc. parl. n°7258-4, pp. 2 et 3).

Par communauté domestique, il y a lieu d'entendre toutes les personnes physiques qui vivent dans le foyer commun du demandeur, y compris bien évidemment le demandeur.

Dans la liste des preuves matérielles admises, il convient encore d'ajouter le pacte de colocation prévu par le projet de loi n°7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, qui est encore en procédure législative au moment du dépôt du présent texte.

– *emprunteur:*

Dans le cadre de la présente loi, il s'agit de toutes les personnes ayant contracté le prêt hypothécaire avec l'établissement de crédit, y compris les cotitulaires du prêt (donc pas les garants ou cautions).

Dans ce contexte, il convient de noter que de plus en plus de personnes (p.ex. les parents du demandeur) qui n'ont en fait rien à voir avec le logement concerné et le prêt hypothécaire y relatif, acceptent de s'engager vis-à-vis de l'établissement financier comme « *codébiteurs* » ou « *cotitulaires* ». Par après, ces codébiteurs refusent de participer en cas d'un remboursement de l'aide en intérêt, en argumentant par exemple que « *Je n'ai rien reçu de l'aide en question, donc je ne rembourse rien »* ou *« Je n'ai pas signé la demande pour une telle aide, donc je ne dois rien rembourser* ». Des conflits et des discussions innombrables et inutiles en étaient la conséquence. La notion d'emprunteur a ainsi été précisée dans le règlement grand-ducal de 2011, et reprise dans le présent article 2: les personnes s'engageant comme codébiteurs du prêt doivent donc aussi s'engager vis-à-vis du ministère du Logement et signer la demande en obtention de l'aide. Ces personnes doivent évidemment également remplir les conditions prescrites sous peine de remboursement de l'aide. Une telle obligation n'existe pas pour les personnes s'engageant uniquement comme caution ou garant lors de la signature d'un prêt hypothécaire.

Article 3 – Conditions principales d'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative

L'article 3 prévoit le principe et les conditions principales pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative, qui a été introduite dans la loi de 1979 par une loi du 8 novembre 2008 (article 14*quater*). L'Etat peut se porter garant pour cette garantie locative.

Il reprend l'essentiel des dispositions de l'article 14*quater*-1 de la loi de 1979. Le terme de « *ménage* » est remplacé par le terme jugé plus approprié de « *communauté domestique* ».

Le demandeur doit remplir certaines conditions pour l'obtention de l'aide, et ceci à un moment où il n'est pas encore nécessairement connu qui habitera avec lui dans le logement qui sera pris en location.

Comme c'est déjà pratique courante, après l'introduction de sa demande, le demandeur reçoit du ministre un certificat attestant qu'il remplit les conditions principales pour l'obtention de l'aide et indiquant le montant du loyer maximal admissible – et donc de la garantie locative pouvant être avancée par l'Etat si toutes les conditions légales sont remplies – en vertu de sa situation familiale et financière. Il s'agit d'une sorte d'« autorisation » pour le candidat-locataire afin de trouver un logement locatif sur le marché privé, adapté à sa situation financière. Une telle attestation d'une durée de validité de 3 mois peut être établie rapidement si les informations et pièces justificatives requises ont été remises par le demandeur au service compétent du ministère du Logement, en l'occurrence au Service des aides au logement (ci-après également dénommé « SAL »).

Dans certains cas, le contrat de bail est déjà signé au moment de l'introduction de la demande de l'aide. Dans ce cas, l'aide au financement de la garantie locative prévue audit contrat de bail pourra déjà être accordée sans « autorisation » préalable même si un document manque encore dans le dossier de demande, par exemple la déclaration d'ouverture du compte de dépôt conditionné établie et signée par l'établissement de crédit. Ce document devra cependant alors être transmis sans délai au SAL afin que la demande soit complète.

Au recto de ladite attestation se trouve le formulaire de « *déclaration d'ouverture d'un dépôt conditionné* » que l'établissement de crédit concerné doit remplir et signer: celui-ci déclare notamment avoir ouvert au nom du demandeur un compte de dépôt conditionné que le titulaire du compte s'engage à alimenter mensuellement moyennant un ordre permanent à raison de 1/36eme du montant de la garantie locative demandée par le bailleur (dont le montant maximal légalement admissible a été indiqué par le SAL sur ledit certificat, qui est donc bien connu par la banque) jusqu'à ce que les avoirs bloqués

sur ce compte sont équivalents au montant de l'aide accordée. Cette déclaration est à retourner au ministère du Logement avant l'octroi de l'aide.

En retournant ladite déclaration dûment remplie et signée par l'établissement de crédit, le demandeur prouve avoir ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit, lequel doit avoir préalablement signé avec l'État une convention réglant notamment les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné. Le présent texte tient compte des observations que le Conseil d'État avait formulées dans son *avis du 15 novembre 2016 concernant le projet de loi n°7055 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques*. Il s'agit donc bel et bien d'une convention réglant uniquement les modalités de la mise en œuvre du dépôt conditionné et restant, par ailleurs, ouverte à tout établissement de crédit. L'Etat proposera la même convention à chaque établissement de crédit intéressé.

Au vu des problèmes constatés parfois dans la pratique pour prouver l'existence d'un bail lors d'une demande d'une aide à la location, il convient de prévoir que pour bénéficier d'une telle aide, le demandeur doit avoir conclu un contrat de bail *par écrit* avec le bailleur. Il s'agit donc ici d'une dérogation à la législation de 2006 sur le bail à usage d'habitation qui permet également le bail oral. La même condition est également prévue pour l'aide sous forme de subvention de loyer.

Le demandeur doit également prouver qu'il dispose de revenus réguliers – au sens de l'article 11, paragraphe 1er, de la présente loi (donc incluant également le Revis) – au moins au cours des 3 mois qui précèdent la date de la demande. Cette condition est actuellement prévue par l'article 14*quater*-2 de la loi de 1979.

L'annexe I – qui comme les autres annexes à la loi font partie intégrante de la présente loi – prévoit le tableau avec les limites de revenu ramenées au nombre indice cent de l'indice pondéré du coût de la vie.

Au vu de l'évolution récente du taux d'effort des ménages résidents au Grand-Duché (coût du logement de plus en plus élevé pour les locataires à faible revenu, voir note n°27 de l'Observatoire de l'Habitat, parue en octobre 2021), il convient d'adapter la condition relative au taux d'effort: dorénavant, il faut avoir un taux d'effort inférieur à 50% du revenu mensuel de la communauté domestique pour être éligible à une aide au financement d'une garantie locative.

Il est évident que les locataires d'un logement locatif appartenant à un promoteur public – le projet de loi relative au logement abordable récemment mis en procédure législative utilise la terminologie de « *logement locatif abordable appartenant à un promoteur social* » (englobant tant les promoteurs publics que les promoteurs sans but de lucre) – ne peuvent pas bénéficier d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer. En effet, ces locataires ont un loyer qui n'est pas fixé conformément aux articles 3 à 5 de la législation sur le bail à usage d'habitation, mais principalement en fonction du revenu – par rapport au taux d'effort – et de la composition de la communauté domestique. A l'heure actuelle, les loyers de tels logements sont – d'une manière générale – soumis au règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs.

Au cas où les conditions légales sont remplies et si le bailleur exige une garantie locative lors de la conclusion du bail, le ministre s'engage à avancer une garantie locative – prenant la forme d'un certificat qui est à remettre au bailleur – au demandeur ne disposant pas de l'argent nécessaire requis au moment de la conclusion du bail, permettant ainsi à celui-ci de pouvoir accéder à un logement locatif du marché privé.

Le montant de la garantie locative ne peut évidemment être avancé par le ministre que si la garantie locative est notamment conforme aux dispositions de l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (garantie maximale actuellement limitée à 3 mois de loyer, obligation d'un état des lieux contradictoire devant être signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire).

Article 4 – Montant de la garantie

Le montant légal maximum de la garantie locative, actuellement fixé à 3 mois de loyer par l'article 5, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, fera probablement prochainement l'objet d'une modification légale. En effet, le projet de loi n°7642 portant modification de ladite loi de 2006, actuellement en procédure législative et non encore voté par la Chambre des Députés au moment du dépôt du présent projet de loi, prévoit une réduction du montant

légal maximum de la garantie locative de 3 à 2 mois de loyer. Il convient donc de préciser dans le texte que le montant de l'aide ne pourra dépasser le plafond légal tel que prévu par ladite loi modifiée de 2006.

Article 5 – Dépôt conditionné

L'article 5 relatif au dépôt conditionné reprend l'essentiel des dispositions de l'article 14*quater*-3 de la loi de 1979.

Article 6 – Appel à la garantie

Cet article est une reproduction de l'article 14*quater*-5 de la loi de 1979.

Il convient de noter que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur sont également réglées par la convention prévue à l'article 3, paragraphe 2, alinéa 1er, point 2°, de la loi.

Au cas où le bailleur entend faire appel à la garantie locative, il doit présenter l'original du certificat – qu'il a reçu du ministre au début du bail, et dont le locataire n'obtient qu'une copie – auprès du ministre du Logement, et ceci au plus tard endéans un délai – considéré comme raisonnable – de 6 mois après la fin du bail.

La pratique a montré qu'il n'y a parfois aucune réaction du bailleur (ou de son agent immobilier éventuellement mandaté) à la lettre de résiliation du locataire faite conformément aux prescriptions prévues par la législation en matière de bail à usage d'habitation. Dans cette hypothèse, pour obtenir le déblocage des fonds épargnés, le locataire doit prouver qu'un délai de 6 mois s'est écoulé après la fin du délai légal de résiliation.

Article 7 – Insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné – Dispense de remboursement

L'article 7 reprend l'essentiel des dispositions de l'article 14*quater*-6 de la loi de 1979, prévoyant les dispositions applicables en cas de remboursement de l'aide, ainsi que dans l'hypothèse d'une demande de dispense de remboursement de la part du bénéficiaire de l'aide.

Article 8 – Conditions principales d'octroi d'une subvention de loyer

L'article 8 prévoit les conditions principales pour l'obtention d'une subvention de loyer – qui est une aide mensuelle destinée aux personnes ayant un revenu faible ou modeste pour payer leur loyer –, lesquelles sont actuellement prévues par l'article 14*quinquies* de la loi de 1979, qui a été introduit dans ladite loi par une loi du 9 décembre 2015 (modifiée par une loi du 15 décembre 2017), ainsi que par un règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer.

Comme pour l'aide au financement d'une garantie locative (cf. loi du 20 décembre 2019), il est maintenant également prévu pour la subvention de loyer que la majorité des dispositions actuellement encore contenues dans le prédit règlement grand-ducal de 2015 sont insérées dans la base légale, et plus précisément aux articles 9 et suivants de la présente loi.

De plus, le demandeur doit avoir conclu un contrat de bail *par écrit* avec le bailleur, comme pour l'aide prévue à l'article 3. Il faut que le loyer payé pour le logement pris en location respecte les articles 3 à 5 – prévoyant les dispositions relatives à la fixation du loyer – de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

La pratique récente a montré que dans certains cas, il se peut qu'un demandeur ne peut pas, pour une raison donnée, se déclarer à l'adresse du logement pris en location – pour lequel l'aide est demandée – et dans lequel il habite effectivement, et obtient alors une adresse de référence à l'office social traitant son dossier pour ne pas être exclu d'office de l'obtention de certaines aides (p.ex. Revis). Il se peut également qu'un demandeur rencontre des problèmes pour sortir d'une indivision d'un logement appartenant à plusieurs propriétaires (p.ex. hérité dans le cadre d'une succession, et où il existe encore un litige entre les différents héritiers), différent de celui pour lequel la subvention de loyer est demandée.

Pour de tels cas, il est jugé utile que le ministre peut, en cas d'une demande dûment motivée du demandeur, déroger à l'une ou l'autre condition prévue par les points 2°, 3° ou 4° de l'alinéa 1er (condition d'être déclaré à l'adresse du logement loué dans lequel le demandeur réside effectivement, condition de ne pas être plein propriétaire de plus d'un 1/3 d'un autre logement respectivement être usufruitier en partie de celui-ci).

Cette aide mensuelle peut, le cas échéant, être accordée rétroactivement jusqu'à la date de la demande, mais uniquement si les conditions prévues à l'article 8 étaient déjà remplies à cette date (et notamment que le contrat de bail conclu pour le logement concerné court déjà à la date de la demande).

Article 9 – Calcul de la subvention de loyer

Cet article prévoit les dispositions relatives au calcul de l'aide, mais également le montant maximum de l'aide, laquelle est plafonnée en fonction de la composition de la communauté domestique.

Une modification importante est réalisée concernant les modalités de calcul de la subvention de loyer.

La méthode actuelle consiste à calculer l'aide mensuelle en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème dépendant de la composition de la communauté domestique et défini selon les besoins théoriques minimaux par type de communauté domestique.

Dorénavant, cette aide mensuelle est calculée en fonction d'une nouvelle formule. Les limites de revenu prévues dans le cadre d'un tableau annexé à la loi ont été fixées en fonction de la composition de la communauté domestique du demandeur, donc d'une manière similaire à celle prévue dorénavant pour la majorité des autres aides individuelles au logement prévues par la présente loi, rendant ainsi le système des aides à la location plus cohérent et harmonisé avec celui des aides à la propriété d'un logement.

Exemples:

Formule prévue par l'annexe II (contenant les définitions pour l'application de la formule):

$$a = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

Tableau des paramètres de calcul (prévue par l'annexe II), avec des montants correspondant à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires à la date du 1er octobre 2021:

Indice: 855,62	*Montant maximal de la subvention de loyer (AS)*	*Montant minimal de la subvention de loyer (AI)*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale (RI)*		*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (RS)*	
			Revenu annuel (en euros)	*Annuel Indice 100*	*Revenu annuel (en euros)*	*Annuel Indice 100*
Personne seule	150 €	10 €	24.000	2.805	38.220	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	210 €	10 €	36.000	4.207	58.680	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	240 €	10 €	45.600	5.329	69.240	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	270 €	10 €	55.200	6.451	78.300	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	300 €	10 €	64.800	7.573	85.080	9.944
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	+7.200	+841	+9.480	+1108

Exemple 1
Personne seule
Supposons que le demandeur dispose d'un revenu net annuel de 30.000 €.

$$a = 150 - \left[\left(\frac{30000 - 24000}{38220 - 24000}\right) * (150 - 10)\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 150 - \left[\left(\frac{6000}{14220}\right) * 140\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 150 - 59{,}07$$

$$\Leftrightarrow a = 90{,}93$$

Dans cet exemple, la subvention de loyer s'élève donc à: 90,93 €.

Exemple 2
Communauté domestique avec 1 enfant à charge
Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 50.000 €.

$$a = 240 - \left[\left(\frac{50000 - 45600}{69240 - 45600}\right) * (240 - 10)\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 240 - \left[\left(\frac{4400}{23640}\right) * 230\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 240 - 42{,}80$$

$$\Leftrightarrow a = 197{,}20$$

La subvention de loyer s'élève donc à : 197,20 €.

Exemple 3
Communauté domestique avec 2 enfants à charge
Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 58.000 €.

$$a = 270 - \left[\left(\frac{58000 - 55200}{78300 - 55200}\right) * (270 - 10)\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 270 - \left[\left(\frac{2800}{23100}\right) * 260\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 270 - 31{,}51$$

$$\Leftrightarrow a = 238{,}49$$

Dans cet exemple, la subvention de loyer s'élève donc à: 238,49 €.

Exemple 4
Communauté domestique avec 4 enfants à charge
Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 75.000 €.

$$a = 300 - \left[\left(\frac{75000 - (64800 + 7200)}{(85080 + 9480) - (64800 + 7200)}\right) * (300 - 10)\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 300 - \left[\left(\frac{75000 - 72000}{94560 - 72000}\right) * 290\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 300 - \left[\left(\frac{3000}{22560}\right) * 290\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 300 - 38{,}56$$

$$\Leftrightarrow a = 261{,}44$$

La subvention de loyer s'élève donc à: 261,44 €.

Article 10 – Remboursement de la subvention de loyer

L'article 10 reprend l'essentiel du texte de l'article 6, paragraphes 5 et 6, du règlement grand-ducal de 2015.

Dans le cas où le SAL constate dans un dossier en cours de paiement qu'une aide est – ou a été – indûment payée (p.ex. lors du réexamen annuel du dossier ou lors de la communication d'une information concernant ce dossier), totalement ou partiellement, une décision de remboursement avec indication du montant indûment touché sera notifiée au bénéficiaire.

C'est en principe uniquement dans le cas d'un indûment touché que la subvention de loyer est à rembourser, même en l'absence d'une nouvelle demande de la part du bénéficiaire.

Un montant indûment touché ne peut pas faire l'objet d'une dispense de remboursement, comme à l'heure actuelle.

En cas de départ d'un des demandeurs, si le demandeur restant dans le logement subventionné souhaite encore bénéficier d'une aide pour la période qui suit, il doit présenter une nouvelle demande en bonne et due forme. Le SAL doit notamment savoir le numéro de compte bancaire à utiliser en cas d'une continuation de l'aide et vérifier si toutes les conditions d'octroi sont toujours remplies.

Article 11 – Condition de revenu

L'article 11 prévoit les conditions d'éligibilité relatives au revenu net – sans prise en considération des transferts sociaux – applicables pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative et/ou d'une subvention de loyer.

Il reprend l'essentiel de l'article 14*quater*-2, paragraphe 1er, alinéa 3, et paragraphe 2 (concernant l'aide au financement de la garantie locative), et de l'article 14*quinquies*, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi de 1979, ainsi que de l'article 4, paragraphe 2, du prédit règlement grand-ducal de 2015 (concernant la subvention de loyer).

Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de ces aides à la location est la moyenne du revenu net de l'année civile – donc l'année calendrier – qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée. Si la décision d'octroi de l'aide a été prise, par exemple, le 7 mai 2021, le revenu net de l'année civile précédente, donc de la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2020, est pris en considération.

En cas de changement d'employeur ou si la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile (année « N-1 »), le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par « *dernier revenu connu* », il y a lieu d'entendre au sens de la présente loi – donc pour le présent article ainsi que pour les articles 13 (paragraphe 2) et 34 (paragraphe 4) – le revenu de la communauté domestique des 3 derniers mois de rémunération se rapportant à l'année civile au cours duquel l'aide est accordée.

Article 12 – Garantie de l'Etat

Cet article reprend l'essentiel du contenu de l'article 3 de la loi de 1979, qui concerne l'aide à l'accession à la propriété d'un logement sous forme d'une garantie de l'Etat.

Il convient de préciser que l'Etat ne peut garantir qu'un seul prêt hypothécaire, et donc pas plusieurs prêts hypothécaires à la fois pour un même emprunteur. Par conséquent, en cas de demande en vue de l'obtention d'une nouvelle garantie de l'Etat, il faut que le premier prêt a été préalablement soldé auprès de l'établissement de crédit concerné.

Article 13 – Conditions principales d'octroi d'une garantie étatique

L'article 13 reprend les dispositions essentielles des articles 4, 5, 7 et 9 de la loi de 1979 et des articles 51 et 54 du règlement grand-ducal de 2011.

Il convient de noter qu'en pratique, la demande n'est pas introduite par l'emprunteur lui-même, mais par le biais de son établissement de crédit prêteur.

Paragraphe 1er

Alinéa 1er

Pour que l'aide puisse être accordée, il faut au moins 3 ans d'épargne consécutive et régulière, et plus précisément au cours des 3 dernières années qui précèdent immédiatement la date d'introduction

de la demande, ce qui est logique car il faut analyser la situation actuelle de l'emprunteur – notamment au niveau du revenu: il faut être capable de pouvoir rembourser le prêt à l'heure actuelle – et non sa situation dans un passé plus lointain. Ainsi, par exemple, en cas d'introduction d'une demande en 2021, lorsque la période d'épargne se situait uniquement entre 2015-2018, la condition légale n'est pas remplie.

Comme il faut assurer une certaine continuité, l'épargne doit se faire auprès d'un même établissement de crédit. Une exception est cependant admise: en cas de changement de banque, s'il y a un transfert intégral des fonds épargnés auprès de la banque qui consentira le prêt.

De plus, afin d'assurer un certain effort des emprunteurs, il est proposé de maintenir la condition actuellement en vigueur que le compte en question doit être alimenté d'un montant minimum par an, tout en augmentant cependant ce montant vers le haut. Comme il existe également des frais bancaires qui sont annuellement retirés des avoirs épargnés sur le compte par l'établissement de crédit, il convient de préciser dans le texte que le montant minimum requis par la loi est un montant net. Par conséquent, le solde du compte en question doit chaque année augmenter d'un montant net d'au moins 1.000 euros (au lieu de 290 euros à l'heure actuelle), et ceci pendant une période continue de 3 ans au moins à partir du jour d'introduction de la demande.

Le prêt doit être garanti par une hypothèque, ce qui exclut notamment les prêts relais ou des prêts personnels. Pour ne pas encourager les taux d'intérêt débiteur exorbitants de certains établissements prêteurs, il convient de préciser que pour l'octroi d'une garantie de l'Etat, le prêt hypothécaire ne peut en aucun cas prévoir un taux d'intérêt débiteur qui dépasse le taux-plafond applicable pour la subvention d'intérêt. En effet, l'Etat ne doit certainement pas garantir des prêts prévoyant des intérêts débiteurs de 5% voire 6% p.ex., si les taux d'intérêt du marché se situent seulement autour de 1-2%.

Une nouveauté du texte proposé est que le revenu dorénavant pris en considération sera le « revenu net » – et donc plus le « revenu net disponible » comme à l'heure actuelle –, donc le même type de revenu que celui actuellement déjà retenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer, pour lesquelles les transferts sociaux (notamment les allocations familiales) ne sont pas pris en considération.

Dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement, il convient en effet de simplifier et d'harmoniser les dispositions relatives au revenu qui existent à l'heure actuelle pour les différentes aides, afin de rendre le système plus cohérent pour l'avenir.

Il convient de noter qu'au moment de l'octroi d'un prêt hypothécaire, l'établissement de crédit vérifie déjà aujourd'hui – et notamment en cas d'une demande en obtention d'une garantie étatique – que les mensualités auxquelles donne lieu le remboursement du prêt ne dépassent pas un certain pourcentage (40%) du revenu net de l'emprunteur.

Il semble évident que l'emprunteur ne doit disposer d'aucun autre logement au Grand-Duché ou à l'étranger au moment de l'octroi du prêt hypothécaire.

Le texte prévoit une autre nouveauté, en l'occurrence une condition de revenu, tout en distinguant selon qu'on est en présence d'un emprunteur (personne seule) ou d'une pluralité d'emprunteurs (p.ex. couple marié):

– dans le premier cas, l'emprunteur ne doit pas disposer d'un revenu net annuel supérieur à 9.400 euros n.i. 100 (donc 78.467,44 euros avec l'indice 834,76 (cote moyenne annuelle 2020 de l'échelle mobile des salaires)), et
– en cas de pluralité des demandeurs, la limite de revenu est fixée à 11.200 euros n.i. 100 (donc 93.493,12 euros avec l'indice 834,76).

Les deux montants sont des montants ramenés à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

En effet, il a été constaté en pratique que certains établissements financiers ont exigé une garantie étatique alors même que le ou les emprunteurs avaient présenté toutes les garanties usuelles et l'apport personnel requis. Il convient d'éviter de telles pratiques par l'introduction d'une limite de revenu à respecter pour pouvoir bénéficier d'une garantie de l'Etat.

Comme pour l'aide au financement d'une garantie locative ou pour la garantie étatique pour un prêt climatique, il convient que certaines modalités relatives à la garantie étatique soient précisées dans le cadre d'une convention à signer entre l'Etat et l'établissement de crédit prêteur (notamment les moda-

lités en cas d'un éventuel appel à la garantie, c'est-à-dire le déroulement de la procédure à respecter par la banque, qui doit préalablement avoir mis en œuvre toutes les démarches de recouvrement à sa disposition afin de réclamer la somme due au client défaillant; il conviendrait également d'y prévoir le remboursement sous forme de virements annuels, semestriels ou mensuels réguliers). Il faut donc que le prêt hypothécaire soit contracté auprès d'un établissement de crédit ayant préalablement conclu une telle convention avec l'Etat.

Alinéa 2

L'alinéa 2 prévoit ce qu'il faut entendre par « *coût du projet relatif au logement* », en l'occurrence:

– en cas de nouvelle construction ou en cas de VEFA: le coût du terrain et des travaux de construction du logement concerné,
– en cas d'acquisition d'un logement déjà antérieurement occupé: le coût d'acquisition du logement ainsi que des travaux d'amélioration et/ou de transformation du logement réalisés après la conclusion de l'acte notarié d'acquisition.

Dans le coût du projet peuvent également être inclus les frais d'assurances relatives au prêt hypothécaire et les frais de banque y afférents.

Paragraphe 2

Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide (année « n-1 »).

Article 14 – Limite de la garantie étatique

L'article 14 reprend les dispositions de l'article 9, alinéa 2, de la loi de 1979 et de l'article 55 du règlement grand-ducal de 2011. Avant qu'une aide étatique puisse être accordée, il faut qu'au moins 60% du coût du projet doit déjà être garanti personnellement par l'emprunteur auprès de l'établissement de crédit concerné.

Le montant maximum de la garantie de l'Etat est augmenté de son montant actuel de 18.750 euros à 24.000 euros correspondant au nombre cent de l'indice moyen annuel de synthèse des prix de la construction, donc 201.964,8 euros avec l'indice 841,52 pour 2020.

L'article 14 reproduit aussi l'alinéa 3 de l'article 9 de la loi de 1979: la garantie de l'Etat vaut pour la durée totale du prêt initialement conclu. Elle ne pourra être transférée par la suite sur un nouveau prêt contracté par l'emprunteur.

Article 15 – Appel à la garantie étatique

Cet article reprend en partie le texte des articles 53 et 56 du règlement grand-ducal de 2011.

Avant de pouvoir faire appel à la garantie, l'établissement de crédit doit avoir préalablement avoir mis en oeuvre les moyens judiciaires et extra-judiciaires à sa disposition pour récupérer sa créance auprès de l'emprunteur défaillant, et notamment avoir respecté ses engagements y relatifs contenus dans la convention conclue avec l'Etat et prévue par l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°.

A l'heure actuelle, la convention conclue entre l'Etat et un établissement de crédit dans le cadre d'une garantie de l'Etat (actuellement uniquement légalement prescrite en cas d'une garantie étatique pour un prêt climatique à taux zéro) prévoit à cet égard que:

« *(...) La garantie de l'Etat peut être invoquée par la Banque au cas où le bénéficiaire est en défaut de paiement envers la Banque et que le défaut présente les caractéristiques suivantes:*

– *le prêt présente un retard supérieur ou égal à 1 mensualité;*
– *ce retard n' a pas été régularisé pendant au moins 90 jours calendaires;*
– *ce retard n' a pas été régularisé suite aux moyens engages par la Banque et déterminés ci-après.*

Les moyens engagés par la Banque pour la régularisation d'un défaut sont, de manière exhaustive, les suivants:

– *2 rappels écrits par la Banque en vue de la régularisation du prêt;*
– *la mise en demeure par lettre recommandée informant le client que le retard doit être régularisé endéans la quinzaine et annonçant que faute de paiement, le prêt devra être dénoncé et que le solde du prêt deviendra intégralement exigible;*

– *à défaut de régularisation suite à la mise en demeure, la Banque procède à la dénonciation du prêt et à la mise en demeure pour le remboursement de l'intégralité endéans la quinzaine;*
– *la cession de salaire, si le débiteur touche son salaire au Grand-Duché de Luxembourg;*
– *la saisie sur salaire, si le débiteur touche son salaire au Grand-Duché de Luxembourg.*

(...) Faute de remboursement du solde intégral suite à la mise en œuvre des moyens de régularisation susmentionnés et sous condition que la Banque atteste, d'une part, avoir entrepris les démarches prévues à l'alinéa 3 du présent article en vue de la régularisation du prêt par le bénéficiaire et, d'autre part, que la Banque n'est pas en mesure de régulariser le prêt par le biais de ces moyens, celle-ci est en droit de faire appel à la garantie de l'Etat (...). Sur demande expresse de l'Etat, la Banque fournit une copie des documents justifiant les moyens de régularisation engages.

Si dans le cadre des efforts de régularisation entrepris par la Banque, la recherche auprès de la Sécurité Sociale luxembourgeoise ne révèle pas d'employeurs permettant une cession de salaire et/ou une saisie sur salaire, la Banque est en droit de faire appel à la garantie de l'Etat. (...) ».

Entre la garantie de l'Etat accordée lors de l'accession à la propriété d'un logement et celle prévue pour un prêt climatique, il existe cependant une différence: au vu du montant plus élevé de la garantie étatique accordée en cas d'une accession à la propriété, l'établissement de crédit doit, à côté des démarches énumérées dans la convention, également procéder à une vente publique du logement en question. Par conséquent, ce n'est que lorsque le produit de ladite vente reste insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit que ce dernier peut faire appel à la garantie de l'Etat. Une telle obligation est déjà actuellement prévue par l'article 56, alinéa 1er, du règlement grand-ducal de 2011.

Article 16 – Conditions principales d'octroi d'une prime d'accession à la propriété

L'article 16 prévoit les conditions principales pour l'obtention d'une aide en capital dénommée dorénavant « *prime d'accession à la propriété* » d'un logement (actuellement encore dénommée « *prime d'acquisition* » respectivement « *prime de construction* »), qui peut être accordée lors de l'acquisition d'un logement existant ou lors de la construction d'un nouveau logement. Il s'agit d'une prime unique destinée à offrir aux personnes à revenu faible ou modéré une aide financière directe pour première accession à la propriété d'un logement.

L'alinéa 1er de l'article 16 reprend l'essentiel du texte de l'article 11 de la loi de 1979 et de l'article 17 du règlement grand-ducal de 2011.

Au vu notamment du nombre limité de terrains à bâtir, de la forte progression de la population et du changement de la structure familiale au Grand-Duché, l'Etat doit veiller à une utilisation rationnelle du sol et donc encourager la densification des habitations. Il convient donc de soutenir davantage les acquéreurs de logements consommant seulement un minimum de terrain. Ainsi, l'article 11 de la loi de 1979 a fait l'objet d'une modification légale en novembre 2002, prévoyant que les primes peuvent être différenciées « *suivant le type de construction du logement reflétant la surface au sol occupée* ».

Pour réaliser une meilleure densification sur les terrains à bâtir existants, il convient dès lors de continuer à promouvoir la construction de logements en copropriété ainsi que les maisons en rangée ou jumelées, donc de formes d'habitation qui nécessitent moins de surfaces en terrain que les maisons unifamiliales, et qui méritent dès lors l'octroi d'une aide en capital avec un montant supérieur selon le type de construction:

– pour un logement en copropriété ou une maison en rangée, la prime applicable selon la formule prévu à l'annexe III de la présente loi est augmentée de 40% (à l'heure actuelle 30%; il convient de ne pas défavoriser, dans la mesure du possible, les familles ayant par exemple au moins 3 enfants à charge et qui sont contraints d'habiter plutôt dans une maison en rangée par rapport aux communautés domestiques plus petites habitant dans un appartement);
– pour une maison jumelée (il s'agit en l'occurrence de 2 maisons unifamiliales reliées par un mur mitoyen; le terrain nécessaire aux maisons jumelées et au jardin est inférieur à celui pour 2 maisons unifamiliales détachées; cette forme d'occupation permet donc une meilleure utilisation rationnelle du foncier), la prime sera augmentée de 15%, comme déjà à l'heure actuelle.

Les conditions d'octroi sont plus ou moins les mêmes que celles prévues pour la prime de construction et d'acquisition à l'heure actuelle.

Ainsi, le logement doit, par exemple, disposer d'un numéro cadastral distinctif: par conséquent, pour l'ensemble des personnes habitant dans un immeuble n'ayant qu'un seul numéro cadastral, c'est-à-dire

où il n'existe pas de cadastre vertical et aucun règlement de copropriété, uniquement une seule aide au logement pourra être accordée.

Comme pour les primes de construction et d'acquisition, la nouvelle prime varie en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide, dont les montants sont calculés conformément à la nouvelle formule prévue par l'annexe III.

Les limites de revenu et les montants actuels de la prime – qui n'ont pas été adaptés depuis le dernier millénaire – ont été revus à la hausse afin d'élargir le cercle des bénéficiaires potentiels d'aides individuelles au logement, et pour faire profiter en particulier les monoparentaux et les familles avec enfants, comme prévu par l'accord de coalition du gouvernement actuel.

L'exception prévue par l'actuel article 2, alinéa 3, du règlement de 2011 est supprimée (exception limitée aux personnes exerçant une activité agricole, artisanale ou commerciale à titre principal et vivant ensemble, conformément à l'article 11, alinéa 2, point b), de la loi de 1979).

L'article 18 du règlement de 2011 prévoyant des dispositions relatives aux aides à la construction devient superflu avec la réforme, et ne figure plus dans le nouveau texte.

Les acquéreurs éligibles pour un logement au sens de la loi du XX.XX.XXXX relative au logement abordable (dont le projet de loi est actuellement en procédure législative, voir notamment l'article 7 dudit projet de loi), donc les acquéreurs d'un logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré réalisé par un promoteur public, sont toutefois exclus du bénéfice de certaines primes prévues par la présente loi, et plus particulièrement de la prime d'accession à la propriété et de la prime d'épargne (réservées désormais aux acquéreurs de logements sur le marché privé), étant donné qu'ils bénéficient déjà des conditions beaucoup plus avantageuses liées à l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré réalisé par un promoteur 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.

Exemples:

Formule prévue par l'annexe III (contenant les définitions pour l'application de la formule):

$$a = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

Tableau des paramètres de calcul (prévue par l'annexe III), avec des montants correspondant à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires à la date du 1er octobre 2021:

	Prime maximale	*Prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*		*Plafond de revenu pour la prime minimale*	
			Revenu annuel	*Annuel Indice 100*	*Revenu annuel*	*Annuel Indice 100*
Personne seule	5.000,00	500,00	24.000	2.805	43.140	5.042
Communauté domestique sans enfant à charge	7.000,00	500,00	36.000	4.207	51.360	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8.000,00	500,00	45.600	5.329	60.600	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9.000,00	500,00	55.200	6.451	68.580	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10.000,00	500,00	64.800	7.573	74.520	8.709
Enfant à charge supplémentaire	+1.000,00	/	+7.200	+841	+8.280	+968

Exemple 1

Personne seule

Supposons que le demandeur dispose d'un revenu net annuel de 40.000 €.

$$a = 5000 - \left[\left(\frac{40000 - 24000}{43140 - 24000}\right) * (5000 - 500)\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 5000 - \left[\left(\frac{16000}{19140}\right) * 4500\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 5000 - 3761{,}75$$

$$\Leftrightarrow a = 1238{,}25$$

La prime d'accession à la propriété s'élève donc à: 1.238,25 €.

Exemple 2

Communauté domestique avec 1 enfant à charge

Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 50.000 €.

$$a = 8000 - \left[\left(\frac{50000 - 45600}{60600 - 45600}\right) * (8000 - 500)\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 8000 - \left[\left(\frac{4400}{15000}\right) * 7500\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 8000 - 2200$$

$$\Leftrightarrow a = 5800$$

La prime d'accession à la propriété s'élève donc à: 5.800,00 €.

Exemple 3

Communauté domestique avec 2 enfants à charge

Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 58.000 €.

$$a = 9000 - \left[\left(\frac{58000 - 55200}{68580 - 55200}\right) * (9000 - 500)\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 9000 - \left[\left(\frac{2800}{13380}\right) * 8500\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 9000 - 1778{,}77$$

$$\Leftrightarrow a = 7221{,}22$$

La prime d'accession à la propriété s'élève donc à : 7.221,22 €.

Exemple 4

Communauté domestique avec 4 enfants à charge

Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 75.000 €.

$$a = (10000 + 1000) - \left[\left(\frac{75000 - (64800 + 7200)}{(74520 + 8280) - (64800 + 7200)}\right) * ((10000 + 1000) - 500)\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 11000 - \left[\left(\frac{75000 - 72000}{82800 - 72000}\right) * (11000 - 500)\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 11000 - \left[\left(\frac{3000}{10800}\right) * 10500\right]$$

$$\Leftrightarrow a = 11000 - 2916{,}66$$

$$\Leftrightarrow a = 8083{,}34$$

La prime d'accession à la propriété s'élève donc à: 8.083,34 €.

Article 17 – Conditions principales d'octroi d'une prime d'épargne

Même si les taux d'intérêt sont actuellement à des niveaux minimaux historiques, il convient cependant toujours d'encourager les gens à épargner, et donc de récompenser l'effort d'épargne personnel réalisé en vue de l'accession à un logement.

Les conditions d'octroi restent principalement les mêmes que celles prévues l'article 19 du règlement grand-ducal de 2011. Pour pouvoir obtenir une prime d'épargne, il faut dorénavant être bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété (anciennement dénommée prime d'acquisition ou de construction) pour pouvoir également obtenir une prime d'épargne, et avoir épargné pendant une période d'au moins 1 an (au lieu de 3 ans) – précédant immédiatement la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont retirés et investis dans le financement du logement – auprès d'un même établissement de crédit.

Un transfert des montants épargnés d'un établissement de crédit à un autre – p.ex. si le client demandeur désire changer de banque – est toutefois admis.

Article 18 – Calcul de la prime d'épargne

L'article 18 prévoit de nouvelles modalités de calcul de la prime d'épargne.

Pour le calcul de la prime, la somme des avoirs existants sur le compte d'épargne – ou les comptes en tenant lieux et qui ont été épargnés au cours des 10 ans précédant le jour où ils ont été investis dans le financement du logement ou de travaux en relation avec le logement est prise en considération.

La prime d'épargne est égale à 10% de l'accroissement de l'épargne par année calendrier par compte. Toutefois, la prime est limitée par 2 plafonds:

– le montant maximum de la prime d'épargne est de 500 euros par année calendrier (par conséquent, le plafond des montants épargnés pris en considération = maximum 5.000 euros par an), et
– la prime peut être obtenue pour une durée maximale de 10 ans, c'est-à-dire uniquement une période d'épargne de 10 ans précédant immédiatement le jour à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans l'acquisition du logement sera prise en considération lors du calcul de la prime.

Au moins 90% des montants épargnés sur le ou les comptes du bénéficiaire doivent être réservés pour le financement du logement et d'éventuels travaux réalisés par la suite en relation avec ce logement (la simple réalisation desdits travaux n'étant pas suffisante pour pouvoir obtenir une prime d'épargne). Ces montants épargnés doivent également être utilisés endéans une période fixée par la loi, en l'occurrence endéans les 2 ans à partir du jour de l'acte notarié d'acquisition du logement.

Toutefois, une prolongation de ce délai peut être accordée par le ministre, sur avis de la Commission, mais uniquement pour une durée maximale d'1 an, en cas de demande écrite et motivée du bénéficiaire (p.ex. en cas de VEFA si le compte final n'a pas encore pu être dressé endéans le délai).

Au vu des expériences de la pratique, il convient de permettre aux bénéficiaires d'utiliser jusqu'à 10% des avoirs épargnés sur le compte d'épargne à d'autres fins que le financement du logement et d'éventuels travaux y relatifs. Le compte ne doit donc pas obligatoirement être liquidé au moment où le bénéficiaire entend retirer l'argent épargné pour son projet immobilier.

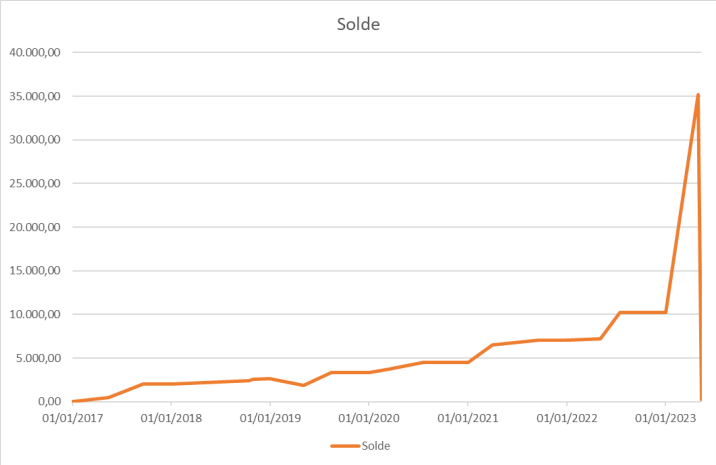
Exemple 1

Historique fictif d'un compte d'épargne:

Date	*Opération*	*Solde*
01/01/2017		0,00
14/05/2017	500,00	500,00
19/09/2017	1.500,00	2.000,00
31/12/2017	5,00	2.005,00
15/10/2018	400,00	2.405,00
30/10/2018	200,00	2.605,00
31/12/2018	5,00	2.610,00
04/05/2019	-750,00	1.860,00

Date	*Opération*	*Solde*
15/08/2019	1.500,00	3.360,00
31/12/2019	5,00	3.365,00
14/03/2020	350,00	3.715,00
19/07/2020	800,00	4.515,00
31/12/2020	5,00	4.520,00
01/04/2021	2.000,00	6.520,00
17/09/2021	500,00	7.020,00
31/12/2021	5,00	7.025,00
04/05/2022	200,00	7.225,00
15/07/2022	3.000,00	10.225,00
31/12/2022	5,00	10.230,00
01/05/2023	25.000,00	35.230,00
12/05/2023	-35.000,00	230,00

Graphique des soldes du compte:



Calcul de la prime d'épargne:

Du	*Au*	*Solde début*	*Solde fin*	*Capital épargné*	*Prime d'épargne*
01/01/2017	31/12/2017	0,00	2.005,00	2.005,00	200,50
01/01/2018	31/12/2018	2.005,00	2.610,00	605,00	60,50
01/01/2019	31/12/2019	2.610,00	3.365,00	755,00	75,50
01/01/2020	31/12/2020	3.365,00	4.520,00	1.155,00	115,50
01/01/2021	31/12/2021	4.520,00	7.025,00	2.505,00	250,50
01/01/2022	31/12/2022	7.025,00	10.230,00	3.205,00	320,50
01/01/2023	12/05/2023	10.230,00	35.230,00	25.000,00	500,00
Montant total de la prime d'épargne:					1.523,00

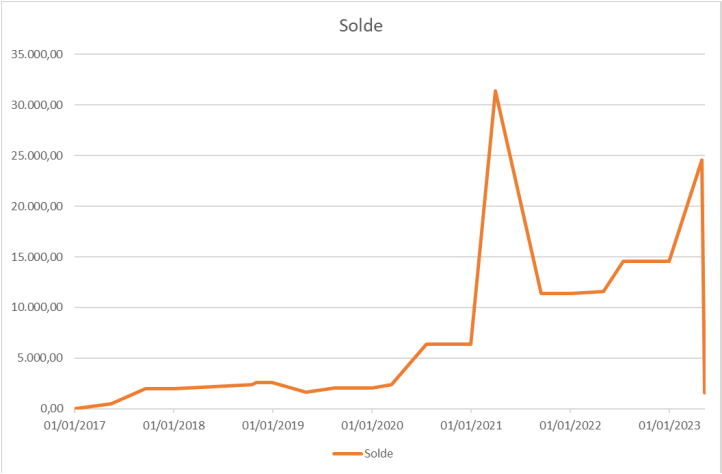
Taux de prime	10%
Plafond prime/an	500,00

Exemple 2

Historique fictif d'un compte d'épargne:

Date	*Opération*	*Solde*
01/01/2017		0,00
14/05/2017	500,00	500,00
19/09/2017	1.500,00	2.000,00
31/12/2017	5,00	2.005,00
15/10/2018	400,00	2.405,00
30/10/2018	200,00	2.605,00
31/12/2018	5,00	2.610,00
04/05/2019	-1.000,00	1.610,00
15/08/2019	400,00	2.010,00
31/12/2019	5,00	2.015,00
14/03/2020	350,00	2.365,00
19/07/2020	4.000,00	6.365,00
31/12/2020	5,00	6.370,00
01/04/2021	25.000,00	31.370,00
17/09/2021	-20.000,00	11.370,00
31/12/2021	5,00	11.375,00
04/05/2022	200,00	11.575,00
15/07/2022	3.000,00	14.575,00
31/12/2022	5,00	14.580,00
01/05/2023	10.000,00	24.580,00
12/05/2023	-23.000,00	1.580,00

Graphique des soldes du compte:



Calcul de la prime d'épargne:

Du	*Au*	*Solde début*	*Solde fin*	*Capital épargné*	*Prime d'épargne*
01/01/2017	31/12/2017	0,00	2.005,00	2.005,00	200,50
01/01/2018	31/12/2018	2.005,00	2.610,00	605,00	60,50
01/01/2019	31/12/2019	2.610,00	2.015,00	-595,00	0,00
01/01/2020	31/12/2020	2.015,00	6.370,00	4.355,00	435,50
01/01/2021	31/12/2021	6.370,00	11.375,00	5.005,00	500,00
01/01/2022	31/12/2022	11.375,00	14.580,00	3.205,00	320,50
01/01/2023	12/05/2023	14.580,00	24.580,00	10.000,00	500,00
Montant total de la prime d'épargne:					2.017,00

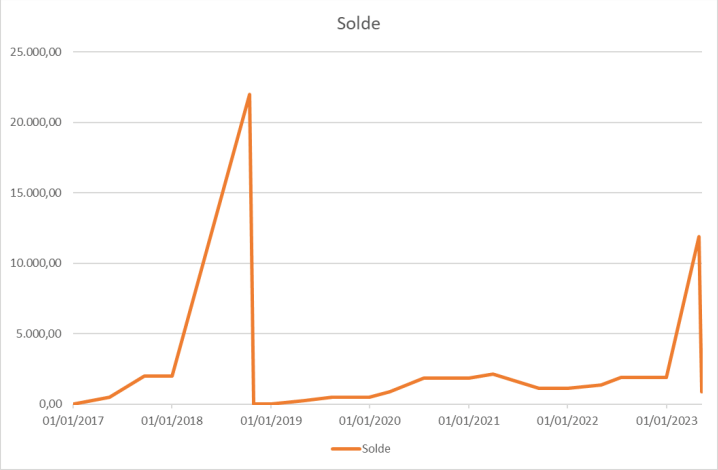
Taux de prime	10%
Plafond prime/an	500,00

Exemple 3

Historique fictif d'un compte d'épargne:

Date	*Opération*	*Solde*
01/01/2017		0,00
14/05/2017	500,00	500,00
19/09/2017	1.500,00	2.000,00
31/12/2017	5,00	2.005,00
15/10/2018	20.000,00	22.005,00
30/10/2018	-22.000,00	5,00
31/12/2018	5,00	10,00
04/05/2019	250,00	260,00
15/08/2019	250,00	510,00
31/12/2019	5,00	515,00
14/03/2020	350,00	865,00
19/07/2020	1.000,00	1.865,00
31/12/2020	5,00	1.870,00
01/04/2021	250,00	2.120,00
17/09/2021	-1.000,00	1.120,00
31/12/2021	5,00	1.125,00
04/05/2022	250,00	1.375,00
15/07/2022	500,00	1.875,00
31/12/2022	5,00	1.880,00
01/05/2023	10.000,00	11.880,00
12/05/2023	-11.000,00	880,00

Graphique des soldes du compte:



Calcul de la prime d'épargne:

Du	*Au*	*Solde début*	*Solde fin*	*Capital épargné*	*Prime d'épargne*
01/01/2017	31/12/2017	0,00	2.005,00	2.005,00	200,50
01/01/2018	31/12/2018	2.005,00	10,00	-1.995,00	0,00
01/01/2019	31/12/2019	10,00	515,00	505,00	50,50
01/01/2020	31/12/2020	515,00	1.870,00	1.355,00	135,50
01/01/2021	31/12/2021	1.870,00	1.125,00	-745,00	0,00
01/01/2022	31/12/2022	1.125,00	1.880,00	755,00	75,50
01/01/2023	12/05/2023	1.880,00	11.880,00	10.000,00	500,00
Montant total de la prime d'épargne:					962,00

Taux de prime	10%
Plafond prime/an	500,00

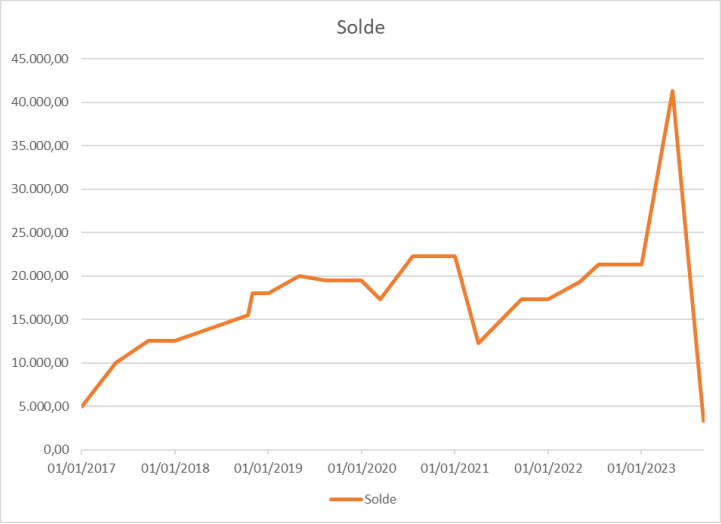
Exemple 4

Historique fictif d'un compte d'épargne

Date	*Opération*	*Solde*
01/01/2017	5.000,00	5.000,00
14/05/2017	5.000,00	10.000,00
19/09/2017	2.500,00	12.500,00
31/12/2017	5,00	12.505,00
15/10/2018	3.000,00	15.505,00
30/10/2018	2.500,00	18.005,00
31/12/2018	5,00	18.010,00
04/05/2019	2.000,00	20.010,00
15/08/2019	-500,00	19.510,00
31/12/2019	5,00	19.515,00

Date	*Opération*	*Solde*
14/03/2020	-2.200,00	17.315,00
19/07/2020	5.000,00	22.315,00
31/12/2020	5,00	22.320,00
01/04/2021	-10.000,00	12.320,00
17/09/2021	5.000,00	17.320,00
31/12/2021	5,00	17.325,00
04/05/2022	2.000,00	19.325,00
15/07/2022	2.000,00	21.325,00
31/12/2022	5,00	21.330,00
01/05/2023	20.000,00	41.330,00
31/08/2023	-38.000,00	3.330,00

Graphique des soldes du compte:



Calcul de la prime d'épargne:

Du	*Au*	*Solde début*	*Solde fin*	*Capital épargné*	*Prime d'épargne*
01/01/2017	31/12/2017	5.000,00	12.505,00	7.505,00	500,00
01/01/2018	31/12/2018	12.505,00	18.010,00	5.505,00	500,00
01/01/2019	31/12/2019	18.010,00	19.515,00	1.505,00	150,50
01/01/2020	31/12/2020	19.515,00	22.320,00	2.805,00	280,50
01/01/2021	31/12/2021	22.320,00	17.325,00	-4.995,00	0,00
01/01/2022	31/12/2022	17.325,00	21.330,00	4.005,00	400,50
01/01/2023	12/05/2023	21.330,00	41.330,00	20.000,00	500,00
Montant total de la prime d'épargne:					2.331,50

Taux de prime	10%
Plafond prime/an	500,00

Article 19 – Subvention d'intérêt (généralités et montant)

L'article 19 est la version actualisée de l'article 14 de la loi de 1979, et concerne la subvention d'intérêt.

La subvention d'intérêt est une aide en intérêt pour réduire les charges mensuelles de personnes à revenu modéré ou faible qui ont contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition, mais aussi de l'amélioration d'un logement (article 27) ou de l'assainissement énergétique d'un logement (article 39). Elle varie actuellement entre 0,575 % et 2,45 % suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur.

A côté de la limite du montant maximum pouvant être subventionné d'un prêt hypothécaire (voir article 22), le texte prévoit dorénavant un 2e plafond: chaque personne bénéficiaire a droit à 300 paiements mensuels (donc pour une période totale de 25 ans), qui peuvent, le cas échéant, concerner plusieurs logements acquis successivement – mais pas nécessairement l'un après l'autre –, et donc plusieurs prêts.

Donnons un exemple: il se peut qu'un célibataire a bénéficié de 100 paiements mensuels sous forme de subvention d'intérêt dans le cadre d'un premier dossier donné (p.ex. pour un appartement). Par la suite, il entend acheter avec sa nouvelle amie un autre logement plus spacieux. Dans cette hypothèse (et sous la condition qu'il vend son premier logement), il pourrait obtenir une aide sous forme de subvention d'intérêt relative au prêt conclu pour l'acquisition du nouveau logement, en l'occurrence pour encore 200 paiements mensuels (concernant sa part) dans le cadre d'un 2e dossier.

L'aide peut être accordée rétroactivement avec effet à la date de la demande, si toutes les conditions sont remplies à cette date.

Une subvention d'intérêt ne peut toutefois jamais être accordée – et payée – simultanément dans 2 dossiers différents. Une telle situation pourrait, par exemple, se présenter lorsque le bénéficiaire de l'aide en intérêt acquiert un nouveau logement – en signant un acte de vente en état futur d'achèvement (VEFA) – qui n'est pas encore construit ou en voie de construction, et introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt pour le nouveau logement alors qu'il habite encore dans son (ancien) logement pour lequel il obtient l'aide mensuelle. Dans un tel cas, une subvention d'intérêt pourrait déjà être accordée et payée même si le nouveau logement n'est pas encore construit ou si les travaux relatifs au logement nouvellement acquis ne sont pas encore achevés. Il s'agit d'une faveur pour les acquéreurs d'un logement, qui est déjà prévue depuis longtemps par la législation (voir p.ex. l'article 2 de la loi de 1979: « (…) octroi d'aides aux particuliers *en vue* de l'acquisition, de la construction (…) de logements; (…) ») et dans la pratique, car il convient d'aider les personnes éligibles déjà au moment de la construction de leur futur logement, après la signature de l'acte notarié d'acquisition du logement. Il ne convient toutefois pas d'accorder simultanément – donc en même temps – des aides en intérêt pour 2 logements différents (l'actuel logement et le logement en voie de construction du demandeur).

Article 20 – Conditions principales d'octroi d'une subvention d'intérêt

L'article 20 reprend des dispositions de l'article 38 du règlement grand-ducal de 2011, et prévoit les conditions principales pour pouvoir obtenir une subvention d'intérêt.

Pour obtenir une subvention d'intérêt, le demandeur doit par exemple respecter la condition de l'habitation principale et permanente, et donc les dispositions prévues pour cette aide en intérêt par l'article 35.

Article 21 – Taux de la subvention

Cet article reproduit l'essentiel de l'article 39 du règlement grand-ducal 2011, et fixe le taux-plafond et le taux de référence applicables en matière de subvention d'intérêt, qui ont été introduits dans la réglementation par un règlement grand-ducal du 30 décembre 2011, afin d'éviter notamment que des taux exagérés soient subventionnés par l'Etat ou que des personnes bénéficiant d'un « taux de faveur » puissent se voir accorder une subvention d'intérêt plus élevée que les autres demandeurs de cette aide.

Dans le cadre de la présente loi qui porte réforme de la loi de 1979, la subvention d'intérêt est fusionnée avec la bonification d'intérêt. Le tableau prévu à l'annexe IV tient compte de cette modification majeure.

Comme c'est aussi le cas pour d'autres aides individuelles au logement, la subvention d'intérêt sera calculée selon une nouvelle formule, laquelle tiendra compte du revenu et de la composition de la

communauté domestique du demandeur de l'aide (des plafonds de revenu sont fixés pour chaque type de communauté domestique par le tableau prévu à l'annexe IV de la présente loi).

Article 22 – Calcul de la subvention

L'article 22 reprend l'essentiel des articles 40 et 43 du règlement grand-ducal de 2011.

Au vu des expériences de la pratique, il est jugé utile de préciser dans le texte que la subvention d'intérêt est à calculer sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement tel que prévu par le tableau de l'annexe V de la présente loi.

L'annexe V permet de calculer le montant maximum subventionnable du prêt, par période de 2 ans, comme c'est déjà pratiqué à l'heure actuelle (cf. tableau y afférent annexé au règlement grand-ducal de 2011).

Contrairement au texte du règlement grand-ducal de 2011 qui prévoit un plafond de 175.000 euros, le montant maximum à subventionner sera désormais fixé à 200.000 euros, qui sera augmenté de 10.000 euros par enfant à charge, avec toutefois un plafond maximal de 240.000 euros.

Le plan d'amortissement théorique du prêt débute avec le montant maximum subventionnable (p.ex. 200.000 € en absence d'un enfant à charge). Si, durant la période d'amortissement du prêt, il y a naissance d'un enfant (à charge), le plan d'amortissement théorique est adapté pour tenir compte de ce fait: le montant maximum subventionné initial sera alors réajusté à 200.000+10.000=210.000 €.

Le montant maximum s'amortit tous les 2 ans conformément au prédit tableau d'amortissement.

Même en cas de pluralité de demandeurs (p.ex. 2 époux, partenaires ou concubins), l'aide en intérêt accordée par la suite sera toujours virée sur 1 seul compte bancaire, celui indiqué par les demandeurs sur leur formulaire de demande d'aide, et ceci même dans le cas où un des deux demandeurs n'a individuellement plus droit à l'aide (car ayant p.ex. déjà reçu 300 paiements dans le passé, et donc déjà épuisé le total des 300 paiements mensuels).

Dans un tel cas, seulement celui des demandeurs qui a reçu moins de 300 paiements pourrait encore obtenir la part de l'aide à laquelle il a droit, laquelle sera virée sur le numéro de compte indiqué sur la demande commune.

Exemples:

Formule prévue par l'annexe IV (contenant les définitions pour l'application de la formule):

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

Tableau des paramètres de calcul (prévue par l'annexe IV), avec des montants correspondant à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires à la date du 1er octobre 2021:

Indice: 855,62	*Taux maximal de l'aide (AS)*	*Taux minimal de l'aide (AI)*	*Plafond de revenu pour aide maximale (RI)*		*Plafond de revenu pour aide minimale (RS)*	
			Revenu annuel	*Annuel Indice 100*	*Revenu annuel*	*Annuel Indice 100*
Personne seule	2,45%	0,25 %	24.000	2.805	33.480	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	2,45 %	0,25 %	36.000	4.207	51.360	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	2,45 %	0,25 %	45.600	5.329	60.600	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	55.200	6.451	68.580	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	64.800	7.573	74.520	8.709
Enfant supplémentaire	/	/	+ 7.200	+ 841	+ 8.280	+ 968

Exemple 1

Personne seule

Supposons que le demandeur dispose d'un revenu net annuel de 28.000 €.

$$t = 2{,}45\% - \left[\left(\frac{28000 - 24000}{33480 - 24000}\right) * (2{,}45\% - 0{,}25\%)\right.$$

$$\Leftrightarrow t = 2{,}45\% - \left[\left(\frac{4000}{9480}\right) * 2{,}2\%\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 2{,}45\% - 0{,}92\%$$

$$\Leftrightarrow t = 1{,}53\%$$

Dans cet exemple, le demandeur peut bénéficier d'une subvention d'intérêt de 1,53% sur un montant (maximal) de 200.000 €.

Exemple 2

Communauté domestique avec 1 enfant à charge

Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 48.000 €.

$$t = 2{,}45\% - \left[\left(\frac{48000 - 45600}{60600 - 45600}\right) * (2{,}45\% - 0{,}25\%)\right.$$

$$\Leftrightarrow t = 2{,}45\% - \left[\left(\frac{2400}{15000}\right) * 2{,}20\%\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 2{,}45\% - 0{,}35\%$$

$$\Leftrightarrow t = 2{,}10\%$$

La communauté domestique peut donc bénéficier d'une subvention d'intérêt de 2,10% sur un montant (maximal) de 210.000 € (200.000 + 1x10.000).

Exemple 3

Communauté domestique avec 2 enfants à charge

Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 63.000 €.

$$t = 2{,}45\% - \left[\left(\frac{63000 - 55200}{68580 - 55200}\right) * (2{,}45\% - 0{,}25\%)\right.$$

$$\Leftrightarrow t = 2{,}45\% - \left[\left(\frac{7800}{13380}\right) * 2{,}20\%\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 2{,}45\% - 1{,}28\%$$

$$\Leftrightarrow t = 1{,}17\%$$

La communauté domestique peut ainsi bénéficier d'une subvention d'intérêt de 1,17% sur un montant (maximal) de 220.000 € (200.000 + 2x10.000).

Exemple 4

Communauté domestique avec 4 enfants à charge

Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 70.000 €.

Le revenu de la communauté domestique est inférieur au plafond de revenu pour aide maximale (RI) fixé à 72.000 €.

$$70000 < (64800 + 7200)$$

$$t = AS = 2{,}45\%$$

Dans cet exemple, la communauté domestique peut donc bénéficier d'une subvention d'intérêt de 2,45% et ceci sur un montant (maximal) de 240.000 € (200.000 + 4*10.000).

Article 23 – Refus – Remboursement – Continuation provisoire de la subvention

Cet article 23 prévoit l'essentiel de l'article 44 du règlement grand-ducal de 2011.

Le nouveau texte ne prévoit plus que la subvention d'intérêt doit être remboursée dans les cas où une prime d'acquisition ou de construction est à rembourser à l'Etat. Toutefois, il faut respecter une durée d'habitation principale et permanente d'au moins 2 ans, conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi, sinon la subvention d'intérêt doit être remboursée à l'Etat.

Comme dans la réglementation actuelle, une continuation provisoire de la subvention d'intérêt sera toujours possible, pour une durée maximale de 2 ans, pour celui des bénéficiaires restant dans le logement subventionné pendant une instance de divorce par exemple. En effet, les expériences de la pratique ont montré que beaucoup de ménages risquent de perdre leur logement au moment de la séparation du couple si la subvention d'intérêt était arrêtée.

Pour les ménages à revenu faible, un taux d'intérêt réduit est souvent indispensable pour pouvoir payer les mensualités du prêt hypothécaire, et donc pour pouvoir garder le logement. Il faut éviter que des gens se séparant se retrouvent sur la rue dans ces moments déjà très difficiles.

Dans la plupart des cas, une période de 2 ans s'avère suffisante pour que les époux bénéficiaires puissent procéder à la liquidation et au partage de leur communauté (active et passive), et notamment régler le sort du logement familial subventionné par l'Etat et du prêt hypothécaire y relatif.

Au cas où la continuation provisoire est accordée, la condition prévue sous l'article 20, point 2° (être « *titulaire unique dudit prêt* »), n'est évidemment pas à remplir par le bénéficiaire restant dans le logement, pendant toute la durée de cette période transitoire. Après expiration de cette période limitée à 2 ans, le bénéficiaire restant dans le logement doit cependant être titulaire unique du prêt hypothécaire et avoir la pleine et exclusive propriété du logement s'il veut encore bénéficier d'une subvention d'intérêt.

La continuation provisoire est également possible dans l'hypothèse où un des conjoints reprend à lui seul le logement subventionné et le prêt hypothécaire y relatif au moment de la séparation.

Pour éviter tout litige, l'acte de liquidation devrait par la suite préciser lequel des conjoints aura à régler la part de l'aide au logement devant être restituée, le cas échéant, à l'Etat.

Pour pouvoir obtenir une continuation provisoire dans lesdits cas, il faut une demande écrite et motivée, à adresser au ministre du Logement.

Article 24 – Conditions principales d'octroi d'une prime d'amélioration

L'article 24 reprend l'essentiel des dispositions de l'article 12 de la loi de 1979 et de l'article 21, alinéas 1er et 3, du règlement grand-ducal de 2011 sur la « *prime d'amélioration de logements anciens* ».

La prime d'amélioration de logements du parc immobilier existant est maintenue dans le texte de la loi, et peut être obtenue en cas de réalisation d'un des travaux d'amélioration énumérés à l'article 25.

De plus, un nouveau type de prime d'amélioration est introduit dans la législation, à savoir la « prime d'amélioration pour assainissement énergétique », qui constitue un supplément à l'aide financière accordée dans le cadre de la législation « *PRIMe House* », et plus particulièrement aux aides prévues par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Le logement amélioré doit être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pour une période d'au moins 2 ans après la date d'achèvement des travaux, conformément à l'article 35 de la présente loi.

La prime d'amélioration – ou une tranche de celle-ci – ne sera virée par le ministère du Logement (SAL) qu'après présentation des factures acquittées – c'est-à-dire payées – relatives aux travaux réalisés.

Article 25 – Travaux éligibles

L'article 25 est la version actualisée des articles 21, alinéa 2, et 22 du règlement grand-ducal de 2011.

Il contient notamment la liste des travaux éligibles pour l'obtention d'une prime d'amélioration visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de logements existants. Le remplacement des fenêtres ainsi que l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier sont nouveaux dans cette liste. Par contre, ne figure plus dans la prédite liste les travaux relatifs à l'assainissement de maisons exposées de façon prononcée aux émanations du *radon*. En effet, depuis l'entrée en vigueur de la loi de 1979, une telle aide n'a été demandée qu'une seule fois de sorte qu'il est jugé utile d'abolir la disposition y afférente, qui relève plutôt des compétences du ministère ayant la Santé dans ses attributions.

L'alinéa 2 prévoit la liste des travaux éligibles pour l'obtention de la nouvelle prime d'amélioration pour assainissement énergétique. Il s'agit de tous les travaux visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Comme dans le texte actuel, le logement concerné doit disposer d'une ancienneté d'au moins 10 ans à partir de la date de première occupation du logement.

Article 26 – Calcul de la prime d'amélioration

Cet article reprend en partie l'article 23 du règlement grand-ducal de 2011. La référence au carnet de l'habitat est supprimée, vu que le système du carnet de l'habitat, bien que partie d'une bonne idée, n'a pas pu tenir ses promesses. Ainsi, le règlement grand-ducal modifié du 25 mai 2005 fixant les conditions et modalités d'octroi et de calcul de la participation étatique aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son logement a été abrogé avec effet au 1er janvier 2013.

Au vu des expériences de la pratique, il est notamment jugé utile de modifier les modalités de calcul de l'aide.

Dorénavant, la prime d'amélioration ne correspondra plus à un montant en euros plafonné à 30% du montant d'une facture hors TVA relative aux travaux d'amélioration (respectivement 40% à l'époque pour des travaux recommandés par l'ancien carnet de l'habitat), mais correspond à un pourcentage de la facture qui varie en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur, selon une nouvelle formule de calcul, avec une limite maximale fixée à 40% du montant des factures hors TVA relatives aux travaux éligibles. La nouvelle formule et les paramètres de calcul de l'aide sont prévus par l'annexe VI de la présente loi.

Pour les communautés domestiques avec un revenu plus élevé, le pourcentage du montant des factures relatives aux travaux d'amélioration pris en compte pour le calcul de la prime d'amélioration sera donc moindre que celui fixé pour les communautés domestiques avec des revenus plus faibles.

Il convient de préciser les factures qui peuvent dorénavant être prises en considération pour le calcul d'une prime d'amélioration: uniquement une facture relative aux travaux d'amélioration éligibles, portant sur un montant d'au moins 500 € hors TVA et ayant été transmise au ministre endéans un délai de 2 ans peut être acceptée par le SAL. De plus, chaque facture recevable ne peut être considérée que pour une seule tranche de prime d'amélioration. En effet, il serait illogique et inéquitable de pouvoir utiliser la même facture pour plusieurs demandes différentes en obtention d'une tranche de prime d'amélioration.

Au cas où le demandeur a bénéficié d'une aide financière pour des travaux visés par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, il pourra encore bénéficier d'une prime d'amélioration pour assainissement énergétique pouvant aller jusqu'à 40% de ladite aide financière obtenue dans le cadre de la «*PRIMe House*», si les conditions prévues par les articles 24, alinéa 3, sont remplies, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus par l'annexe VI de la présente loi.

De plus, le montant total de la prime d'amélioration pourra seulement être accordée dans la mesure où le « *pot d'aides en capital* » – prévu à l'article 39 de la loi, et incluant les primes d'amélioration déjà accordées – n'a pas encore été épuisé par le demandeur. En effet, l'actuel « *pot des primes d'amélioration* » prévu à l'article 23 du règlement grand-ducal de 2001 est intégré dans le nouveau « *pot d'aides en capital* », tel que prévu à l'article 39.

Exemples:

Formule prévue par l'annexe VI (contenant les définitions pour l'application de la formule):

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

Tableau des paramètres de calcul (prévue par l'annexe VI), avec des montants correspondant à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires à la date du 1er octobre 2021:

	Taux maximal de l'aide	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*		*Plafond de revenu pour l'aide minimale*	
			Revenu annuel	*Annuel Indice 100*	*Revenu annuel*	*Annuel Indice 100*
Personne seule	40 %	10 %	24.000	2.805	33.480	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	10 %	36.000	4.207	51.360	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	10 %	45.600	5.329	60.600	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	10 %	55.200	6.451	68.580	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	10 %	64.800	7.573	74.520	8.709
Enfant à charge supplémentaire	/	/	+7.200	+841	+8.280	+968

Exemple 1

Personne seule

Supposons que le demandeur dispose d'un revenu net annuel de 30.000 €.

$$t = 40\% - \left[\left(\frac{30000 - 24000}{33480 - 24000}\right) * (40\% - 10\%)\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 40\% - \left[\left(\frac{6000}{9480}\right) * 30\%\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 40\% - 18{,}98\%$$

$$\Leftrightarrow t = 21{,}02\%$$

Dans cet exemple, la prime d'amélioration correspond à 21,02% du coût des travaux éligibles.

Exemple 2

Communauté domestique avec 1 enfant à charge

Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 50.000 €.

$$t = 40\% - \left[\left(\frac{50000 - 45600}{60600 - 45600}\right) * (40\% - 10\%)\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 40\% - \left[\left(\frac{4400}{15000}\right) * 30\%\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 40\% - 8{,}8\%$$

$$\Leftrightarrow t = 31{,}20\%$$

La prime d'amélioration correspond à 31,20% du coût des travaux éligibles.

Exemple 3

Communauté domestique avec 2 enfants à charge

Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 65.000 €.

$$t = 40\% - \left[\left(\frac{65000 - 55200}{68580 - 55200}\right) * (40\% - 10\%)\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 40\% - \left[\left(\frac{9800}{13380}\right) * 30\%\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 40\% - 21{,}97\%$$

$$\Leftrightarrow t = 18{,}03\%$$

Dans cet exemple, la prime d'amélioration correspond à 18,03% du coût des travaux éligibles.

Exemple 4

Communauté domestique avec 4 enfants à charge

Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 75.000 €.

$$t = 40\% - \left[\left(\frac{75000 - (64800 + 7200)}{(74520 + 8280) - (64800 + 7200)}\right) * (40\% - 10\%)\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 40\% - \left[\left(\frac{75000 - 72000}{82800 - 72000}\right) * (30\%)\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 40\% - \left[\left(\frac{3000}{10800}\right) * 30\%\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 40\% - 8{,}33\%$$

$$\Leftrightarrow t = 31{,}67\%$$

La prime d'amélioration correspond à 31,67% du coût des travaux éligibles.

Article 27 – Subvention d'intérêt en cas d'amélioration du logement

Comme dans la législation actuelle sur les aides au logement (article 14 de la loi de 1979, voir aussi article 38 du règlement grand-ducal de 2011), une subvention d'intérêt ne peut pas seulement être obtenue en cas de prêt hypothécaire contracté en vue de l'acquisition ou la construction d'un logement mais aussi en vue de l'amélioration d'un logement: en effet, il convient de réduire la charge mensuelle des ménages à faible revenu qui investissement dans des travaux d'amélioration de leur logement.

Le cas échéant, un demandeur ayant p.ex. 4 enfants à charge pourrait donc théoriquement bénéficier de 2 subventions d'intérêt pour le logement nouvellement acquis, s'il a contracté 2 prêts hypothécaires, une aide en intérêt pour son prêt hypothécaire relatif à l'acquisition du logement et une aide en intérêt pour son prêt hypothécaire finançant les travaux d'amélioration concernant dans le même logement. Dans une telle hypothèse, le montant total des prêts pouvant être pris en considération pour le calcul des 2 subventions d'intérêt ne peut toutefois dépasser la limite subventionnable prévue à l'article 22 de la loi, en l'occurrence 200.000 € (à augmenter de 10.000€ par enfant à charge, jusqu'au plafond maximal subventionnable de 240.000 €). Le demandeur ayant 4 enfants à charge ne peut donc obtenir une subvention d'intérêt que sur un montant maximum de 240.000 euros de l'ensemble des prêts hypothécaires contractés en vue de l'acquisition et de l'amélioration de son logement (et non pas 480.000 euros).

Article 28 – Conditions principales d'octroi d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

L'article 28 prévoit une prime pour aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, et qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance. Cette aide est actuellement prévue par l'article 13 de la loi de 1979, et par les articles 32 à 37 du règlement grand-ducal de 2011.

L'aide n'est maintenant plus limitée aux seules personnes ayant un handicap physique (et donc une mobilité réduite, p.ex. personnes qui se déplacent de manière autonome en fauteuil roulant électrique). Dorénavant, sont également visées les personnes atteintes d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

La notion de « *handicap* » s'inspire ici de la définition française donnée à cette notion par l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles français, et suggéré par le Conseil d'Etat dans son avis du 12 mars 2019 concernant le projet de loi n°7346 portant sur l'accessibilité à tous les lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.

Comme pour l'assurance dépendance, il faut cependant que le demandeur – et bénéficiaire – soit la personne en situation de handicap, ou, si cette personne est incapable ou placée sous un régime de protection (tutelle, curatelle, sauvegarde de justice), son représentant légal, qui agit au nom et pour le compte de la personne en situation de handicap.

Article 29 – Aménagements spéciaux éligibles

L'article 29 reprend la liste des aménagements éligibles prévue par l'article 36 du règlement grand-ducal de 2011, tout en l'adaptant aux besoins actuels de personnes en situation de handicap. Il semble normal que les différentes installations techniques aidant les personnes en situation de handicap dans leur vie quotidienne (c'est-à-dire interrupteurs, sonnettes, lumières spéciales, prises de courant électriques, alertes médicales, équipement relatif à la domotique, etc.) figurent parmi les aménagements éligibles pour l'aide.

Article 30 – Condition de revenu

Cet article reproduit une partie des dispositions de l'article 34 du règlement grand-ducal de 2011 relatif à la condition de revenu.

La notion de « *revenu net* » sera dorénavant utilisée au lieu de celle de « *revenu imposable* ».

Pour être à l'avenir éligible à la prime pour aménagements spéciaux, le demandeur et, le cas échéant, les autres personnes qui vivent avec lui en communauté domestique – ne doivent pas disposer d'un revenu net qui dépasse un plafond fixé en fonction de la composition de la communauté domestique: les limites maximales de revenu sont dorénavant prévues dans le cadre d'un tableau annexé au texte de la loi (annexe VII).

Exemples:

Formule prévue par l'annexe VII (contenant les définitions pour l'application de la formule):

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

Tableau des paramètres de calcul (prévue par l'annexe VII), avec des montants correspondant à la valeur 855,62 de la cote d'application de l'échelle mobile des salaires à la date du 1er octobre 2021:

Indice: 855,62	*Taux maximal de l'aide (AS)*	*Taux minimal de l'aide (AI)*	*Plafond de revenu pour aide maximale (RI)*		*Plafond de revenu pour aide minimale (RS)*	
			Revenu annuel	*Annuel Indice 100*	*Revenu annuel*	*Annuel Indice 100*
Personne seule	60%	10%	24.000	2.805	33.480	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	60%	10%	36.000	4.207	51.360	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60%	10%	45.600	5.329	60.600	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charges	60%	10%	55.200	6.451	68.580	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charges	60%	10%	64.800	7.573	74.520	8.709
Enfant supplémentaire	/	/	+ 7.200	+ 841	+ 8.280	+ 968

Exemple 1

Communauté domestique avec 1 enfant à charge

Supposons que le demandeur dispose d'un revenu net annuel de 50.000 €.

$$t = 60\% - \left[\left(\frac{50000 - 45600}{60600 - 45600}\right) * (60\% - 10\%)\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 60\% - \left[\left(\frac{4400}{15000}\right) * 50\%\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 60\% - 14{,}66\%$$

$$\Leftrightarrow t = 45{,}34\%$$

Dans cet exemple, la prime pour aménagements spéciaux correspond à 45,34% du coût des travaux éligibles.

Exemple 2

Communauté domestique avec 2 enfants à charge

Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 65.000 €.

$$t = 60\% - \left[\left(\frac{65000 - 55200}{68580 - 55200}\right) * (60\% - 10\%)\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 60\% - \left[\left(\frac{9800}{13380}\right) * 50\%\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 60\% - 36{,}62\%$$

$$\Leftrightarrow t = 23{,}38\%$$

La prime pour aménagements spéciaux correspond donc à 23,38% du coût des travaux éligibles.

Exemple 3

Communauté domestique avec 4 enfants à charge

Supposons que la communauté domestique dispose d'un revenu net annuel de 75.000 €.

$$t = 60\% - \left[\left(\frac{75000 - (64800 + 7200)}{(74520 + 8280) - (64800 + 7200)}\right) * (60\% - 10\%)\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 60\% - \left[\left(\frac{75000 - 72000}{82800 - 72000}\right) * 50\%\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 60\% - \left[\left(\frac{3000}{10800}\right) * 50\%\right]$$

$$\Leftrightarrow t = 60\% - 13{,}88\%$$

$$\Leftrightarrow t = 46{,}12\%$$

Dans cet exemple, la prime pur aménagements spéciaux correspond à 46,12% du coût des travaux éligibles.

Article 31 – Aménagements réalisés dans un logement pris en location

L'article 31 reprend l'essentiel de l'article 35 du règlement grand-ducal de 2011.

Article 32 – Calcul et plafond de la prime

La prime est calculée à l'aide d'une nouvelle formule et de paramètres de calcul qui tiennent compte du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur, tels que prévus à l'annexe VII de la présente loi.

L'essentiel de la disposition de l'article 37, alinéa 1, du règlement grand-ducal de 2011 a été inséré dans le présent article. A l'heure actuelle, l'aide ne peut dépasser 15.000 euros. Cette limite n'a pas été adaptée depuis longtemps. Au vu de l'évolution du coût des aménagements spéciaux pour personnes

en situation de handicap, il convient d'augmenter la somme totale de l'aide financière de 15.000 à 20.000 euros.

Comme la situation d'une personne en situation de handicap peut s'aggraver au fil du temps et rendre nécessaire des aménagements supplémentaires (non pris en charge par l'assurance-dépendance), il convient de rendre possible le paiement par tranches, comme c'est prévu pour d'autres aides prévues par la présente loi, mais limité ici à un seul logement, dans lequel la personne en situation de handicap doit habiter.

Article 33 – Conditions principales d'octroi d'une prime de création d'un logement intégré

En vue de promouvoir une meilleure utilisation des terrains à bâtir disponibles (par une augmentation de l'espace dédié à l'habitation, et donc une meilleure densification), il est proposé de mettre en place une prime de création d'un logement intégré en cas de transformation d'une maison unifamiliale de manière à créer une nouvelle unité d'habitation autonome – ayant une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC – sur la même parcelle cadastrale située en zone à vocation résidentielle.

Pour pouvoir être accordée, le demandeur doit notamment avoir préalablement obtenu une autorisation de bâtir du bourgmestre territorialement compétent pour pouvoir réaliser ladite transformation. De plus, le demandeur ne doit bien évidemment avoir aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger (donc ne pas être propriétaire avoir un autre logement situé sur une autre parcelle cadastrale). Chacune des 2 unités d'habitation – le logement principal et le logement intégré – doit avoir un accès individuel à partir d'un espace de circulation collectif ou un accès direct depuis l'extérieur.

Pour éviter des abus (p.ex. spéculation), il est jugé utile de prévoir une condition d'habitation principale et permanente minimale, comme c'est également prévu pour la plupart des autres aides individuelles au logement: le bénéficiaire de la prime doit au moins habiter d'une manière ininterrompue de 2 ans dans une des deux unités d'habitation immédiatement après la fin des travaux de transformation. La prime peut déjà être demandée durant les travaux de transformation, mais elle ne pourra cependant être accordée qu'après la fin de ces travaux, donc après la création du logement intégré. En effet, une des conditions d'octroi de l'aide n'est remplie que si le demandeur commence à habiter dans une des 2 unités d'habitation après les travaux.

La prime est fixée à 10.000 euros pour toute transformation créant un logement intégré, donc une nouvelle unité d'habitation autonome.

Article 34 – Revenu net

L'article 34 reprend une partie des dispositions prévues par l'article 3 du règlement grand-ducal de 2011, qui est relatif au revenu à prendre en considération pour le calcul de certaines aides, tout en apportant des modifications importantes aux règles applicables actuellement au vu des expériences constatées dans la pratique.

Paragraphe 1er

A l'heure actuelle, la loi de 1979 prend en considération 3 revenus différents selon le type d'aide au logement, en l'occurrence soit:

– le revenu net (au sens de l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu), sans prise en considération des transferts sociaux,
– le revenu net disponible (avec prise en considération des transferts sociaux), ou
– le revenu imposable (au sens de l'article 7 de la loi modifiée de 1967 LIR).

Une nouveauté du texte proposé est que le revenu dorénavant pris en considération sera d'une manière générale le revenu net – qui est le type de revenu déjà actuellement retenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer – pour lequel les transferts sociaux – notamment les allocations familiales – ne sont pas pris en considération.

Dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement, il convient de simplifier et d'harmoniser les dispositions relatives au revenu qui existent à l'heure actuelle pour les différentes aides, afin de rendre le système plus cohérent pour l'avenir.

Sont pris en compte les revenus des personnes suivantes, vivant dans le logement concerné:

– le demandeur (époux, partenaires, veuf/veuve, célibataire propriétaire),
– toute personne vivant avec le demandeur (p.ex. concubin(e), ami(e), collègue, personne tierce),
– la ou les personnes ayant un lien de parenté au 2er degré avec le demandeur (actuellement à partir du 3e degré).

Pour le calcul du montant d'une prime d'accession à la propriété, d'une prime d'amélioration, d'une prime pour aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou d'une subvention d'intérêt, ne sont pas pris en considération:

– les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur,
– les allocations familiales,
– les rentes d'orphelin,
– les allocations pour personnes gravement handicapées,
– les prestations de l'assurance dépendance.

Les prestations de l'assurance dépendance ne sont pas prises en compte. Il convient, en effet, de ne pas pénaliser davantage une personne nécessitant des soins et bénéficiant de prestations de l'assurance dépendance.

Au vu des expériences de la pratique (p.ex. personnes stagiaires qui ont des revenus élevés peu de temps après la fin de leur stage), il est précisé qu'une période de stage n'est ici à considérer que si le demandeur a été affilié à la sécurité sociale durant cette période (c'est-à-dire des stages professionnels de longue durée, imposées par la loi, et non pas des stages d'été, de courte durée), et plus précisément affilié à un régime d'assurance maladie et pension (une simple affiliation à une assurance maladie n'étant pas jugée suffisante).

Paragraphes 2 et 3

A l'heure actuelle, lors du calcul d'une prime d'acquisition ou d'une prime d'amélioration, la moyenne des revenus des 3 dernières années d'imposition qui précèdent l'acte notarié d'acquisition, de commencement des travaux de construction ou d'amélioration du logement est prise en considération.

Dorénavant, le revenu à considérer pour ces primes – ainsi que pour les primes pour aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap – est la moyenne des revenus des 2 années civiles précédant:

– pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété: l'année de la date d'accession à la propriété du logement, en l'occurrence de la date notarié d'acquisition du logement (si logement déjà construit) respectivement de la date de l'acte notarié en cas d'un achat sur plan ou de vente en état futur d'achèvement (« VEFA », si logement non encore construit ou en construction, donc non-achevé), ou
– pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap: l'année au cours de laquelle la ou les factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles ont été émises.

Aucune prime d'accession à la propriété respectivement aucune prime d'amélioration ne pourra être accordée si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède l'année de la date de l'acte notarié respectivement de la date d'émission du ou des factures éligibles. Par conséquent, en cas d'un couple, au moins un des 2 demandeurs doit avoir eu un revenu au cours de la période prise en considération.

Concernant la prime d'accession à la propriété, une dérogation est prévue: si le demandeur est lui-même maître d'ouvrage, donc si l'organisation de la construction du logement est réalisée par celui-ci (notamment le choix de l'architecte et de l'entreprise générale), la date de début des travaux de construction que le demandeur déclare au bourgmestre de la commune compétente est prise en considération (et non la date de l'acte authentique).

Toutefois, il se peut que le calcul de la moyenne des prédites 2 années civiles précédentes n'est pas possible (donc si la communauté domestique n'a pas eu de revenu lors de l'avant-dernière année civile qui précède l'année de l'acte authentique, donc lors de l'année « N-2 »). Dans ce cas, la moyenne de l'année au cours de laquelle l'acte notarié d'acquisition du logement est conclu (année « N », en général

l'année en cours) et l'année civile qui précède la date dudit acte (année « N-1 ») sera prise en considération.

Ces dispositions sur le calcul du revenu ne s'appliquent pas seulement lors de l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, mais également lors de l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, avec la différence que c'est l'année civile de l'émission du ou des factures éligibles qui est à considérer au lieu de l'année de la date de l'acte authentique (comme année « N »).

Pour la prime pour aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la condition que la communauté domestique doit avoir eu un revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission du ou des factures éligibles (c'est-à-dire l'année « N-1 ») n'est pas applicable. En effet, il convient de ne pas écarter de l'aide une personne en situation de handicap qui n'a pas pu travailler ou avoir un revenu net au sens du présent article (p.ex. un jeune ne bénéficiant que d'une allocation pour personnes gravement handicapées) au cours de l'année civile qui précède la date de l'émission des factures relatives aux aménagements spéciaux éligibles.

Paragraphe 4

Pour la subvention d'intérêt, c'est le revenu de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée (donc l'année « N-1 ») qui est pris en considération.

En cas d'un changement d'employeur ou si la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile précédente (année « N-1 »), le dernier revenu connu à la date à partir de laquelle l'aide mensuelle est accordée est à considérer et à extrapoler sur l'année.

Paragraphe 5

Comme déjà à l'heure actuelle, si la communauté domestique ne dispose pas d'un revenu pendant toute la durée d'une année prise en considération, ce revenu sera extrapolé sur l'année en question.

Toutefois, il est jugé utile d'abolir l'abattement « *épouse salariée* » (1250 euros indice 100), actuellement prévu à l'article 3, paragraphe 5, du règlement grand-ducal de 2011. Il a été intégré dans les tableaux relatifs aux primes par le biais d'une majoration des limites, ce qui a comme conséquence qu'à l'avenir, même plus de personnes seront bénéficiaires, même si pas marié ou lié par un partenariat. Il en est de même de la faveur « *cessation de travail définitive d'un conjoint endéans les 2 ans après l'occupation du logement nouvellement acquis* » (article 3, paragraphe 6 du règlement grand-ducal de 2011) ainsi que de la faveur « *jeunes mariés* » pour mariage respectivement partenariat de moins de 3 ans prévue actuellement par l'article 3, paragraphe 7, du règlement grand-ducal de 2011. En effet, il convient de prévoir un traitement égalitaire pour tous les couples, qu'ils soient liés par un partenariat, mariés ou non.

Article 35 – Habitation principale et permanente

Cet article prévoit la condition d'habitation principale et permanente. Il reprend l'essentiel des dispositions du paragraphe 1er de l'article 8 du règlement grand-ducal de 2011.

En cas d'octroi d'une aide, le bénéficiaire s'engage à occuper effectivement et personnellement le logement acquis et/ou amélioré endéans un certain délai, et pour une période continue telle que déterminée par la loi pour l'aide afférente.

Paragraphe 1er

Comme à l'heure actuelle, la « nouvelle » prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne seront liées à une condition de durée d'habitation minimale.

Au vu des expériences de la pratique – de plus en plus de ménages ne pouvant plus respecter la condition de 10 ans et au vu du montant relativement peu élevé des primes par rapport aux prix de vente des logements sur le marché privé à l'heure actuelle –, il est cependant jugé utile et approprié de réduire la durée d'habitation minimale de 10 à 2 ans.

Une durée d'habitation minimale est maintenant également prévue pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré et la subvention d'intérêt. Elle est également fixée à 2 ans, ce qui est jugée suffisant car les travaux d'amélioration et de transformation entrepris ne sont pas seule-

ment bénéfiques aux personnes qui y habitent actuellement, mais également aux habitants futurs du ou des logements concernés.

Pour la prime d'amélioration, il peut y avoir 2 situations. Si le bénéficiaire habite dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai de 2 ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide. Lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant ces travaux, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commencera à occuper le logement en question après la fin des travaux.

En cas d'octroi d'une subvention d'intérêt, la condition doit également être respectée par le bénéficiaire après ce délai minimum d'habitation consécutive de 2 ans, et ceci aussi longtemps que l'aide mensuelle lui est payée, sinon l'aide est à rembourser pour la période indûment touchée.

Le texte prévoit donc un délai minimum d'habitation *uniforme* de 2 ans pour toutes ces aides. Il y aura ainsi une certaine cohérence entre la plupart des aides individuelles au logement avec les dispositions actuelles relatives au crédit d'impôt sur les actes notariés (« *Bëllegen Akt* ») ou à la TVA-logement.

Paragraphe 2

Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide (p.ex. en cas de nouvelle construction ou d'acquisition d'un logement antérieurement habité), celui-ci dispose encore d'un délai supplémentaire d'1 an, c'est-à-dire il doit donc commencer à habiter dans le logement en question au plus tard 3 ans après le jour de la décision d'octroi de l'aide par le ministre. De plus, le bénéficiaire de l'aide doit habiter dans le logement pour une durée minimale de 2 ans.

Le ministre du Logement dispose cependant encore de la possibilité d'accorder une dispense d'habitation après ce délai, en cas de demande motivée, comme prévue par l'article 38, paragraphe 2.

Paragraphe 3

La condition d'habitation principale et permanente est respectée si le demandeur est inscrit (au RNPP) à l'adresse du logement pendant le délai prescrit par le texte légal respectif. L'inscription au RNPP est considérée comme une « *source exacte* » si ces données ont été confirmées par le demandeur. Dans une telle hypothèse, le demandeur ne doit désormais plus produire de pièce justificative pour prouver cette condition. En effet, conformément à la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, les administrations et services de l'Etat qui ont accès au RNPP (voir article 54, alinéa 3, de la présente loi) ne peuvent – en principe – plus exiger la production de certificats relatifs à des données qualifiées d'exactes, c'est-à-dire des données inscrites sur le registre national sur base de pièces justificatives.

Ce RNPP, qui regroupe toutes les données relatives à l'identification des personnes physiques (résidentes ou non) en contact avec une administration luxembourgeoise, a pour objectif de garantir l'exactitude des données enregistrées, sur base de pièces justificatives, et de permettre aux administrations un accès à des données exactes et actualisées. Il permet des avancées importantes en matière de simplification administrative. Les services et administrations ayant accès à ce registre ne peuvent en principe plus exiger la production de certificats censés attester l'exactitude de données personnelles qualifiées d'exactes.

Le RNPP comprend notamment les données personnelles suivantes:

- les nom et prénoms;
- le numéro d'identification national;
- la résidence habituelle;
- les date et lieu de naissance;
- la situation de famille;
- la ou les nationalités, ou le statut d'apatride;
- le statut de réfugié ou de protection subsidiaire;
- le sexe;
- pour les personnes mariées, séparées de corps ou liées par un partenariat et pour les personnes veuves, le numéro d'identification national, les noms, prénoms et dates de naissance des conjoints vivants ou prédécédés;

- les numéros d'identification nationaux des parents à l'égard desquels la filiation est établie, pour autant que ces numéros aient été attribués;
- les numéros d'identification nationaux des enfants à l'égard desquels la filiation est établie, pour autant que ces numéros aient été attribués;
- l'origine et les modifications des données enregistrées;
- les date et lieu de décès;
- le historique concernant la durée de résidence et les changements de résidence.

Toute personne identifiée au RNPP a le droit de consulter les données personnelles qui la concernent. Si les données communiquées se révèlent être incomplètes ou inexactes, la personne concernée peut en demander la rectification ou la mise à jour.

Article 36 – Location – Recueilli par solidarité

Cet article reprend l'essentiel de l'article 14 du règlement grand-ducal de 2011.

Paragraphe 1er

A l'heure actuelle, en cas de location totale ou même partielle du logement pour lequel le bénéficiaire a reçu respectivement reçoit toujours une aide au logement, celle-ci est arrêtée immédiatement. Le montant total de l'aide reçue est alors considéré comme indûment touché et doit être restitué, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire à la trésorerie de l'Etat, et ceci même en cas d'une location partielle de très courte durée. Aucune dispense de remboursement ministérielle n'est possible dans une telle hypothèse.

Une location partielle ou totale du logement est interdite pendant toute la durée d'habitation minimale (fixée actuellement encore à 10 ans), et pendant toute la période durant laquelle une aide en intérêt est payée au bénéficiaire.

Cependant, pour promouvoir la location de chambres à des étudiant(e)s inscrit(e)s à l'université, l'article 14 dudit règlement grand-ducal prévoit actuellement une exception: la location partielle du logement à un universitaire est ainsi admise pour toute période pendant laquelle un certificat d'inscription valide à une école post-secondaire est transmis au ministère du Logement. De plus, le texte actuel permet la location temporaire du logement en cas d'octroi d'une dispense d'habitation temporaire.

Dorénavant, uniquement en cas de location totale du logement par le bénéficiaire d'une aide, celle-ci est considérée comme indûment touchée. L'aide doit dès lors être restituée à l'Etat, sans aucune possibilité de dispense.

Paragraphe 2

En vue d'une meilleure utilisation des logements existants et de la promotion des logements intégrés, le nouveau texte permet dorénavant notamment une location partielle en cas d'aménagement d'un logement intégré dans la maison unifamiliale du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, c'est-à-dire au cas où la location est limitée au seul logement intégré dans l'immeuble abritant également le logement du demandeur ou bénéficiaire, et ceci si plusieurs conditions sont remplies, et notamment la condition principale de l'existence d'un bail: le ou les occupants doivent avoir conclu un contrat de bail par écrit – auquel la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (notamment ses articles 3 à 5) est applicable – avec le demandeur respectivement bénéficiaire de l'aide. Le montant du loyer payé au bailleur est à ajouter au revenu de la communauté domestique pris en considération lors du calcul d'une aide, conformément à l'article 34, paragraphe 1er.

Le nouveau texte permet dorénavant également une location partielle du logement dans lequel habite le demandeur ou bénéficiaire d'une aide, en l'occurrence une location limitée à une chambre ou une partie du logement qui n'est pas considérée par une commune comme un « logement intégré » au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », et ceci aux mêmes conditions que celles prévues pour la location d'un logement intégré.

L'exigence d'un contrat de bail n'existe pas pour le ou les occupants du logement qui ont un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire (p.ex. les enfants ou les parents de celui-ci).

Pour tout autre occupant du logement qui n'est pas locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire, le texte proposé précise que les revenus d'un tel occupant

doivent alors être ajoutés au revenu pris en considération lors du calcul des aides – auxquelles s'applique la condition de revenu prévue par l'article 34 – du demandeur ou bénéficiaire bailleur.

De plus, la condition d'habitation principale et permanente reste à respecter par le bénéficiaire bailleur, conformément aux prescriptions prévues à cet égard pour les aides accordées au bénéficiaire bailleur.

Paragraphe 3

Le paragraphe 3 s'inspire de l'article 4, paragraphe 3, de la modifiée du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion, qui prévoit une disposition communément dénommé « *recueilli par solidarité* » pour aider temporairement certaines catégories de personnes se trouvant dans une situation précaire voire très difficile, et ayant trouvé refuge à titre gratuit dans la communauté domestique d'un demandeur ou bénéficiaire d'une aide au logement.

La dérogation relative à l'occupation par solidarité est encadrée de diverses conditions à remplir. Les demandes afférentes sont notamment à examiner au cas par cas par le ministre, sur avis de la Commission, et doivent être dûment motivées. La personne concernée doit en outre être hébergée à titre gratuit par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide au logement.

De plus, les personnes pouvant bénéficier de l'application de cette disposition sont précisées dans le texte de la loi, comme dans la législation sur le Revis. Les personnes visées ici sont:

– les personnes sortant d'un centre pénitentiaire,
– les personnes sortant d'un établissement hospitalier;
– les personnes sortant d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger;
– les personnes sortant d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique,
– les personnes condamnées à déguerpir d'un logement par décision judiciaire (voir articles 16 à 18 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation), et
– les personnes expulsées d'un logement par suite d'une décision judiciaire (p.ex. en cas d'une instance de divorce).

Article 37 – Remboursement d'une aide

L'article 37 prévoit les dispositions générales relatives au remboursement d'une ou de plusieurs aides prévues par la présente loi.

Paragraphe 1er

La législation actuelle dispose que la prime d'acquisition ou de construction est intégralement à rembourser en cas de non-respect de la condition minimum d'habitation de 10 ans (avec possibilité d'une dispense ministérielle).

Dorénavant, en cas d'une acquisition d'un logement, un délai minimum d'habitation de 2 ans est à respecter pour les aides en capital, notamment pour la prime d'accession à la propriété et pour la prime d'épargne. L'obligation de remboursement est déclenchée dans la mesure où le bénéficiaire ou une des personnes bénéficiaires d'une telle prime cesse de faire partie, avant l'expiration du délai de 2 ans, de la communauté domestique pour leuquel le logement subventionné est l'habitation principale et permanente.

Aucun montant de la prime d'accession à la propriété ou de la prime d'épargne n'est à rembourser si le bénéficiaire a habité pendant au moins 2 ans dans le logement.

Afin de limiter l'abus ou la spéculation, chacune des aides à l'accession à la propriété ou à l'amélioration du logement – donc également la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré et la subvention d'intérêt – sera dorénavant intégralement à rembourser si le bénéficiaire de l'aide n'habite pas le logement pendant une durée ininterrompue d'au moins 2 ans consécutivement à partir de la date où a débuté l'occupation du logement par le bénéficiaire.

En cas de décès du bénéficiaire avant le délai prévu pour l'aide, le ou les héritiers ne doivent plus rembourser l'aide, ou une part de celle-ci.

Paragraphe 2

Comme dans la législation actuelle, toute aide prévue par la présente loi – donc peu importe si une des aides à la location ou aides à la propriété d'un logement – qui a été indûment touchée (p.ex. en cas de non-respect de l'obligation d'information spontanée, une fausse indication sur la demande ou sur une pièce justificative y afférente, omission de signaler au ministre un changement influençant le montant d'une aide au logement (voir article 48) doit être remboursée par le bénéficiaire à l'Etat, sans aucune possibilité de dispense.

Article 38 – Dispense de remboursement – Dispense d'habitation

L'article 38 reprend l'essentiel de l'article 9 du règlement grand-ducal de 2011, qui prévoit la possibilité d'une dispense de remboursement respectivement de la condition d'habitation.

Paragraphe 1er

Comme dans le passé, le ministre du Logement peut, sur demande motivée et sur avis de la Commission, accorder une dispense totale ou partielle de remboursement des primes ou d'une subvention d'intérêt. Le texte prévoit explicitement qu'une dispense est possible pour des raisons de santé (p.ex. maladie grave d'un des bénéficiaires, dûment constatée par un certificat médical) ou pour des raisons familiales (p.ex. décès d'un époux ou d'un enfant) ou financières (p.ex. perte d'emploi, revenu minime, etc.), ou pour un cas de force majeure.

Paragraphe 2

Une dispense d'habitation temporaire pour une durée maximale de 2 ans est seulement possible dans les cas où le bénéficiaire en fait la demande avant qu'il part du logement subventionné. En effet, dans la pratique actuelle, le Service des aides au logement et la Commission en matière d'aides individuelles au logement sont souvent mis devant le fait accompli, respectivement le Service constate par hasard, lors d'un contrôle ponctuel ou lors du réexamen du dossier, qu'un bénéficiaire est sorti du logement sans l'avertir, alors qu'il s'est engagé lors de la signature de la demande d'une aide au logement d'y habiter pendant 2 ans au moins.

Exemples où une dispense d'habitation temporaire peut être accordée:

1) transformation ou rénovation substantielle du logement d'une telle ampleur que le bénéficiaire doit sortir du logement pendant la durée des travaux;
2) départ à l'étranger pour raison professionnelle;
3) lorsqu'une personne sort de son logement pour vivre chez sa copine respectivement son copain.

Dans les deux derniers cas, il est possible de mettre en location le logement durant le délai dispensé, ceci pour éviter que le logement soit vacant pendant l'absence du bénéficiaire. Pendant toute la période dispensée d'habitation, l'aide est évidemment arrêtée, sauf dans le premier cas. En effet, dans la pratique, il s'est montré que beaucoup de ménages à faible revenu réalisant des travaux de transformation ou de rénovation du logement (p.ex. pour cause de moisissures) n'ont plus les moyens financiers nécessaires pour supporter par exemple l'arrêt temporaire de la subvention d'intérêt pendant la durée des travaux (car alors taux d'intérêt débiteur plus élevé à payer à la banque). Des difficultés sérieuses de paiement des mensualités du prêt hypothécaire en seraient la conséquence.

Le ministre peut, sur demande motivée, également accorder une dispense d'habitation temporaire dans l'hypothèse où le délai de 3 ans prévu à l'article 35, paragraphe 2, ne peut pas être respecté par le bénéficiaire pour un cas de force majeure, par exemple. Dans ce cas, la condition de demande préalable ne doit évidemment pas être remplie.

Article 39 – Pot d'aides en capital

Les dispositions spéciales prévues par l'article 39 concernent les primes en capital prévues par les articles 16 à 18 et 24 à 26, donc en l'occurrence:

a) la prime d'accession à la propriété,
b) la prime d'épargne, et

c) la prime d'amélioration.

En 2011, il a été mis en place un montant maximal de 10.000 euros qu'un bénéficiaire peut toucher sous forme de prime(s) d'amélioration (article 23, paragraphe 2, du règlement grand-ducal de 2011), encore appelé « *pot de primes d'amélioration* »: une personne peut bénéficier de plusieurs primes – ou tranches de prime – d'amélioration jusqu'à épuisement du montant maximal de 10.000 euros, pouvant concerner plusieurs logements différents.

Des dispositions analogues sont prévues en matière de « *TVA Logement* » ou de crédit d'impôt sur les actes notariés.

Avec la réforme de la loi de 1979, le « *pot* » est élargi sur les 2 autres principales aides en capital, à savoir la prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne. Au vu des montants actuellement fixés par la réglementation en matière d'aides au logement, et qui n'ont pas été adaptés depuis très longtemps, le montant total du pot desdites primes est fixé à 35.000 euros.

Le texte prévoit pour chaque personne bénéficiaire un pot d'aides en capital: le montant total des aides accordées sous forme desdites 3 primes, lesquelles pouvant concerner plusieurs logements (subséquents, mais pas nécessairement acquis l'un après l'autre), ne peut dépasser la limite maximale fixée à 35.000 euros par personne bénéficiaire.

Chaque aide en capital touchée, y compris celles déjà accordées sous l'empire de la législation actuelle de 1979, sera imputée sur ce « *pot* » jusqu'à ce que le plafond de 35.000 euros soit atteint:

- un montant *remboursé* par le bénéficiaire (p.ex. si une prime était indûment touchée) ne sera pas imputé sur un *pot d'aides en capital*: ce montant remboursé sera alors de nouveau rajouté au solde disponible;
- un montant *dispensé* (donc non remboursé) est imputé sur le solde disponible.

La demande d'aide introduite – par exemple – par un couple sera toujours calculée sur base de la composition de la communauté domestique et de la situation financière de ce couple demandeur. L'aide est accordée à la communauté domestique, mais cependant toujours via 1 seul virement – donc 1 seul paiement pour les 2 bénéficiaires de l'aide – sur le compte qui est indiqué sur le formulaire de demande signée conjointement par ce couple.

Toutefois, pour le calcul du solde restant du « *pot* » pour chacun des bénéficiaires, la prime calculée pour la communauté domestique composée d'un couple sera toujours répartie à parts égales – donc moitié-moitié dans le cas d'un couple demandeur – entre les demandeurs bénéficiaires. La part de prime de chacun des 2 demandeurs est donc imputée sur le « *pot d'aides en capital* » de chacun des deux personnes bénéficiaires.

Dans le cas où le solde du « *pot* » d'un des demandeurs est insuffisant pour pouvoir accorder sa part de prime, que ce soit partiellement ou dans son intégralité, ladite part ne pourra alors être accordée que jusqu'à concurrence du solde encore disponible de ce demandeur. Ainsi, l'aide totale pouvant être accordée à la communauté domestique du couple se verra réduite.

Article 40 – Conditions principales d'octroi d'une garantie de l'Etat pour un prêt climatique

L'article 40 et les articles subséquents concernent les aides à l'assainissement énergétiques d'un logement, qui sont actuellement encore prévues par la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, et dont le régime fait l'objet de modifications substantielles prévues par le projet de loi n°7821 relative aux aides à des prêts climatiques, qui est actuellement en procédure législative, et dont le texte – dans la version déposée – est inséré dans le cadre de la présente loi, tout en l'adaptant sur certains points afin d'assurer une harmonisation de la terminologie dorénavant employée et en vue d'une meilleure cohérence des différentes dispositions relatives aux aides prévues par la présente loi.

En effet, comme un objectif majeur de la présente loi en projet est de regrouper dans un seul et même texte de loi toutes les aides individuelles au logement prévues par plusieurs lois différentes, il est évident que certaines dispositions actuellement encore contenues dans ces lois n'ont pas été reprises dans le présent texte, en l'occurrence celles qui ont été jugées inutiles ou qui sont similaires avec des dispositions générales prévues par le présent texte, et donc pour éviter des reproductions textuelles.

Le présent article prévoit les conditions qui doivent être remplies cumulativement par l'emprunteur pour pouvoir obtenir une garantie de l'Etat pour un prêt climatique contracté uniquement en vue de la réalisation d'une ou plusieurs mesures d'assainissement d'un logement, ou de l'équipement d'un loge-

ment avec une ou plusieurs installations techniques au sens de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Un simple accord de principe émis de la part du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions et portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue par les articles 4 ou 5 de ladite loi de 2016 sera dorénavant requis pour l'obtention d'une garantie de l'Etat. Le projet de loi n°7821 exige à cet égard encore une décision d'octroi d'une telle aide financière. Or, comme l'aide financière du ministre de l'Environnement ne pourra cependant être accordée qu'après l'achèvement des travaux, elle n'est donc pas encore accordée au moment d'une demande en obtention d'une garantie l'Etat pour un prêt climatique. Par conséquent, il convient d'adapter le texte sur ce point.

La garantie étatique ne peut évidemment être accordée que pour un seul prêt. Par conséquent, en cas de demande d'une garantie pour un 2e prêt, une nouvelle garantie étatique ne pourra être accordée qu'après que le 1er prêt a été préalablement soldé.

Toutes les personnes physiques qui sont propriétaires d'un logement sont éligibles à l'octroi d'une aide sous forme de garantie de l'Etat en cas de conclusion d'un prêt pour l'assainissement ou pour l'équipement de leur logement. Il convient de préciser que cela inclut les personnes qui sont emphytéotes du terrain sur lequel est construit leur logement et propriétaires de la construction.

Le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur de la garantie de l'Etat. Cette condition est différente de celle prévue pour l'obtention d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique, qui prévoit une condition d'habitation similaire à celle prévue pour le prêt climatique à taux réduit prévu à l'actuel article 3 de la loi de 2016: une occupation par un tiers (en cas de location) est ainsi permise pour d'octroi d'une subvention d'intérêt pour assainissement énergétique.

Au cas où les conditions sont remplies, la garantie étatique sera accordée par le ministre à l'emprunteur du prêt.

Une convention doit obligatoirement avoir été conclue entre la banque – qui accorde le prêt au demandeur – et l'Etat, comme c'est également le cas pour la loi actuelle de 2016 concernant les prêts climatiques à taux zéro, pour préciser les modalités (de fonctionnement et de déboursement) relatives au prêt climatique ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie étatique par l'établissement de crédit (p.ex. appel à la garantie uniquement possible après certaines démarches engagées par la banque pour régulariser un défaut de paiement du bénéficiaire).

Article 41 – Hypothèque

Le prêt doit être garanti par une hypothèque inscrite en faveur de l'établissement de crédit de sorte à réduire le risque d'appel à la garantie étatique par la banque.

Article 42 – Montant et durée de la garantie étatique

Cet article prévoit le montant maximal de l'aide étatique, ainsi que la durée (période de validité) maximale de la garantie.

En cas d'octroi de l'aide, le prêt est garanti par l'Etat, avec toutefois une limite légale de la garantie fixée à 50.000 euros.

La garantie de l'Etat prend évidemment fin en cas de remboursement total du prêt climatique.

Comme l'Etat est garant d'un prêt, afin de contrôler si les conditions de l'aide sont toujours remplies, il est légitime d'exiger que l'établissement de crédit transmette chaque année au ministre des informations bancaires, et plus précisément le solde restant dû du prêt garanti par l'Etat. Il semble également justifié que la banque informe l'Etat – dans les meilleurs délais possibles – en cas de remboursement intégral du prêt climatique.

Article 43 – Limite de la garantie – Appel à la garantie

Au cas où une garantie de l'Etat est accordée sur base d'une *déclaration inexacte ou incomplète*, il semble normal que l'Etat puisse se retourner contre le ou les responsables de ce fait, que ce soit l'établissement de crédit (qui a introduit la demande) ou le bénéficiaire (l'emprunteur qui a contracté le prêt) lui-même. En effet, il se pourrait que la banque soit responsable d'une déclaration inexacte dans un dossier donné.

Pour l'hypothèse d'un appel à la garantie, l'article 43 prévoit une disposition similaire à celle prévue par l'article 15.

Article 44 – Conditions principales d'octroi d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique

Cet article prévoit les conditions d'octroi de la subvention d'intérêt pour prêt climatique.

A côté de la subvention d'intérêt prévue par les articles 19 et 27, il est également possible d'obtenir une aide mensuelle en cas d'un prêt contracté pour réaliser un ou plusieurs investissements visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour les personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables dans le domaine du logement. Un logement, dont la consommation d'énergie peut être réduite devient de plus en plus intéressant, tant pour les consommateurs que pour l'environnement. Or, vouloir réduire le taux de consommation d'énergie d'un logement nécessite dans la plupart des cas des investissements financiers substantiels que des ménages à faible revenu et/ou avec des enfants à charge ne sont que rarement capables de réaliser de leurs propres moyens. Par conséquent, ils se trouvent contraints d'avoir recours à un prêt hypothécaire. Pour soutenir les personnes à réaliser les travaux qui s'imposent pour assainir sur le plan énergétique leur logement, il convient de les faire bénéficier d'une subvention d'intérêt de sorte qu'elles n'aient pas à supporter l'intégralité de la charge mensuelle relative au remboursement d'un tel prêt hypothécaire. Le prêt hypothécaire contracté dans ce conteste peut être pris en considération jusqu'à un plafond de 100.000 € sur une période maximale de 15 ans.

Le texte proposé ne prévoit pas de condition de revenu, car il s'agit d'une adaptation du « *prêt à taux réduit* » actuel, pour lequel il n'y a pas de condition de revenu.

L'octroi de la subvention d'intérêt ne peut intervenir que sous la condition de l'obtention préalable d'une aide prévue conformément aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé à 1,5%, sans pouvoir évidemment dépasser le taux réel du prêt. Comme les taux d'intérêt des prêts sont actuellement à un très bas niveau, la partie du prêt concerné est ainsi à taux zéro dans la majorité des cas.

Comme pour le « prêt climatique à taux réduit » à l'heure actuelle, le montant total du prêt pris en considération est plafonné à 100.000 euros par logement, sur une période maximale de 180 mois. La somme totale de la subvention d'intérêt accordée ne peut dépasser le seuil de 10% du montant principal du prêt, donc en l'occurrence un maximum de 10.000 euros.

Article 45 – Condition d'habitation principale et permanente

Au plus tard 3 ans après le début des travaux d'assainissement énergétique, le logement en question doit être habité par le demandeur respectivement par un tiers locataire qui occupe ledit logement (donc comme dans le régime actuel du prêt climatique à taux réduit). Ce délai de 3 ans peut, le cas échéant, être prolongé pour une durée maximale de 2 ans, en cas de demande dûment motivée auprès du ministre du Logement.

Il n'y a ici pas de délai minimum d'habitation principale et permanente à respecter, contrairement à la subvention d'intérêt prévue par l'article 21 (délai imparti de 2 ans). L'aide sera cependant uniquement accordée pour la période où le logement est occupé à usage d'habitation par le bénéficiaire ou un tiers.

L'accomplissement de la condition d'habitation peut, par exemple, être établi par un certificat de résidence de l'occupant du logement en cause (si adresse non-confirmée dans le RNPP), par une copie d'un contrat de bail du tiers occupant ou par tout autre document prouvant qu'une personne physique y habite.

Article 46 – Calcul et modalités relatives à la subvention d'intérêt

L'aide sous forme de subvention d'intérêt peut uniquement être accordée après présentation d'une preuve que le demandeur s'est vu accorder une aide étatique dans le cadre de la « *PRIMe House* », et plus précisément une aide prévue par les articles 4 et 5 de ladite loi de 2016: le simple accord du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions sera considéré comme suffisant, même si le montant de l'aide accordée n'a pas encore été virée sur le compte du demandeur.

De plus, vu le délai entre le début des travaux et la décision d'octroi du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, la subvention d'intérêt pourra être accordée avec effet rétroactif jusqu'à 18 mois à partir de la date d'introduction de la demande, si les conditions d'octroi étaient déjà remplies antérieurement.

Article 47 – Demande en obtention d'une aide individuelle au logement

Toute demande en obtention d'une ou de plusieurs aides au logement prévues par la présente loi est à présenter moyennant un formulaire spécifique – adapté à l'aide demandée – mis à disposition des intéressés par les services du ministère du Logement, et principalement par le Service des aides au logement. Les formulaires de demande peuvent également être téléchargés via le site internet du ministère du Logement, ou retirés dans les locaux du SAL. Aucun autre formulaire de demande – élaboré par un autre organisme (p.ex. établissement de crédit) – ne sera admis.

Pour éviter tout risque de prescription, le demandeur doit cocher clairement sur le formulaire de demande la ou les aides au logement dont il entend bénéficier.

Comme requis par d'autres législations (p.ex. Revis), il faut que le demandeur dispose d'un droit de séjour – ici de plus de 3 mois au moment de l'introduction de la demande, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration – et d'un numéro d'identification national (inscription au registre principal du RNPP) pour pouvoir prétendre à une aide au logement dans le cadre de la présente loi, et donc pour que la demande en obtention d'une aide soit recevable.

Suite à l'introduction d'une demande, le ministre – et plus particulièrement ses collaborateurs en charge de l'instruction, de la gestion et du suivi administratif des demandes d'aides – peut demander un certain nombre de pièces et de renseignements au demandeur de l'aide, et ceci pour pouvoir vérifier si les conditions d'octroi d'une aide demandée sont remplies. Il en est bien évidemment de même lors du contrôle des conditions à respecter après l'octroi d'une ou de plusieurs aides demandées.

Si les documents ou renseignements demandés par le ministre ne sont pas communiqués à celui-ci endéans un délai de 3 mois, le dossier sera clôturé pour l'aide au logement concernée. Dans un tel cas, l'aide sera refusée (en cas de demande d'aide) respectivement arrêtée (en cas d'un réexamen du dossier; voir article 43, paragraphe 2, alinéa 1er). Dans cette hypothèse, les personnes souhaitant néanmoins obtenir cette aide doivent donc introduire une nouvelle demande dûment datée et signée, avec à l'appui toutes les pièces requises par la loi.

Un règlement grand-ducal d'exécution précisera les modalités applicables lors d'une demande en obtention d'une ou de plusieurs aides prévues par la présente loi, ainsi que les pièces justificatives devant être annexées à une demande d'aide. Il convient cependant de souligner qu'à part les pièces justificatives obligatoires énumérées dans ledit règlement d'exécution de la loi, le demandeur doit évidemment également transmettre tout autre document ou renseignement qui serait, le cas échéant, jugé nécessaire et demandé par le ministre pour contrôler le respect d'une ou de plusieurs conditions fixées par la présente loi.

Article 48 – Obligation d'information spontanée – Déclaration inexacte ou incomplète – Omission d'informer

Cet article 48 reprend l'essentiel des dispositions de l'article 15 du règlement grand-ducal de 2011. Il prévoit l'obligation d'information spontanée du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, mais aussi les conséquences en cas d'une fausse déclaration ou si le bénéficiaire omet de signaler une ou plusieurs informations importantes ayant une influence sur l'aide.

Paragraphe 1er

Le paragraphe 1er prévoit l'obligation d'information spontanée du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, à laquelle celui-ci est tenu à partir de l'introduction de sa demande signée en vue de l'obtention d'une aide individuelle au logement.

Il est légitime que le demandeur ou bénéficiaire d'une ou de plusieurs aides au logement financées par des deniers publics doit collaborer avec l'administration étatique et fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et/ou au suivi administratif de son dossier administratif. L'administration compétente – ici le SAL – demande des renseignements et documents en veillant au respect des principes de légitimité, de finalité, de nécessité, de proportionnalité, d'exactitude des données, de loyauté, de sécurité, de confidentialité et de transparence.

Il convient de ne pas perdre de vue que la législation sur les aides au logement repose entre autres sur le principe d'*équité*. Il faut éviter de faire bénéficier d'une aide au logement des personnes qui n'en ont pas ou plus droit.

En effet, il résulte des expériences de la pratique que bon nombre de demandeurs ou bénéficiaires d'aides au logement ne déclarent pas tous les changements dans la situation financière (ou dans la composition) de leur communauté domestique, ceci parfois afin de pouvoir continuer à bénéficier de telle ou telle sorte d'aides au logement le plus longtemps possible.

Il est donc normal et légitime de prévoir le devoir de collaboration de l'administré bénéficiant d'une ou de plusieurs aides étatiques et d'exiger le remboursement des aides étatiques perçues indûment par de tels bénéficiaires.

En cas d'un changement susceptible d'avoir une incidence sur une aide demandée ou accordée, le demandeur ou bénéficiaire doit informer dans les plus brefs délais le ministre, en pratique le Service des aides au logement, de préférence directement le gestionnaire du dossier mentionné sur chaque courrier, comme c'est pratique courante. Etant donné que dans certains cas particuliers, un retard légitime peut intervenir, il n'est pas jugé utile de prévoir des délais impératifs. Tout dépend en fin de compte des circonstances du cas d'espèce, et c'est au ministre de décider si l'information est parvenue dans un délai acceptable ou non. Le cas échéant, un montant indûment touché sera à restituer à la trésorerie de l'Etat.

Pour éviter le remboursement d'un montant indûment touché, les bénéficiaires d'une aide au logement ont évidemment intérêt à informer sans délai le ministre de tout fait susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, l'adaptation ou la suppression d'une prime et/ou d'une aide en intérêt. De tels faits sont, par exemple:

– le décès d'un bénéficiaire ou d'une personne faisant partie de la communauté domestique,
– la date où l'enfant n'obtient plus d'allocations familiales,
– un des bénéficiaires respectivement une ou plusieurs des personnes prises en compte pour le calcul de l'aide quittent le logement (p.ex. séparation, divorce, rupture du partenariat, absence temporaire pour raison professionnelle, enfant adulte poursuivant des études universitaires à l'étranger, etc.),
– la location partielle ou totale du logement,
– un changement d'affectation du logement,
– une augmentation du salaire (à l'exception des augmentations indiciaires),
– l'acquisition d'un 2e logement, etc.

En cas d'octroi d'une subvention d'intérêt prévue par les articles 19, 27 respectivement 44, le bénéficiaire est, par exemple, tenu de signaler au ministre un changement relatif au prêt hypothécaire, et notamment toute variation du taux d'intérêt, toute modification du plan d'amortissement ainsi que tout remboursement anticipé portant sur la totalité ou sur une partie du prêt hypothécaire et étant de nature à modifier le délai d'amortissement. L'aide en intérêt sera alors refixée en fonction du nouveau plan d'amortissement.

L'obligation d'information spontanée – en cas d'un changement ayant une influence sur l'aide – reste toujours liée au demandeur ou bénéficiaire d'une aide. Celui-ci ne peut pas s'exonérer en invoquant que l'information aurait dû être communiquée par l'établissement de crédit (pour le cas où la banque ne transmet pas une information à laquelle elle est tenue aux termes de la présente loi).

Paragraphe 2

En cas d'omission d'information ou en cas de déclaration inexacte ou incomplète, l'aide sera refusée respectivement arrêtée.

Parfois, même sur demande expresse du ministre, le demandeur respectivement le bénéficiaire ne communique pas les données demandées. Comme certaines données sont indispensables pour le calcul de l'aide en intérêt (mensuelle), le ministre n'a pas d'autre choix et doit alors décider le refus, l'arrêt respectivement le remboursement de l'aide (si non-communication des documents ou renseignements demandés endéans un délai de 3 mois).

Suite à certains jugements du tribunal administratif (p.ex. TA 9 décembre 2002, n° 14801 du rôle), le texte (aussi celui de l'actuel règlement grand-ducal de 2011) prévoit expressément la restitution avec effet rétroactif de l'aide indûment touchée par un bénéficiaire.

Paragraphe 3

Au vu des expériences de la pratique, il convient également de prévoir dorénavant clairement dans la loi une obligation d'information pour l'établissement de crédit prêteur en cas d'octroi d'une garantie de l'Etat. En effet, notamment lors d'un réexamen du dossier, le ministère du Logement – en l'occurrence le Service des aides au logement – a besoin de certaines informations de l'établissement de crédit pour contrôler le respect des prescriptions légales: en plus du numéro exact du compte relatif au prêt garanti partiellement par l'Etat, il doit également connaître une fois par an le solde restant dû du prêt afin de déterminer la valeur actuelle de la garantie de l'Etat accordée par le ministre. Il s'agit ici d'une dérogation au secret bancaire prévu par la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier. De plus, il est jugé utile d'exiger la transmission de certaines informations relatives au prêt de la part de l'établissement de crédit concerné par le prêt hypothécaire, car la pratique a montré qu'une telle transmission de renseignements – bien délimités par la loi – pourrait considérablement réduire les montants indûment touchés par les clients dus à un changement relatif à leur prêt et ayant eu une incidence sur l'aide étatique accordée.

Il semble normal que le SAL soit aussi informé par l'établissement de crédit en cas de modification du plan d'amortissement ou lorsque le prêt hypothécaire garanti a été intégralement remboursé ou transféré d'une banque à une autre. En cas de compte soldé, la garantie étatique devient, en effet, caduque. Au vu de son obligation d'information spontanée, il va de soi que le bénéficiaire d'une aide sous forme de garantie de l'Etat – l'emprunteur – est évidemment également tenu d'informer dans les brefs délais le SAL en cas de remboursement du prêt concerné, respectivement en cas de transfert du prêt (p.ex. nouveau prêt contracté avec la même banque, regroupement (« consolidation ») de prêts).

Article 49 – Communauté domestique

A côté du paragraphe 3 de l'article 14*quater*-2 et de l'alinéa 2 du paragraphe 2 de l'article 14*quienquies* de la loi de 1979, l'article 49 reprend l'essentiel de l'article 5 du règlement grand-ducal de 2011, tout en prévoyant une précision en cas d'acquisition du logement sous forme de vente en état futur d'achèvement (VEFA) respectivement en cas d'une construction d'un logement dont le chantier est organisé par le demandeur lui-même.

Il semble normal que le montant d'une aide au logement ne varie pas seulement en fonction du revenu, mais également en fonction de la situation familiale, et donc de la communauté domestique.

Par conséquent, l'aide au logement augmente avec le nombre des enfants à charge qui habitent avec le demandeur dans le même logement. Le législateur a ainsi voulu concrétiser une politique plus favorable à l'égard des familles ayant des enfants à charge et nécessitant des logements plus spacieux. Ainsi, pour la prime d'accession à la propriété, il convient de maintenir la disposition prévoyant que le demandeur peut demander le recalcul du montant de la prime en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit la date de l'acte notarié d'acquisition du logement.

Article 50 – Décision du ministre – Avis de la Commission – Echelonnement

L'article 50 contient les dispositions de l'article 13 du règlement grand-ducal de 2011, qui prévoient les règles de fonctionnement de la Commission en matière d'aides individuelles au logement, ci-après dénommée la « Commission ».

Il prévoit cependant également une nouveauté fondamentale: dorénavant, comme déjà souhaité dans le passé par le Conseil d'Etat, les décisions d'octroi, de refus ou de remboursement de toutes les aides individuelles au logement prévues par la présente loi (donc non seulement celles concernant l'aide au financement d'une garantie locative, la subvention de loyer, une dispense de remboursement/d'habitation ou un remboursement échelonné) seront prises par le ministre du Logement, sur avis préalable de la Commission.

Jusqu'à l'heure actuelle, les décisions d'octroi, de rejet ou de remboursement de la plupart des aides ont été prises par la Commission, donc avec un pouvoir de décision, sous réserve d'approbation du ministre.

Ce pouvoir de décision de la Commission a fait ses preuves et tenu ses promesses – notamment pour protéger le ministre contre des attaques et influences extérieures afin qu'il change de décision –, surtout dans des cas limites/extrêmes où la loi doit être interprétée car n'étant pas suffisamment claire, et a toujours été reconnu par les cours et tribunaux.

Toutefois, comme souhaité par le Conseil d'Etat et une tendance générale à redonner le pouvoir au seul ministre, il convient de modifier la loi (respectivement réglementation) en ce sens.

L'article 50 prévoit aussi que lors de toute décision de remboursement, le bénéficiaire destinataire de la décision peut demander au ministre – comme déjà à l'heure actuelle – un échelonnement du montant à rembourser: en pratique, le bénéficiaire fait une proposition écrite et dûment motivée au ministre, lequel peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte de la situation familiale et financière du bénéficiaire concerné. En cas de non-respect par le bénéficiaire du remboursement échelonné tel qu'accordé par le ministre – c'est-à-dire si le bénéficiaire ne respecte pas le paiement des mensualités fixées par le ministre –, et ceci sans aucun motif valable présenté par le bénéficiaire et accepté par le ministre, toute nouvelle demande en obtention de cette aide sera refusée.

Article 51 – Prescription

Paragraphe 1er

Cet article 51 reprend l'essentiel de l'article 11 du règlement grand-ducal de 2011, qui concerne le volet de la prescription.

Les aides au logement ont été créées en vue d'aider les personnes à revenus modérés à constituer le capital de départ nécessaire pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'un logement. Si la prime d'acquisition n'est pas demandée endéans un certain délai, il est légitime de considérer que les personnes ayant acheté un logement n'ont pas eu besoin, au sens de la loi, de cette aide étatique pour l'acquisition ou la construction de leur logement.

Pour pouvoir obtenir la nouvelle prime de création d'un logement intégré, la demande y afférente doit être introduite auprès du ministre endéans une période de 3 ans qui suit l'émission de l'autorisation de bâtir – pour créer/aménager un logement intégré – du bourgmestre de la commune du lieu du logement du demandeur.

Paragraphe 2

Il convient de maintenir un délai pendant lequel une demande de dispense de remboursement peut être introduite auprès du ministre du Logement. En effet, il convient d'éviter que le SAL doit envoyer d'innombrables lettres de rappel de remboursement sans obtenir – souvent pendant des années – la moindre réponse de la part des personnes destinataires. Certaines personnes ne se manifestent parfois que si leur situation financière s'est dégradée, en demandant alors, avec plusieurs années de retard, une demande de dispense, tout en souhaitant alors la prise en compte de leur situation financière et familiale actuelle (et non la situation à la date de la décision de remboursement) pour la dispense.

La date-limite est actuellement d'1 an après la date de notification de la décision de remboursement du ministre. Ce délai est maintenu dans le présent texte.

Paragraphe 3

Une suspension du délai de prescription est dorénavant possible pour des raisons de santé (p.ex. maladie grave du demandeur ou d'un de ses proches (épouse, enfant, etc.), de force majeure ou des raisons familiales ou financières, à apprécier par le ministre, sur avis de la Commission. Dans cette hypothèse, le demandeur doit évidemment présenter une demande écrite et dûment motivée et, le cas échéant, documentée.

Paragraphe 4

A l'heure actuelle, la prescription de droit commun, donc de 30 ans, est encore applicable en matière d'aides individuelles au logement.

Il est jugé utile et légitime de prévoir dorénavant un délai imparti endéans lequel un recalcul d'une prime ou d'une aide en intérêt peut être réalisée, et ceci même en cas d'un non-respect d'une obligation d'information ou d'une déclaration inexacte ou incomplète au sens de l'article 48, paragraphes 1er et 2. Ceci vaut également dans l'autre sens, par exemple en cas d'un calcul erroné d'une aide par le service constaté seulement longtemps – voire 1-2 décennies – après l'octroi de l'aide. En effet, il est certainement déraisonnable de rectifier une décision erronée – due au seul fait que l'administration n'a pas pris en considération des pièces et/ou informations transmises en temps utile par le bénéficiaire au SAL – par une nouvelle décision de remboursement 15 ou 25 ans après la décision initiale dans un dossier donné.

Aucun recalcul du ministère du Logement (SAL) respectivement aucune revendication pécuniaire de la part d'un bénéficiaire d'une aide ne sera dorénavant possible après l'écoulement du délai imparti de 10 ans après le dernier paiement d'une aide (ou d'une tranche de celle-ci) dans le dossier du bénéficiaire.

Une disposition similaire est prévue par d'autres législations (voir p.ex. article 61 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat, article 154 de la loi communale du 13 décembre 1988). Le délai de prescription vaut dans les deux sens.

Articles 52 et 53 – Collecte et saisie des dossiers d'une demande d'aide

Une nouvelle loi du 24 mars 2021 (cf. projet de loi n°7639) a modifié le texte de la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement. Comme la présente réforme a notamment pour objet de rassembler tous les textes principaux relatifs aux aides individuelles au logement dans un seul et même texte, il convient d'insérer également les dispositions de cette loi modifiée du 23 décembre 2016 dans le présent texte de loi en projet, tout en adaptant le texte actuellement en vigueur sur certains points et en supprimant les passages de texte qui deviendront inutiles avec l'entrée en vigueur de la réforme.

Les articles 52 et 53 reproduisent l'essentiel des dispositions des articles 1er et 2 de ladite loi modifiée du 23 décembre 2016.

Il convient également de permettre que les données relatives aux dossiers d'aides relatives au logement peuvent être utilisées pour l'établissement de statistiques afin de pouvoir analyser l'efficacité des mesures mises en œuvre dans le cadre de la présente loi, et donc pour pouvoir améliorer et adapter la politique du logement y relative afin d'atteindre les objectifs voulus.

Il est évident que ce traitement se fera toujours sous la condition que les données concernées soient préalablement anonymisées.

Article 54 – Déclaration spéciale – Accès à des données d'autres administrations nécessaires pour le traitement d'une demande d'aide

L'article 54 reprend le texte de l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 (article 4 modifié récemment par une loi du 24 mars 2021) a modifié le texte de la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement, tout en l'adaptant et en le précisant pour assurer une transparence complète à propos des données personnelles devant être obtenues dans le cadre d'un dossier de demande d'aide.

Au vu des expériences de la pratique, les agents du Service des aides au logement du ministère du Logement – et probablement également tous les autres acteurs impliqués dans le cadre d'une aide au logement – arrivent à la conclusion que les demandeurs d'une aide salueraient très certainement s'ils seraient déchargés de l'accomplissement des formalités administratives relatives à une demande en obtention d'une ou de plusieurs aides individuelles au logement.

Ce constat ne vaut pas seulement lors de la demande initiale, mais également lors des réexamens périodiques ou non périodiques d'un dossier, et notamment lors de l'octroi d'une aide mensuelle comme p.ex. une subvention d'intérêt, qui peut être accordée et payée pour une durée allant jusqu'à 25 ans, et dont le réexamen est prévu tous les 2 ans (avec toutes les informations et pièces devant être produites lors de chaque révision du dossier).

Il est dès lors jugé utile de prévoir dans la loi que par la signature de la déclaration spéciale prévue à cet égard sur chaque formulaire de demande en obtention d'une aide individuelle au logement (à côté de la signature de la demande elle-même), le demandeur donne son accord explicite à ce que le ministre – ou les agents qu'il délègue à cette fin – puissent accéder aux renseignements et informations contenues dans certains fichiers et bases de données de l'Etat – énumérés dans la loi – et indispensables pour pouvoir instruire une demande en obtention d'une aide individuelle au logement ou pour pouvoir réaliser les réexamens périodiques prévus par la loi pour un dossier de demande d'aide.

Comme il ne s'agit que d'une faculté, le demandeur ou bénéficiaire d'une aide peut évidemment également décider de ne pas signer cette déclaration spéciale, et donc de faire soi-même toutes les démarches administratives pour obtenir les certificats et documents légalement requis, avant de les transmettre au ministre endéans un certain délai.

La mesure proposée constitue une simplification administrative importante – et un gain de temps – au profit de la population cible de personnes à modeste revenu demandeur ou bénéficiaire d'une aide

au logement, mais aussi pour l'administration (en l'occurrence le Service des aides du logement du ministère du Logement), qui réduirait certainement les délais d'instruction, de suivi et de contrôle des dossiers d'aides individuelles au logement, et entraînerait, par voie de conséquence, un effet bénéfique supplémentaire sous forme d'un paiement plus rapide des aides accordées à destination des personnes cibles qui en ont besoin au vu de leurs revenus modérés.

Une telle mesure permettrait également de réduire considérablement le nombre des milliers de lettres de rappel que le SAL doit actuellement envoyer chaque année aux demandeurs ou bénéficiaires d'aides au logement – souvent réticents à faire les démarches administratives légalement requises – pour obtenir les renseignements et documents nécessaires pour l'instruction des demandes ou pour les réexamens de dossiers.

L'alinéa 2 de l'article 54 énumère les différentes données qui pourront être demandées par le ministre – ou les agents du ministère du Logement qu'il délègue à cette fin – auprès des administrations publiques concernées par le traitement et le suivi d'une demande d'aide au logement, ceci dans l'hypothèse où le demandeur a signé la déclaration spéciale.

Ainsi, les renseignements pertinents pour déterminer le revenu de demandeur ou bénéficiaire de l'aide pourront – par exemple – être demandés auprès du Centre commun de la sécurité sociale respectivement auprès du Fonds national de solidarité. Il en est de même de la transmission de données auprès de la Caisse pour l'avenir des enfants afin de déterminer l'attributaire d'une allocation familiale au bénéfice du ou des enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide.

L'alinéa 2 prévoit également la transmission de certaines données par l'établissement de crédit concerné par un prêt hypothécaire pour lequel son client demande une subvention d'intérêt (ou une continuation de celle-ci). Ces renseignements doivent être communiqués par le bénéficiaire, qui peut cependant, en signant la déclaration spéciale prévue sur le formulaire de demande, permettre au ministre de demander à l'établissement financier prêteur à lui transmettre directement ces informations, notamment pour décharger le client lors de chaque réexamen du dossier de devoir récolter et transmettre personnellement les informations bancaires requises par la loi.

La transmission des données énumérées à l'article 54 la loi est nécessaire pour vérifier l'accomplissement des conditions prescrites par la loi pour l'octroi ou le maintien d'une ou de plusieurs aides au logement.

La communication des renseignements visés par l'article 54 se fera dans le respect des principes de la protection des données à caractère personnel, et plus particulièrement des règles prévues par le règlement européen (UE) du 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

L'alinéa 3 prévoit le droit pour le ministre à la communication de données à partir du Registre national des personnes physiques (RNPP), pour laquelle aucun consentement explicite du demandeur n'est requis. Ces données concernent le demandeur ou bénéficiaire d'une aide, mais aussi tout autre membre de la communauté domestique qui habitent dans le logement pour lequel une ou plusieurs aides ont été demandées et/ou déjà obtenues.

Il faut notamment pouvoir contrôler si les conditions relatives à l'habitation principale et permanente (article 35: délai de 2 ou 3 ans) ou à l'occupation du logement (p.ex. délai de 10 ans prévu aux articles 25, 33, 40 et 44) ont été respectées par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide dans un dossier donné.

Article 55 – Transmission d'informations et données dans le cadre d'une demande d'aide

Cet article reprend l'essentiel de l'article 5 (« *Accès aux renseignements* ») de la loi précitée du 23 décembre 2016. L'accès aux renseignements d'autres autorités publiques s'effectue dans les limites des missions légitimes de service et administration concernés, de manière motivée et traçable et dans le respect des principes de légitimité, de finalité, de proportionnalité, d'exactitude des données, de loyauté, de sécurité, de confidentialité et de transparence.

L'accès aux renseignements et/ou la transmission d'informations et de données visées par l'article 54 prend la forme soit d'un échange par voie informatique, soit d'un échange sur papier dans les cas où un transfert informatique n'est pas garanti voire même inexistant.

Il est évident que les agents du ministère du Logement sont tenus au secret professionnel pour tous les renseignements obtenus par ce biais.

Le système informatique par lequel l'accès direct sera opéré devra être aménagé de sorte que les informations relatives à l'agent ayant procédé à la consultation, les informations consultées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel la consultation a été effectuée, ainsi que le motif précis de la consultation puissent être retracés. Les données à caractère personnel consultées doivent avoir un lien direct avec la demande d'une aide au logement prévue par la présente loi (p.ex. un réexamen du dossier).

Article 56 – Réexamen et contrôle des dossiers

Paragraphes 1er à 3

Le texte prévoit l'essentiel de l'article 16 du règlement grand-ducal de 2011 concernant le réexamen des dossiers d'aides individuelles au logement.

Au Service des aides au logement, chaque dossier relatif à une aide mensuelle (subvention d'intérêt ou subvention de loyer) est réexaminé d'office annuellement ou bi-annuellement selon le type d'aide, et ceci notamment pour contrôler si les conditions d'octroi et de maintien des aides mensuelles accordées sont toujours remplies – ou non –, et ainsi de limiter le montant des aides indûment touchées par les bénéficiaires d'aides individuelles au logement. En effet, comme à l'heure actuelle, il est jugé utile de maintenir le remboursement avec effet rétroactif en cas d'un indûment touché.

Lors du réexamen du dossier, les conditions principales prévues par la législation sont contrôlées: p.ex.

– la condition d'habitation principale et permanente de 2 ans: voir si elle est toujours respectée par le bénéficiaire de l'aide concernée;
– la condition de revenu (surtout pour le calcul de l'aide mensuelle en intérêt);
– la situation de famille: vérifier si toutes les personnes prises en compte pour le calcul de l'aide – p.ex. les enfants à charge – habitent toujours dans le logement subventionné.

Il est bien connu que beaucoup de bénéficiaires d'une aide au logement se plaignent lors du réexamen de leur dossier de devoir recueillir un tas de documents et informations, quand même nécessaires pour que le ministre – d'une manière générale via le Service des aides au logement – puisse vérifier si les conditions légales applicables pour l'obtention d'une aide au logement demandée et obtenue sont toujours remplies par la communauté domestique du bénéficiaire (p.ex. la condition de 2 ans), et pour calculer le montant correct de l'aide mensuelle en cas de paiement d'une subvention d'intérêt.

Afin de décharger les personnes concernées de devoir se déplacer auprès de plusieurs administrations publiques pour obtenir tous les renseignements et documents légalement requis dans le cadre dudit réexamen obligatoire, le texte (voir article 54) prévoit dorénavant la possibilité pour le demandeur d'une aide de signer également une *déclaration spéciale* sur le formulaire de demande par laquelle il marque son accord à ce que le ministre – en pratique le gestionnaire de son dossier – puisse accéder à certaines informations de bases de données à caractère personnel limitativement énumérées dans la loi, et strictement nécessaires pour le réexamen de son dossier. Une telle mesure aide à réduire les remboursements d'indûment touchés par des personnes à très faible revenu et à assurer une rapidité de l'instruction lors d'un réexamen du dossier.

Les paragraphes 2 et 3 font une distinction entre la *subvention d'intérêt* et la subvention de loyer:

– Les dossiers individuels relatifs à une *subvention d'intérêt* prévue par les articles 19, 27 ou 44 doivent être réexaminés d'office tous les 2 ans à compter de la date de la 1ère demande – évidemment uniquement les dossiers en activité de paiement – afin de contrôler notamment si les bénéficiaires d'une telle aide mensuelle ont bien respecté les prescriptions légales et réglementaires y relatives (notamment depuis la date du dernier réexamen) et afin de pouvoir réaliser, le cas échéant (en cas d'octroi de plusieurs subventions d'intérêt à un bénéficiaire: p.ex. une subvention d'intérêt sur base de l'article 19 et une subvention d'intérêt pour prêt climatique), une révision globale – en même temps – de toutes les subventions d'intérêt accordées dans le cadre d'un même dossier.

  Le réexamen a lieu dans le mois qui suit chaque période de 2 ans. Si les conditions sont toujours remplies, le montant de l'aide mensuelle est réévalué sur base des paramètres actualisés (p.ex. nouveau revenu, changement de la composition de la communauté domestique, changement intervenu

relatif au prêt hypothécaire). L'aide réévaluée sera alors accordée et payée à partir du mois du réexamen.

– Il en est de même en cas de subvention de loyer, avec la différence que le réexamen a lieu d'office une fois par an à compter de la date d'octroi de l'aide.

  Le réexamen a lieu dans le mois qui suit chaque période de 12 mois. Si les conditions pour une continuation de la subvention de loyer sont toujours remplies, le montant de l'aide mensuelle est réévalué et accordée sur base des paramètres actualisés (p.ex. nouveau revenu, changement de la composition de la communauté domestique, changement du montant du loyer).

Le paragraphe 3 de l'article 56 prévoit également que dans le cas où le SAL constate dans un dossier en cours de paiement qu'une aide a été – ou est – indûment payée (p.ex. lors du réexamen annuel du dossier ou lors de la communication d'une information concernant ce dossier), totalement ou partiellement, une décision de remboursement avec indication du montant indûment touché sera notifiée au bénéficiaire. A partir du jour de notification de cette décision, le bénéficiaire disposera d'un délai d'1 an pour rembourser intégralement le montant indûment touché à l'Etat, sinon l'aide mensuelle sera arrêtée.

Dans l'hypothèse où le bénéficiaire a indûment touché une aide sous forme de subvention de loyer, sans l'avoir remboursé intégralement, toute nouvelle demande d'aide – pour un nouveau logement différent de celui pour lequel la subvention a été accordée – sera rejetée de plein droit.

Paragraphe 4

Comme prévu au paragraphe 1er, un réexamen du dossier peut intervenir à tout moment, sur demande du ministre. Ainsi, par exemple, une révision du dossier s'avère nécessaire en cas de soupçon de non-respect d'une ou de plusieurs conditions fondamentales prescrites par la législation sur l'aide au logement dont le ministre respectivement ses services obtiennent connaissance (p.ex. transmission d'un document prouvant l'existence d'un 2e logement de la communauté domestique).

Le présent paragraphe prévoit qu'un réexamen du dossier est également possible dans le cas d'une demande expresse des personnes concernées – demandeur ou bénéficiaire de l'aide –, par exemple en cas de changement de leur revenu ou de la composition de la communauté domestique en cours d'année (naissance d'un enfant, perte du travail du bénéficiaire de l'aide), ayant une incidence directe immobilier (donc un fait entraînant une augmentation, une réduction ou la suppression de l'aide) sur le montant de l'aide en intérêt payée mensuellement sur le prêt immobilier.

Paragraphe 5

Le paragraphe 1er reproduit l'essentiel de l'article 6 de la loi modifiée du 23 décembre 2016.

Le bénéficiaire d'une ou de plusieurs aides au logement financées par des deniers publics peut légitiment s'attendre à ce que l'administration contrôle le respect des conditions d'octroi et de maintien de ces aides, et veuille écarter toute fraude éventuelle. Ces contrôles sont également exercés en respectant les principes de la protection des données à caractères personnel.

Article 57 – Visite du logement

L'article 57 reprend les dispositions de l'article 7 « Visites des logements » de la loi susmentionnée du 23 décembre 2016.

Le demandeur ou bénéficiaire d'une ou plusieurs aides au logement financées par des deniers publics doit légitiment s'attendre à ce que l'administration contrôle le respect des conditions d'octroi et de maintien de ces aides. Afin de pouvoir contrôler certaines conditions liées au logement, un contrôle sur place peut s'avérer nécessaire.

En cas de refus d'entrée dans le logement concerné, il semble évident que le traitement de la demande est suspendu jusqu'à ce que le demandeur de l'aide ait changé d'avis, c'est-à-dire qu'il ait fourni au ministre (respectivement à ses agents) toutes les informations et pièces nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de son dossier d'aide, ce qui inclut également que le demandeur ou bénéficiaire rend possible une visite du logement en question, en cas de demande du ministre.

Toutefois, les experts du Service des aides au logement du ministère du Logement chargés du contrôle du respect des conditions légales (p.ex. s'il existe un indice de fraude) se voient parfois refuser l'accès au logement pour lequel une aide au logement est demandée, ou déjà régulièrement payée.

Non seulement à l'occasion de l'instruction d'une demande d'aide, mais également après l'octroi d'une aide, pendant le délai prescrit d'habitation principale et permanente (2 ans p.ex. en cas d'une prime d'accession à la propriété ou d'une prime d'épargne; il en est de même en cas d'une subvention d'intérêt; respectivement même après 2 ans, si une subvention d'intérêt est, le cas échéant, payée au-delà de cette période), une visite des lieux pour contrôler le respect des conditions prescrites par la législation doit être possible.

En cas de refus d'accès au logement, l'aide sera immédiatement refusée ou arrêtée. L'aide déjà accordée et payée à un bénéficiaire est alors présumée indûment reçue de la part de l'Etat, et doit dès lors être restituée à la trésorerie de l'Etat. En effet, dans une hypothèse de refus d'accès au logement, il y a un sérieux doute que les conditions légales n'ont pas été respectées par le bénéficiaire concerné. Le texte prévoit une présomption simple que le bénéficiaire peut évidemment renverser par tous moyens de preuve.

Article 58 – Hypothèque légale

L'article 58 reprend la disposition de l'article 14a de la loi de 1979. Il est évident que pour garantir la restitution éventuelle des aides au logement, l'Etat est autorisé d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel un demandeur obtient des aides au logement parfois très substantielles.

Il est proposé de ne plus prévoir ici des frais (« *salaire des formalités hypothécaires* », qui est actuellement de l'ordre de 4,96 respectivement 7,44 euros) à charge des bénéficiaires d'une aide. Il s'agit d'un petit avantage pour les personnes bénéficiaires concernées, mais également une simplification administrative de taille pour le Service des aides au logement, qui doit faire des démarches démesurées pour obtenir le remboursement de ces frais minimes par les personnes concernées.

Article 59 – Exemptions financières

L'article 59 est la reproduction de l'article 66 de la loi de 1979, qu'il convient de maintenir dans la nouvelle loi.

Article 60 – Dispositions abrogatoires

L'article 60 prévoit les dispositions abrogatoires.

Article 61 – Dispositions transitoires

L'article 61 prévoit les dispositions transitoires.

Paragraphe 1er

La présente loi en projet contient uniquement les dispositions relatives aux aides individuelles au logement – principalement celles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement –, et donc pas, par exemple, celles relatives aux aides à la construction d'ensembles prévues par le chapitre 3 de la loi de 1979.

Comme les chapitres 2*sexies*, 3, 4 et 7*bis* de la loi de 1979 relatifs à la matière de la certification de la durabilité des logements, des aides à la construction d'ensembles, de l'assainissement de logements et de la gestion locative sociale – ainsi que les articles 66-1 et 66-2 du chapitre 7 – seront traités dans le cadre d'un ou de plusieurs autres projets de loi, il convient de les maintenir en vigueur aussi longtemps qu'ils ne sont pas abrogés par une autre loi, et donc jusqu'à la date de l'entrée en vigueur d'une loi traitant de ces matières.

Le paragraphe 1er prévoit également une disposition transitoire pour tout prêt climatique à taux zéro accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi: pour de tels prêts, les dispositions y afférentes de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques restent applicables jusqu'à la clôture des dossiers y relatifs.

Paragraphe 2

Les bénéficiaires d'une garantie d'Etat, d'une aide en capital sous forme de prime de construction, prime d'acquisition ou prime d'épargne, d'une aide en intérêt sous forme de subvention d'intérêt ou bonification d'intérêt seront dorénavant soumis aux dispositions de la nouvelle loi, dès son entrée en vigueur.

Comme les dispositions de la nouvelle loi sont, d'une manière générale, plus bénéfiques pour les bénéficiaires d'une ou de plusieurs de ces aides, il convient de les appliquer directement aux dossiers en cours dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi.

Les bénéficiaires actuels d'une subvention d'intérêt sur base de la loi modifiée du 25 février 1979 continueront à bénéficier de l'aide, sous la condition qu'ils respectent les dispositions prévues pour cette aide mensuelle par la nouvelle loi dès le jour de son entrée en vigueur.

Les demandeurs qui ne bénéficient pas encore d'une aide – donc pour lesquels aucune décision d'octroi de l'aide demandée n'a encore été prise – à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi seront soumis aux conditions fixées par la nouvelle loi pour l'aide concernée.

Paragraphe 3

Le montant de toute prime en capital visée par les articles 16 à 18 et 24 à 26 et qui a été accordée sous le régime de la loi de 1979 – donc toute prime d'acquisition, prime de construction, prime d'épargne ou prime d'amélioration de logements anciens – sera compté pour le calcul du solde du « *pot d'aides en capital* » prévu à l'article 39 de la présente loi. Lorsqu'un demandeur ou bénéficiaire d'une aide a, par exemple, obtenu une prime d'acquisition de 4.000 euros et une prime d'amélioration d'un montant de 2.000 euros avant l'entrée en vigueur de la loi, il a encore un solde de 29.000 euros (35.000-4.000-2.000) dans son « pot » pour d'éventuelles aides en capital futures.

Il en est de même pour la subvention d'intérêt: comme chaque personne bénéficiaire a droit à 300 paiements mensuels, si cette personne a, par exemple, déjà reçu 120 paiements mensuels sous forme de subvention d'intérêt sous l'empire de la loi de 1979, il pourra encore obtenir 180 paiements mensuels après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, sous réserve que les conditions y afférentes prévues par la nouvelle loi sont respectées.

*

PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL FIXANT LES MODALITES D'EXECUTION RELATIVES AUX AIDES INDIVIDUELLES AU LOGEMENT

TEXTE DU PROJET DE REGLEMENT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi du XXX relative aux aides individuelles au logement, et notamment son article 47;

Vu la fiche financière;

Vu les avis de la Chambre (…); L'avis de la Chambre (…) ayant été demandé;

Vu l'avis de la Commission nationale pour la protection des données;

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. 1er. (1) Toute demande en obtention d'une aide prévue par la loi du XX.XX.XXXX relative aux aides individuelles au logement, dénommée ci-après par « loi », est à accompagner des pièces prévues par le présent règlement pour l'aide concernée.

En cas d'un demandeur étranger, un document prouvant qu'il bénéficie d'un droit de séjour de plus de 3 mois au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration est à annexer à la demande.

En cas de doute ou incohérence quant au lieu de résidence du demandeur, un certificat de résidence établi par le bureau de la population de la commune du lieu du logement est à annexer à la demande.

(2) En cas d'un enfant à charge, si cet enfant n'est pas co-assuré auprès du parent dans le logement duquel il est déclaré ou si les allocations familiales pour l'enfant ne sont pas perçues par le parent dans le logement duquel l'enfant est déclaré, une déclaration conjointe signée par les deux parents que l'enfant est à considérer comme à charge du parent dans le logement duquel l'enfant est déclaré est à transmettre au ministre lors d'une demande d'aide.

Art. 2. (1) Lors d'une demande en obtention de l'aide au financement d'une garantie locative, la demande est à signer par toutes les personnes concluant en qualité de locataire le contrat de bail à usage d'habitation avec le bailleur.

La demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

3° la déclaration d'ouverture du compte de dépôt conditionné établie et signée par l'établissement de crédit et une copie de l'ordre permanent à raison de 1/36eme du montant de la garantie locative demandée par le bailleur;

4° une copie du contrat écrit de bail à usage d'habitation ou tout autre document prouvant le montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail ainsi que le montant du loyer;

5° une déclaration sur l'honneur certifiant que le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

6° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;

7° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale.

(2) Toute décision d'octroi de l'aide contient en annexe un certificat signé par le ministre. L'original du certificat est transmis au bailleur par le ministre. Le bénéficiaire de l'aide en reçoit une copie.

Ce certificat contient les indications suivantes:

1° les nom et prénoms ainsi que l'adresse du demandeur et du bailleur;

2° l'adresse du logement faisant l'objet du contrat de bail à usage d'habitation;

3° le montant maximum de l'aide à verser au bailleur en cas d'appel à la garantie locative;

4° le numéro d'identification de l'aide.

Art. 3. Lors d'une demande en obtention d'une subvention de loyer, la demande est à compléter par les pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

3° une copie du contrat de bail à usage d'habitation écrit, daté et signé par le demandeur et le bailleur, portant sur le logement dans lequel habite la communauté domestique;

4° une déclaration sur l'honneur certifiant que les membres de la communauté domestique n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;

6° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale.

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.

Art. 4. La demande en obtention d'une garantie de l'Etat est présentée, au nom de l'emprunteur, par l'établissement de crédit au sens de l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2° de la loi. Elle doit être signée par l'emprunteur et l'établissement de crédit.

Lors d'une demande en obtention d'une garantie de l'Etat prévue par l'article 12 de la loi, la demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

3° les documents prouvant une épargne régulière et constante d'au moins 3 ans conformément à l'article 13 de la loi;

4° une copie du compromis de vente relatif au logement, du contrat préliminaire en cas d'une nouvelle construction ou toute autre pièce certifiant que le demandeur a la pleine propriété du logement;

5° une déclaration sur l'honneur certifiant que l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

6° les documents attestant le revenu de l'emprunteur;

7° un plan de financement renseignant sur la composition des montants empruntés;

8° les conditions générales du prêt que l'établissement de crédit se propose d'accorder avec la garantie de l'Etat.

Art. 5. (1) Lors d'une demande en obtention de la prime d'accession à la propriété, la demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

3° une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement;

4° un certificat des données du prêt hypothécaire émis par l'établissement de crédit;

5° une déclaration sur l'honneur certifiant que les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

6° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;

7° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale;

8° un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire dûment enregistré, sur première demande du ministre.

En cas de mariage ou de partenariat, les époux ou partenaires au sens de l'article 2 de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats doivent signer la demande.

Cette double signature ne sera plus exigée à partir de la date d'introduction d'une procédure de divorce ou de la date du début des démarches pour dénoncer le partenariat. En cas de divorce, une copie de l'acte de liquidation et de partage prévoyant l'attribution du logement à un des deux ex-époux est à annexer à la demande.

(2) La prime est virée sur le compte indiqué par le demandeur sur la demande.

Art. 6. Lors d'une demande en obtention de la prime d'épargne, le demandeur doit accompagner sa demande des documents prouvant une épargne pendant une période d'au moins 1 an conformément à l'article 17 de la loi.

En cas d'octroi de l'aide, la prime d'épargne est virée sur le compte indiqué sur la demande.

Art. 7. Lors d'une demande en obtention d'une prime d'amélioration, la demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

3° une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement;

4° une déclaration sur l'honneur certifiant que les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;

6° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale;

7° un certificat attestant la date de première construction du logement émis par l'administration communale concernée;

8° une copie des factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés ou une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

En cas d'octroi de l'aide, la prime est virée sur le compte indiqué sur la demande.

Art. 8. (1) Lors d'une demande en obtention de la subvention d'intérêt prévue par les articles 19 et 27 de la loi, la demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

3° une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement;

4° un certificat des données du prêt hypothécaire émis par l'établissement de crédit;

5° une déclaration sur l'honneur certifiant que les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

6° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;

7° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale;

8° un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire dûment enregistré, sur première demande du ministre.

En cas de mariage ou de partenariat, les époux ou partenaires au sens de l'article 2 de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats doivent signer la demande.

Cette double signature ne sera plus exigée à partir de la date d'introduction d'une procédure de divorce ou de la date du début des démarches pour dénoncer le partenariat. En cas de divorce, une copie de l'acte de liquidation et de partage prévoyant l'attribution du logement à un des deux ex-époux est à annexer à la demande.

(2) La subvention d'intérêt est virée sur le compte prêt du bénéficiaire entre les mains de l'établissement de crédit qui a consenti le prêt hypothécaire pour le financement du logement. En cas de prêt hypothécaire à taux fixe, la subvention d'intérêt est portée sur le compte courant du bénéficiaire indiqué sur le formulaire de demande en obtention de l'aide.

Tous les frais de transfert de l'aide opérés sont à charge du bénéficiaire.

Art. 9. Lors d'une demande en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la demande est à accompagner des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° un certificat médical attestant la situation de handicap de la personne concernée;

3° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

4° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;

5° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale;

6° un certificat de la Caisse nationale de santé attestant que la personne en situation de handicap n'a pas bénéficié d'une aide financière par l'assurance dépendance pour les aménagements pour lesquels une prime est demandée;

7° une copie des factures acquittées relatives aux aménagements spéciaux réalisés.

En cas de demandeur incapable ou placé sous un régime de protection, la demande doit également être accompagnée d'une copie de la carte d'identité de son représentant légal, ainsi que d'une copie du jugement en cas de placement du demandeur sous un régime de protection.

Le virement de la prime se fait au fur et à mesure de l'exécution des aménagements spéciaux, sur présentation d'une copie des factures y afférentes.

Art. 10. Lors d'une demande en obtention d'une prime de création d'un logement intégré, la demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une copie de l'autorisation de bâtir ou attestation de l'administration communale du lieu de l'immeuble abritant le logement intégré;

3° une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement;

4° un certificat attestant la date de première occupation de l'immeuble dans lequel le logement intégré est aménagé, émis par l'administration communale concernée.

Art. 11. La demande en obtention d'une garantie de l'Etat pour prêt climatique est présentée par l'établissement de crédit, au nom du demandeur, lequel doit être dûment rempli et signé par l'établissement de crédit et le demandeur.

La demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une copie du titre de propriété du logement;

3° une copie de l'accord de principe renseignant le montant des frais éligibles au sens de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et portant sur les travaux à financer par le prêt;

4° un certificat attestant la date de première occupation du logement émis par l'administration communale du lieu du logement;

5° un plan de financement établi par l'établissement de crédit renseignant sur la composition des montants empruntés.

Art. 12. (1) Une demande en obtention d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue par l'article 44 de la loi est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une copie du titre de propriété du logement;

3° une copie du contrat de prêt certifié par l'établissement de crédit ayant consenti le prêt au demandeur;

4° une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, y compris le détail des frais éligibles pour le projet de réalisation de mesures d'assainissement ou d'équipement du logement par des installations techniques financés par le prêt;

5° un certificat attestant la date de première occupation du logement émis par l'administration communale du lieu du logement.

(2) Si le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée est habité par le bénéficiaire, la condition d'habitation est à documenter moyennant la production d'un certificat de résidence ou de toute autre pièce prouvant qu'il utilise le logement à des fins d'habitation. Si le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée est mis en location par le bénéficiaire, la condition d'habitation est à documenter moyennant la production d'une copie d'un contrat de bail ou de toute autre pièce prouvant que le logement est utilisé à des fins d'habitation.

Art. 13. (1) Sont abrogés:

1° le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement pouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février

1979 concernant l'aide au logement, sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 2, alinéa 1er;

2° le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 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;

3° le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, sous réserve du paragraphe 2, alinéa 2;

4° le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par l'article 14*quater*-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(2) Par dérogation au paragraphe 1er, point 3°, le règlement grand-ducal précité du 23 décembre 2016 reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent règlement et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

(3) Sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 2, les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont dorénavant soumises aux dispositions du présent règlement.

Art. 14. Le présent règlement entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 15. Notre ministre du Logement et Notre ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

Si le demandeur a un ou plusieurs enfants à charge, il convient de préciser le texte afin de tenir compte des changements récents intervenus dans beaucoup de familles ayant un ou plusieurs enfants, et plus particulièrement des nouvelles formes de vie en famille (p.ex. familles « *patchwork* », garde séparée d'enfants entre les parents) et de textes – ou projets – législatifs récents en matière de garde alternée respectivement de partage du paiement des allocations familiales entre les deux parents.

En effet, en cas d'une garde alternée, l'enfant n'habite pas nécessairement en permanence dans le logement du parent pour lequel l'enfant est pris en considération lors du calcul de l'aide. Si l'enfant n'est alors pas co-assuré auprès du parent dans le logement duquel il est déclaré ou si les allocations familiales pour l'enfant ne sont pas perçues par ledit parent, l'enfant en question pourra dorénavant être pris en considération pour le calcul de l'aide – donc considéré comme un « enfant à charge » au sens de la présente loi – du parent demandeur dans le logement duquel l'enfant est déclaré, même si cet enfant n'y habite pas en permanence.

Dans une telle hypothèse, il faut cependant que les parents signent une déclaration conjointe que leur enfant soit à considérer comme « enfant à charge » dans le dossier du parent dans le logement duquel l'enfant est déclaré.

Pour le logement de l'autre parent séparé ou divorcé, l'enfant en question ne pourra pas être pris en considération pour le calcul d'une éventuelle nouvelle aide, car cet autre parent a, via la prédite déclaration, autorisé que l'enfant soit pris en compte pour la demande d'aide relative au logement dans lequel l'enfant est officiellement déclaré. En effet, l'enfant ne peut pas être considéré comme « enfant à charge » dans le cadre de 2 dossiers différents.

Article 2

L'article 2 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative, et notamment les pièces justificatives devant obligatoirement être

annexées à une telle demande, comme par exemple une déclaration sur l'honneur certifiant que le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger.

Il reprend l'essentiel des articles 2 et 3 du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par l'article 14*quater*-1 de la loi modifiée de 1979.

Article 3

Cet article prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une subvention de loyer.

Il reprend l'essentiel du paragraphe 2 de l'article 3 du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée de 1979.

Article 4

L'article 4 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une garantie de l'Etat, laquelle est introduite par l'établissement de crédit, au nom de l'emprunteur.

Parmi les pièces justificatives devant obligatoirement être annexées à une telle demande, il convient de citer les documents attestant le revenu du ou des emprunteurs. D'une manière générale, le ministère du Logement exige un certificat de salaire établi par l'employeur portant sur l'année civile précédant la date de la demande ainsi que des fiches de salaire récentes.

En outre, l'établissement de crédit doit annexer à la demande un plan de financement qui renseigne sur la composition des montants empruntés.

Article 5

Cet article prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une prime d'accession à la propriété.

En cas de mariage ou d'un partenariat, les époux ou partenaires doivent tous les deux signer chaque demande en obtention d'une aide individuelle au logement.

Article 6

L'article 6 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une prime d'épargne, qui ne peut être obtenue par le demandeur qu'en cas d'octroi d'une prime d'accession à la propriété.

Dans tous les cas, donc aussi en cas de pluralité de bénéficiaires (c'est-à-dire principalement dans l'hypothèse d'un couple marié ou de deux personnes liées par un partenariat), la prime d'épargne sera virée en totalité sur le compte bancaire indiqué sur le formulaire de demande en obtention de l'aide dûment signé par ceux-ci.

Article 7

Cet article prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une prime d'amélioration.

Article 8

L'article 7 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une subvention d'intérêt en cas de conclusion d'un prêt hypothécaire soit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement, soit en vue de l'amélioration du logement du demandeur.

Article 9

L'article 9 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux d'une personne en situation de handicap.

Article 10

L'article 10 prévoit les pièces justificatives devant être annexées à une demande en obtention modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une prime de création d'un logement intégré.

Article 11

L'article 11 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une garantie de l'Etat pour prêt climatique. Il reprend l'essentiel de l'article 3 du *projet de loi n°7821 relative aux aides à des prêts climatiques actuellement encore en procédure législative*.

La demande en obtention d'une garantie étatique pour prêt climatique – dont le formulaire spécifique peut être obtenu par les personnes intéressées auprès du ministre du Logement – n'est pas introduite par le demandeur, mais par l'établissement de crédit avec lequel le demandeur a conclu un prêt et le demandeur conjointement, comme c'est également le cas pour l'obtention d'une garantie de l'Etat prévue par l'article 12 de la loi.

Article 12

L'article 12 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique.

L'accomplissement de la condition d'habitation peut être établi, par exemple, par un certificat de résidence de l'occupant du logement en cause (si adresse non-confirmée dans le RNPP), par une copie d'un contrat de bail du tiers occupant ou par tout autre document prouvant qu'une personne physique y habite.

Article 13

L'article 13 prévoit les dispositions abrogatoires et transitoires.

Il est prévu d'abroger tous les règlements d'exécution de la loi de 1979 relatives aux aides individuelles au logement avec l'entrée en vigueur du présent règlement.

Toutefois, au vu des dispositions transitoires prévues par l'article 61 de la loi, certaines dispositions du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement respectivement du règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques resteront encore en vigueur après l'entrée en vigueur du présent règlement pour des dossiers dans lesquels les aides suivantes ont été accordées avant l'entrée en vigueur du présent règlement: par conséquent, les dispositions sur le *prêt climatique à taux zéro* prévues par ledit règlement du 23 décembre 2016 resteront encore applicables aux bénéficiaires d'un tel prêt jusqu'à la clôture des dossiers y relatifs auprès du ministère.

Comme le nouveau régime d'aides individuelles au logement est en principe plus favorable pour les demandeurs ou bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides prévues par la loi de 1979, il convient d'abroger toutes les autres dispositions réglementaires applicables à l'heure actuelle en la matière.

*

FICHE FINANCIERE

A. Evolution générale du budget des aides individuelles au logement

Evolution des dépenses du Ministère du Logement

	2010	*2015*	*2020*	*En %*
Dépenses Ministère du Logement	117.084.290	139.902.931	227.735.704	
Dépenses Aides individuelles	43.545.748	34.962.610	35.608.825	15,64%
Dépenses Aides à la Pierre	26.842.864	39.057.295	96.482.734	42,37%

Depuis 2010, la part des aides individuelles parmi les dépenses du Ministère du Logement est passée de 43 millions à 35 millions euros. Cette baisse substantielle de 20% aurait été encore plus forte sans l'introduction de la subvention de loyer en 2016 et qui représentait en 2020 à elle seule 10 millions sur les 35 millions euros.

En d'autres termes, le montant des aides versées pour l'accession à la propriété est passée en 10 ans de 43 millions à 25 millions euros, et ceci face à une augmentation des prix des logements dépassant largement l'évolution générale des salaires.

Evolution des Dépenses du Ministère du Logement en comparaison au Budget de l'Etat

	2010	*2015*	*2020*
Budget de l'État	100,00%	100,00%	100,00%
Budget du Ministère du Logement	1,18%	1,16%	1,45%
Aides individuelles	0,67%	0,38%	0,32%
Aides à la Pierre	0,23%	0,41%	0,84%

Il est particulièrement intéressant de noter l'évolution relative des aides individuelles d'accès au logement et des aides à la pierre en comparaison au budget de l'Etat.

Ainsi, les aides à la pierre ont très fortement évolué depuis 2010 et ceci particulièrement à partir de 2014, traduisant ainsi la volonté du gouvernement d'investir davantage dans la création de logements publics locatifs. En même temps, la part relative des aides individuelles a fortement baissé, passant en dix ans de 0,67% du budget de l'Etat à 0,32% de celui-ci.

La présente réforme vise à contenir cette évolution.

Evolution des dépenses du Ministère du Logement en comparaison au budget de l'Etat (en milliers €)

	2020	*2021*	*projet 2022*	*2023*	*2024*	*2025*	*En % du budget de l'Etat*
Budget de l'Etat	16.318.324	16.876.274	18.408.394	21.828.412	22.657.328	23.560.603	
Budget du Ministère du Logement	236.829	263.182	267.538	355.694	371.465	385.124	1,63%
Budget Aides individuelles*	52.961	50.207	45.515	55.100	56.772	58.943	0,24%
Impact de la réforme				7.426	12.944	19.023	0,08%
Budget Aides individuelles tenant compte de la réforme				62.527	69.176	77.966	0,32%
Budget Aides à la Pierre	137.601	149.616	209.500	239.144	249.628	256.589	1,09%

- Pour les années 2020 et 2021 il s'agit des budgets votés. Pour les années 2022 à 2025 des propositions budgétaires pluriannuelles.

Le projet de loi a certes un impact budgétaire estimé augmentant le volume projeté des aides individuelles de plus de 50% par rapport à l'année 2021. Mais en comparaison à l'évolution du budget général ces adaptations permettent à peine de maintenir la part des aides individuelles d'accès au logement au statut quo.

B. Aides à la location d'un logement

Aide au financement d'une garantie locative

Situation actuelle

L'Etat peut fournir une garantie locative au candidat-locataire d'un logement issu du marché privé et qui prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

16 demandes pour une garantie locative garantissant un montant global de 41.793,44 euros ont connu une suite favorable en 2020. Il importe de noter que l'Etat avance le montant de la garantie demandée uniquement en cas d'appel à ladite garantie par le bailleur concerné. Les garanties avancées par l'Etat entraînent un remboursement par le locataire concerné. Le montant indiqué ne constitue dès lors pas le montant des dépenses.

Modifications apportées

Le projet de loi reprendra les dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en augmentant le taux d'effort (revenu par rapport au loyer) de 40% à 50% et en modifiant vers le haut les limites de revenu de manière à rendre éligible 50% de la population pour cette aide.

Estimation de l'impact budgétaire

Du fait que toute garantie payée au bailleur en cas d'appel par celui-ci est à rembourser par le locataire concerné à l'Etat, cette aide n'a pas d'impact substantiel sur le budget de l'Etat.

Subvention de loyer

Situation actuelle

De nombreux ménages, dont les moyens financiers sont modestes, ne peuvent pas acquérir de logement. De plus, ils rencontrent souvent de grandes difficultés à trouver un logement locatif à prix abordable. Ainsi, les pouvoirs publics interviennent pour leur faciliter l'accès à un logement locatif du marché privé, ceci sous forme d'une subvention de loyer, payée mensuellement.

Refonte de la subvention de loyer

Avec effet au 1er janvier 2018 – avec l'entrée en vigueur de la loi du 15 décembre 2017 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement –, les paramètres de calcul de cette aide ont été adaptés afin d'élargir le champ d'application de cette aide parmi les communautés domestiques disposant d'un revenu faible ou modeste:

1. réduction du taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer de 33 à 25%;
2. non-prise en compte des transferts sociaux pour le calcul du revenu de la communauté domestique du demandeur;
3. abolition de la condition de 6 mois de revenus réguliers: il suffit désormais que la communauté domestique du demandeur dispose de 3 mois de revenu au moment de la décision d'octroi de l'aide mensuelle;
4. modification des limites de revenu, en fonction des différents types de communauté domestique.

En 2020, en début de crise du Covid, une autre adaptation de la mesure a été mise en œuvre, à savoir l'adaptation des seuils de faible revenu de même que le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour l'aide. L'impact financier de la mesure pour l'année 2020 avait été estimé approximativement à 450.000 euros. Pour les années subséquentes, cet impact a été estimé à approximativement 570.000 euros.

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2020, un montant global de 9,56 millions euros a été liquidé en tant que subvention de loyer (pour l'année 2019, ce montant s'élevait à 7,45 millions euros). Le nombre de paiements y relatif a été de 61.158 unités.

Modifications apportées par le projet

Une modification importante est apportée au niveau de cette aide mensuelle :

Dorénavant, cette aide ne sera plus calculée – comme à l'heure actuelle – en fonction d'un montant désigné comme « loyer de référence » fixé selon un barème dépendant de la composition de la communauté domestique et défini selon les besoins théoriques minimaux par type de communauté domestique, mais selon une nouvelle formule qui tiendra compte de limites de revenu fixées en fonction de la composition de la communauté domestique, donc d'une manière similaire à celle de la majorité des autres aides individuelles au logement prévues par le présent projet de loi.

Estimation de l'impact budgétaire

Les modifications apportées par le présent projet de loi en termes d'éligibilité des locataires se situe à 2 niveaux: d'abord le cercle des personnes éligibles est augmenté en adoptant la logique d'une éli-

gibilité limitée au niveau de vie médian. Ensuite, le cercle des personnes éligibles est augmenté en portant la limite du taux d'effort maximal autorisé après du locataire de 40% à 50%. Ceci a été rendu nécessaire non pas parce qu'un tel effort pourrait être considéré comme justifiable, mais parce qu'en réalité les taux d'effort dépassent trop souvent les 40% et qu'il n'est pas justifié d'exclure les locataires concernés de cette aide.

Ensuite, le montant de l'aide a été adapté de façon à devenir plus généreux pour les plus bas salaires tout en poursuivant une approche d'équité pour les salaires plus élevés.

Or, comme par le passé, le taux de recours à l'aide dépendra largement des mesures de communication entreprises par les différents acteurs du travail social pour populariser cette aide. L'impact budgétaire dépendra dès lors pour de ce genre d'aide(s) de facteurs externes ainsi que des modifications apportées au régime lui-même.

Au moment de l'introduction de l'aide en 2015, une enveloppe budgétaire de 28 millions euros avait été jugée justifiée et mise à disposition. Malgré l'élargissement des conditions en 2018, et l'adaptation des montants en 2020, l'enveloppe effectivement utilisée ne dépasse actuellement guère les 10 millions euros (donc à peine 40% de l'objectif initial).

Si en 2020 le nombre de paiements effectués était de 61.158 pour une population qui se situait approximativement à 52.000 ménages, l'harmonisation des plafonds d'éligibilité porte le nombre de ménages locataires à 57.000 (+9,6%). L'on peut dès lors estimer le nombre de paiements à effectuer à 67.040.

Le montant de la subvention maximale étant augmenté en moyenne de 20%, l'on peut estimer l'impact budgétaire de la subvention de loyer à:

Dépenses 2020: 9,56 millions * (+9,6% augmentation du nombre de bénéficiaires) * (+20% augmentation moyenne de l'aide) = 12,57 millions euros.

Si l'augmentation moyenne de l'aide s'applique à partir des recalculs effectués pendant l'année 2023 (en supposant que la loi entre en vigueur au 1er janvier 2023) et que les recalculs se feront au cours de toute l'année (l'adaptation du montant s'appliquera lors du recalcul seulement), il est estimé que l'impact du nombre des bénéficiaires s'étendra sur 2 ans au moins.

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à :

	2023	*2024*	*2025*
Subvention de loyer	11.450.000	12.500.000	14.500.000

C. Aides à la propriété d'un logement

Avec la présente réforme, le texte prévoit l'introduction d'un « *pot d'aides en capital* », c'est-à-dire la mise en place d'un montant maximal qu'un bénéficiaire peut toucher sous forme d'une ou de plusieurs primes d'accession à la propriété, primes d'épargne et/ou primes d'amélioration – donc excepté la prime pour aménagements spéciaux répondant aux personnes en situation de handicap –, lesquelles peuvent concerner, le cas échéant, plusieurs logements successifs. Ce « *pot d'aides en capital* » a été fixé à 35.000 par personne. La présente fiche financière ne tient pas compte de ce plafond étant donné qu'il n'est pas possible d'en estimer l'impact.

La même chose est vraie pour certaines modifications au niveau des conditionnalités d'octroi des aides. Ainsi la réduction de l'obligation d'occupation effective du logement qui est ramené de 10 ans à 2 ans, peut évidemment conduire à augmenter l'attractivité des aides (c'est d'ailleurs une des raisons de cette modification) et par là renforcer le recours effectif aux aides. Etant donné que cet impact ne peut être estimé, il n'en a pas tenu compte.

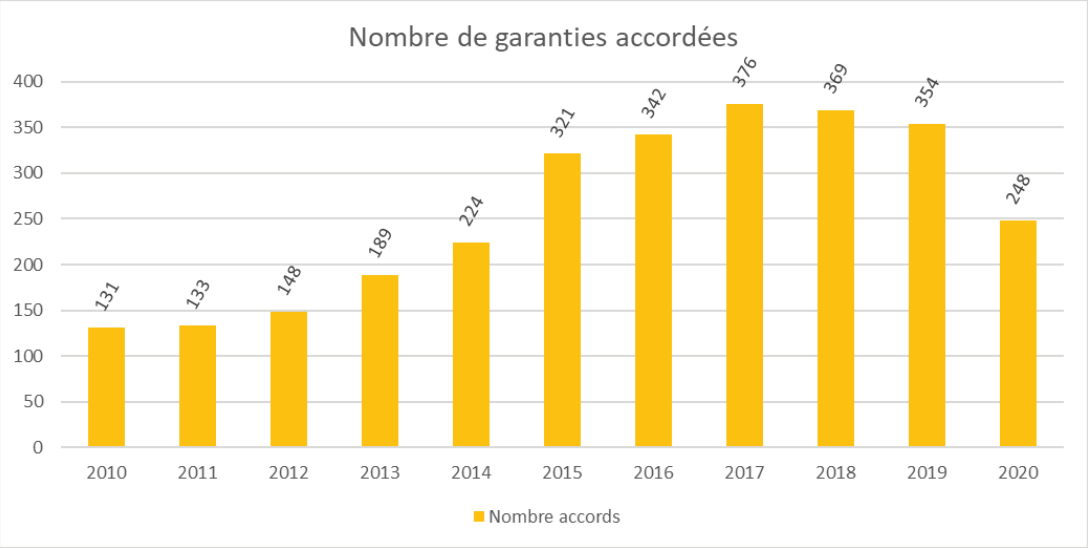
Garantie de l'Etat

Situation actuelle

Dans le cas où un emprunteur ne peut fournir à l'établissement de crédit des garanties suffisantes, l'Etat est autorisé, aux conditions et limites déterminées par la loi, à se porter garant pour une partie du prêt hypothécaire à contracter pour le financement d'un logement.

Entre 2010 et 2020, 3.215 garanties ont été demandées au total, dont 2.835 ont connu une suite favorable. Pour l'année 2020, le montant moyen demandé en garantie par les emprunteurs se situe à 121.201,35 euros.

Il est important de rappeler qu'une garantie étatique ne constitue pas une aide financière versée au moment de décision, dans la mesure où elle n'est tirée que dans les cas de défaillance de l'emprunteur et que tous les moyens de recours ont été exercés par la banque. En outre le montant de la garantie versée par l'État est remboursable par l'emprunteur.



En cas d'appel à la garantie par l'institut financier, la garantie couvre le remboursement en principal, intérêts et accessoires du prêt hypothécaire consenti.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il a été fait appel à la garantie étatique uniquement dans un seul cas (en 2018). Conformément aux dispositions légales en vigueur, le montant avancé par l'Etat a été remboursé par son bénéficiaire par la suite.

Modifications apportées

Le présent projet de loi augmente le montant maximal de la garantie étatique de 18.750 au nombre indice 100 (157.785,00 euros) à 24.000 euros au nombre indice 100 (201.964,80 euros).

En revanche, il sera introduit des limites de revenu pour plafonner l'éligibilité de cette mesure aux personnes qui en ont besoin.

Le projet de loi introduit aussi certaines obligations pour les instituts bancaires, dont notamment celle de communiquer au ministre du Logement annuellement les soldes restants des prêts sous garantie.

Estimation de l'impact budgétaire

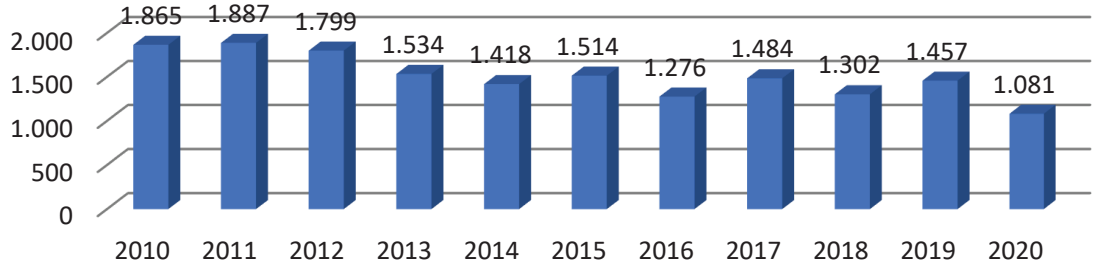
On estime que la présente mesure n'aura pas d'impact sur le budget de l'Etat.

Prime d'accession à la propriété

Situation actuelle

Avec 1.081 unités, le nombre des primes accordées en 2020 a connu une baisse de 25,81% comparé à 2019. Le montant total des paiements y relatif, s'élevant à 5.476.628,00 euros, a baissé en 2020 de 29,81%.

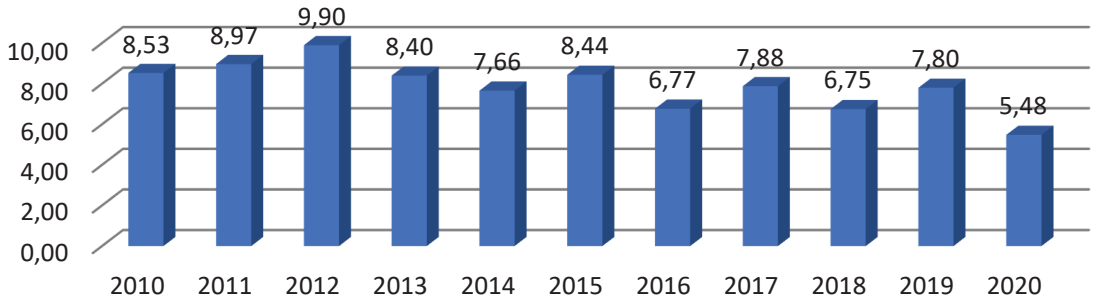
Graphique 1 : Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2010 et 2020



Source et graphique: Ministère du Logement

Entre 2010 et 2020, la moyenne annuelle du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 1.511 unités. Quant au chiffre réalisé en 2020, il se situe en dessous de cette moyenne avec 1.081 de primes accordées (-28,46%).

Graphique 2 : Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2010 et 2020 (en millions d'euros)



Source et graphique: Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2020 pour la construction et l'acquisition d'un logement a baissé (5,4%) par rapport à 2019.

Modifications apportées

Actuellement, un bénéficiaire est soit éligible à la prime d'acquisition, soit à la prime de construction. Si en 1979, ces deux primes connaissaient encore des conditionnalités divergentes, celles-ci ont été abandonnées au cours du temps. Le présent projet de loi prévoit dès lors que la seule prime d'accession à la propriété remplace les primes de construction et d'acquisition. Par ailleurs, une des modifications les plus importantes introduites en matière d'aides individuelles au logement est la transition du calcul des aides sur base du revenu imposable vers un calcul sur base du revenu net de la communauté domestique. De cette façon, le Service des Aides au Logement basera la détermination de l'éligibilité de toutes les aides sur une seule notion de revenu, ce qui facilitera énormément le traitement des dossiers.

Dans ce contexte, il a été profité de faire abstraction des modes de calcul plus favorables pour les couples mariés ou en partenariat prévus par les paragraphes 5 à 7 de l'article 3 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

En revanche, les limites de revenu relatives à la prime d'accession à la propriété ont été revues à la hausse, de manière à rendre les acquéreurs jusqu'au décile 4 du niveau de vie potentiellement éligibles.

Le niveau d'éligibilité tient compte des niveaux de vie respectifs, pour les différents types de ménage, selon le principe que des ménages se situant dans une situation comparable en termes de niveau de vie devraient être aidés de façon équitable.

Deux exceptions ont été apportés à ce principe:

– la première concerne les ménages célibataires qui ont été traités plus favorablement en considérant qu'il s'agit dans ce cas souvent d'une première acquisition d'une personne (jeune ou en procédure de séparation);
– la deuxième exception concerne les ménages monoparentaux qui ont été considérés comme les ménages composés de couples avec enfant(s). En effet, les besoins en termes de surface de logement ne diffèrent pas selon que la chambre d'adulte soit partagée par un couple ou non.

Estimation de l'impact budgétaire

De cette façon, le nombre de bénéficiaires a été augmenté approximativement d'un tiers.

En effet, selon les données fournies par le LISER (issues de EU-SILC – 2018), les déciles 1 à 3 comprennent approximativement 76.000 ménages, alors que les déciles 1 à 4 comprennent approximativement 101.000 ménages (locataires et propriétaires, étant donné que les deux peuvent être considérés comme candidats potentiels).

En prenant le nombre moyen de primes accordées entre 2010 et 2020 (1.500), on peut dès lors estimer qu'à l'avenir le nombre de dossiers à traiter annuellement pourrait grimper de nouveau à +/- 2.000 dossiers, comme dans le passé.

Etant donné que le montant des primes n'a pas été adapté depuis 2010, il a également été décidé d'adapter ces montants pour les différents types de communauté domestique et de tranches de revenu.

L'augmentation moyenne des primes maximales est de 25% par rapport au niveau actuel. Partant, il est estimé que les primes vont évoluer jusqu'à 25% de leur montant actuel.

L'on peut dès lors estimer l'évolution du budget pour primes d'accession à la propriété de la façon suivante:

Dépenses 2020: 5,5 millions * (+33% augmentation du nombre de bénéficiaires) * (+25% augmentation de la prime moyenne) = 9,14 millions euros.

Il est relativement probable que cet impact budgétaire se réalise à partir de la première année de mise en vigueur de la réforme.

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à :

	2023	*2024*	*2025*
Prime d'accession	9.140.000	9.500.000	10.000.000

Prime d'épargne

Situation actuelle

La législation relative aux aides individuelles au logement autorise l'Etat à encourager l'accession à la propriété d'un logement, notamment par l'octroi de primes d'épargne.

D'une façon générale, une telle prime est actuellement égale aux intérêts et primes bonifiés à la date de l'octroi du prêt hypothécaire sur le compte d'épargne respectivement sur le compte d'épargne-logement, sans qu'elle ne puisse cependant dépasser, dans le chef du même bénéficiaire, la somme de 5.000 euros. En 2020, le nombre de primes admises était de 107 unités, correspondant en moyenne à quelque 1.024 euros par bénéficiaire.

Pour la période allant de 2012 à 2020, il y avait en moyenne 168 demandes admises par an pour une montant moyen de 1.746 €. La baisse tendancielle est d'une part due à l'évolution vers le bas des

taux d'intérêt et de l'autre à une défaillance générale de l'épargne. Partant, il a été jugée utile de se baser sur les derniers chiffres disponibles pour les développements de la présente fiche financière.

Modifications apportées

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit un mode de calcul de la prime sur base des intérêts perçus sur les fonds épargnés et investis dans le financement d'un logement.

Or, vu les taux d'intérêt actuellement historiquement bas et considérant encore les règles mises en place pour l'octroi de crédits hypothécaires (cf. loi du 4 décembre 2019 portant modification de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier), le législateur estime qu'il y a nécessité de revoir les dispositions relatives à la prime d'épargne de manière à inciter davantage les futurs propriétaires d'épargner des fonds propres pour le financement d'un logement.

Dès lors, le présent projet de loi abolira ce mode de calcul des primes d'épargne peu transparent et mettra en place un mode de calcul inspiré de celui prévu en Allemagne par la loi dite « *Wohnungsbau-Prämiengesetz* » (WoPG 1996).

Ainsi, le montant épargné par le bénéficiaire sera dorénavant subsidié rétroactivement à raison de 10% jusqu'à un plafond de 500 euros par an sur une durée maximale de 10 ans. La prime d'épargne est versée sous forme de prime unique au moment de l'acquisition du logement dans lequel 90% de l'épargne ont été investi, si à ce moment le bénéficiaire respecte les conditions d'éligibilité.

Estimation de l'impact budgétaire

L'éligibilité de la prime d'épargne restera liée à celle de la prime d'accession. Actuellement, seulement 10% des bénéficiaires d'une prime d'accession remplissent également les conditions en termes d'effort d'épargne pour faire valoir un droit à la prime d'épargne.

Ceci montre bien qu'il est indispensable d'augmenter l'attractivité de cette prime. En effet, sans épargne préalable suffisante, il deviendra de plus en plus difficile de réaliser un projet d'acquisition d'un logement.

En appliquant les mêmes hypothèses que pour la prime d'accession (augmentation des dossiers de 33%) on devrait parvenir au moment de la mise en vigueur de la loi à quelques 107 * (+33%) = 150 primes accordées par an.

Par contre, au fur et à mesure que l'attractivité de la prime se confirme, le nombre de dossiers traités pourrait augmenter au cours des années à venir.

Le mode de calcul de l'aide étant profondément remanié, il n'est pas possible d'estimer un montant moyen de l'aide. Etant donné que le montant maximal de l'aide est fixé à 5.000 euros par bénéficiaire, il est probablement prudent d'estimer l'impact budgétaire maximal à 4.000 euros par bénéficiaire.

L'impact budgétaire est dès lors estimé dans un premier temps à:

150 primes * 4.000 euros = 600.000 euros annuels.

L'on estime que le nombre de primes augmentera à raison de +/- 8% par an.

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à :

	2023	*2024*	*2025*
Prime d'épargne	600.000	650.000	700.000

Subvention d'intérêt (incluant l'ancienne bonification d'intérêt)

Situation actuelle

Sous l'empire de la législation actuelle, les accédants à la propriété peuvent être bénéficiaires simultanément d'une subvention d'intérêt et d'une bonification d'intérêt.

Le projet de loi prévoit de fusionner ces deux aides afin d'en rendre la gestion plus aisée et le dispositif plus transparent pour les administrés.

Subvention d'intérêt

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant le revenu et la situation familiale du bénéficiaire. La subvention d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur et peut varier entre 0,575% et 2,45% conformément à l'annexe IV.

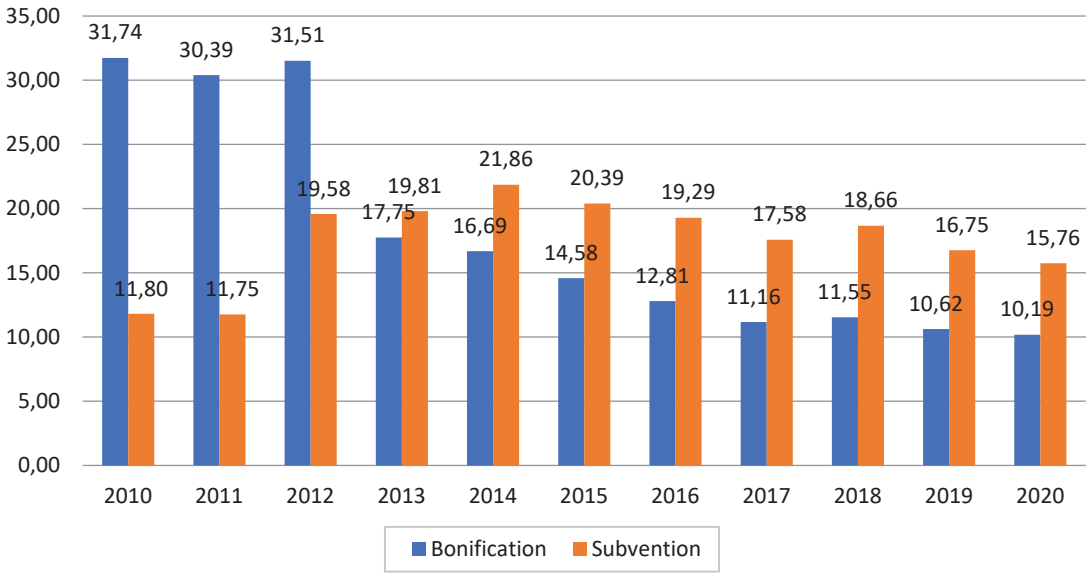
Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2020, un montant global de 15,76 millions euros a été liquidé en tant que subvention d'intérêt. Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt était de 111.720 unités en 2020, soit une diminution de 4,75% par rapport à 2019.

Bonification d'intérêt

La bonification d'intérêt est avant tout placée dans l'optique familiale. Ainsi, sont bénéficiaires de cette mesure introduite en 1991 tous ceux qui ont contracté auprès d'un établissement bancaire ou auprès d'un organisme de pension un prêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement sur le territoire du Grand-Duché et qui ont au moins un enfant à charge.

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2020, 147.077 bonifications d'intérêt ont été payées, correspondant à un montant global de 10,19 millions euros, soit quelque 849.000 euros en moyenne par mois.

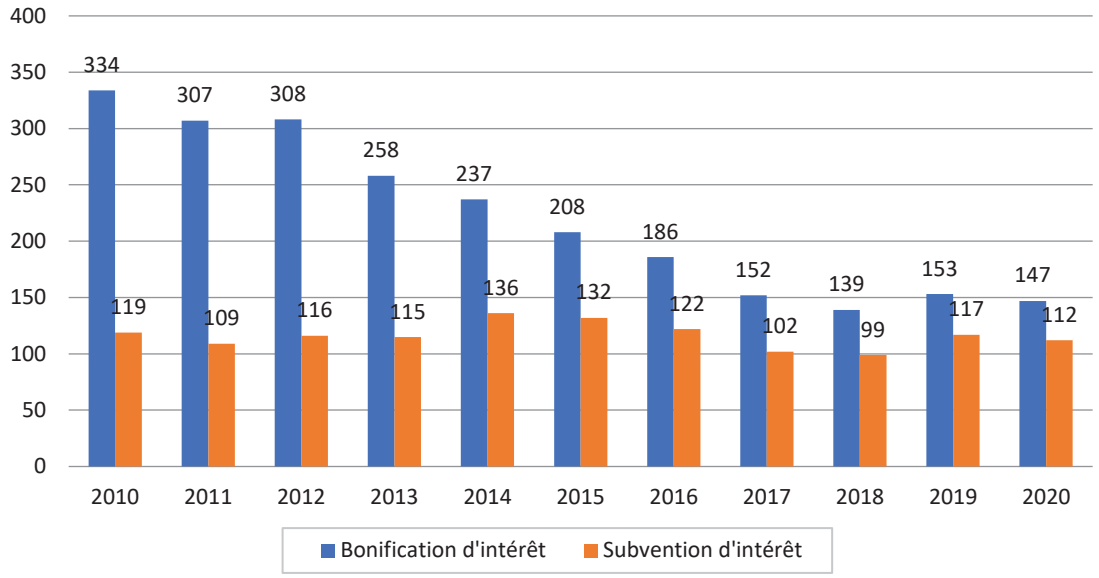
Graphique 3 : Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2010 et 2020 (en millions euros)



Source et graphique: Ministère du Logement

Aux 25.942.752,32 euros accordés en 2020 comme subventions et bonifications d'intérêt correspondent 258.797 paiements.

Graphique 4 : Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2010 et 2020 (en milliers)



Source et graphique: Ministère du Logement

Tableau 1: Aides en intérêt accordées entre 2001 et 2020 (en millions euros)

Année	*Bonifications d'intérêt*	*Subventions d'intérêt*	*Total*
2001	21,39	25,10	46,49
2002	29,12	22,31	51,43
2003	32,88	17,88	50,76
2004	33,73	15,78	49,51
2005	34,97	15,38	50,35
2006	35,44	16,91	52,35
2007	34,42	19,67	54,09
2008	35,09	21,02	56,11
2009	30,47	11,57	42,04
2010	31,74	11,80	43,54
2011	30,39	11,75	42,14
2012	31,51	19,58	51,09
2013	17,75	19,81	37,56
2014	16,69	21,86	38,55
2015	14,58	20,39	34,97
2016	12,81	19,29	32,10
2017	11,16	17,58	28,74
2018	11,55	18,66	30,21
2019	10,62	16,75	27,37
2020	10,19	15,76	25,95
Total 2001- 2020			**845,35**

Source : Ministère du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt mentionnées, l'Etat a accordé quelque 960,55 millions euros entre 1998 et 2020.

Pour l'année 2020, on peut constater une légère baisse du montant des subventions d'intérêt (-5,91%) ainsi que du montant concernant les bonifications d'intérêt (-4,04%). A noter que la baisse considérable du montant de la bonification de l'année 2013 est due au fait que par règlement grand ducal du 22 février 2013 le taux de la bonification a été ramené de 0,75% à 0,50% par enfant à charge.

Modifications apportées et estimation de l'impact budgétaire

Dans l'objectif notamment de rendre la législation plus claire et transparente, il est proposé de fusionner la subvention et la bonification d'intérêt en une seule aide mensuelle dénommée « subvention d'intérêt ».

Le tableau relatif à la subvention d'intérêt – prévu par l'annexe IV de la présente loi – tient compte de cette modification importante.

La réglementation actuelle prévoit que les prêts ne sont pris en considération que jusqu'à un montant de 175.000 euros pour le calcul de la subvention respectivement de la bonification d'intérêt (articles 40 et 48 du règlement grand-ducal de 2011). Du fait que les prix des logements sur le marché immobilier ne cessent d'augmenter, il est proposé non seulement d'augmenter le montant maximum à subventionner, mais aussi de le majorer en fonction de la situation familiale de la communauté domestique du demandeur.

Ainsi, il est prévu d'augmenter le montant maximal à subventionner du prêt de 175.000 à 200.000 euros, et de le majorer en réajustant ledit montant de l'ordre de 10.000 euros par enfant à charge, en introduisant toutefois un plafond de 240.000 euros.

En prenant dès lors comme nouveau plafond la moyenne des plafonds pour différents types de ménage, l'on peut estimer que cette adaptation entraînera un surcoût de 25%.

L'éligibilité des ménages est adaptée de façon similaire à celle de la prime d'accession à la propriété en portant le taux de bénéficiaires potentiels à +/- 40% des ménages résidents.

Or, étant donné que le niveau de l'éligibilité pour cette aide est actuellement plus bas que pour la prime d'acquisition, il est estimé que le nombre de dossiers à traiter pourrait augmenter à terme de 50%. Il est cependant important de noter que cet impact ne jouera pas dès la première année.

L'impact budgétaire est dès lors estimé comme suit:

Dépenses 2020 : 26 millions * (+50% pour élargissement des bénéficiaires potentiels) * (25% pour adaptation des montants de prêts pris en considération) = 48,75 millions d'euros.

Si l'on tient compte du fait que l'accroissement de l'impact dû à l'élargissement de la population éligible ne se fera pas sentir à 100% dès la première année, le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à :

	2023	*2024*	*2025*
Subvention d'intérêt	40.000.000	45.000.000	50.000.000

D. Aides à l'amélioration d'un logement

Prime d'amélioration

Situation actuelle

Pendant la période du 1er janvier au 31 décembre 2020, 130 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 328.304,24 euros. Depuis la création du Ministère du Logement, la moyenne des montants alloués a progressé pour passer de 1.187 euros en 1989 à 2.525 euros en 2020.

Pour la période allant de 2012 à 2020, il y avait en moyenne 207 demandes admises par an pour un montant moyen de 2.863 euros. La baisse tendancielle est due à l'évolution des conditions du marché,

notamment l'évolution des prix de construction et de rénovation. Partant, il a été jugée utile de se baser sur les derniers chiffres disponibles pour les développements de la présente fiche financière.

Modifications apportées

Comme pour les primes d'accession et d'épargne, les conditions d'éligibilité pour les deux primes d'amélioration ont été adaptées au décile 4, de sorte à rendre 40% de la population éligible à ce type d'aide.

Jusqu'à présent, la prime d'amélioration excluait les travaux éligibles pour une prime « PRIMe House » accordée par le ministère de l'Environnement. Afin de donner cependant un coup de pouce supplémentaire aux travaux de rénovation mis en œuvre par des ménages ne disposant que de revenus modestes, le projet de loi prévoit l'introduction d'une prime complémentaire à la « PRIMe House ».

En effet, les mêmes 40% de ménages seront dorénavant éligibles à une prime complémentaire à la « PRIMe House » ne pouvant cependant pas dépasser 40% des montants accordés dans le cadre du régime de « PRIMe House ».

Finalement, la façon de déterminer le montant maximal de l'aide a été adaptée et rendue cohérente par rapport au régime général qui prévoit des aides dégressives en corrélation inversée à l'augmentation des revenus.

Pour les primes d'amélioration sont pris en compte un maximum de 40% des factures des travaux respectivement du montant accordé de la « Prime House ».

Estimation de l'impact budgétaire

Il est estimé que le nombre de demandes pour la prime pour les travaux d'amélioration va également augmenter de 33% au maximum, étant donné que l'éligibilité est rendue homogène au décile 4.

Il est vrai que le plafond de l'aide sera dorénavant celle du « *pot d'aides en capital* ». Or, il est jugé utile de partir – la prime d'amélioration visant les travaux de rénovation – de l'idée que le montant moyen des versements est davantage déterminé par le type de travaux que par le plafond de l'aide. A toutes fins utiles et par mesure de précaution, on part de l'idée que le montant moyen des versements passe de 2.525 à 3.000 euros (+/- +20%)

L'impact budgétaire de la prime d'amélioration pour rénovation est dès lors estimé comme suit:

Dépenses 2020 : 330.000 * (+33% pour élargissement des bénéficiaires potentiels) * (20% pour adaptation des montants de prêts pris en considération) = 526.000 millions euros.

Pour ce qui est de la prime supplémentaire réservée aux rénovations et assainissements énergétiques éligibles à la « PRIMe House », il est supposé que seuls un 1/4 des ménages réalisant des travaux de rénovation énergétiques seront éligibles à la prime supplémentaire, étant donné que les ménages éligibles représentent à peine 35% du total des propriétaires et que leur disposition à réaliser ce genre de travaux est certainement moindre que celle des personnes disposant de revenus plus élevés.

Le montant investi par le ministère de l'Environnement en subsides « PRIMe House » s'élevait en 2020 à 1.057.546 euros. Le « *top-up* » réalisé par la prime d'amélioration supplémentaires est plafonné à 40% du montant de la « PRIMe House ». Ce taux baisse cependant jusqu'à 10% pour les personnes proches du plafond de l'éligibilité. Il paraît dès lors raisonnable d'estimer le « *top-up* » moyen à 30% maximum.

L'impact budgétaire de la prime d'amélioration pour rénovation et assainissement énergétique est dès lors estimé comme suit:

Dépenses 2020 : 1,1 millions * (25% pour estimation des bénéficiaires potentiels) * (30% top-up en moyenne) = 100.000 euros.

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à :

	2023	*2024*	*2025*
Prime d'amélioration 1	526.000	550.000	570.000
Prime d'amélioration 2 (topup)	100.000	110.000	120.000

Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Situation actuelle

Pendant l'année budgétaire 2020, aucune demande de prime pour personnes handicapées physiques n'a connu une suite favorable.

Suite à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, le seuil maximal de l'aide de l'Etat aux coûts des travaux d'aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées physiques s'élève à 15.000 euros.

Entre 1989 et 2020, 246 ménages ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagements spéciaux pour un montant total de 1,411 millions euros. Au cours des dernières années, le montant moyen annuel de cette mesure se situait à 8.000 euros.

Modifications apportées

Le montant maximal de la prime a été porté de 15.000 à 20.000 euros.

Le cercle des personnes éligibles a également été porté au décile 4. Etant donné que l'éligibilité se calcule sur le revenu de la personne en situation de handicap, la grande majorité des personnes potentiellement concernées est prise en compte pour cette aide.

Dans ce cas également, l'aide moyenne ne semble pas être limitée par le plafond de l'aide, mais plutôt par le type de travaux pris en charge.

Estimation de l'impact budgétaire

Dans le meilleur des cas, il est estimé de doubler de cette façon l'impact budgétaire portant les dépenses prévisibles à quelques 16.000 euros.

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à:

	2023	*2024*	*2025*
Prime pour aménagements spéciaux	16.000	16.000	16.000

Prime de création d'un logement intégré

Estimation de l'impact budgétaire

Le montant de l'aide unique pour la création d'un logement intégré est fixé à 10.000 euros. Comme il s'agit ici d'une aide nouvellement introduite, il est extrêmement difficile voire impossible d'en estimer l'impact budgétaire.

En partant de l'idée que le nombre optimiste de 150 primes puisse être versées par an, l'impact budgétaire serait de 1.500.000 euros annuels (promouvant ainsi la création de 150 logements intégrés par an).

Il est cependant estimé que cette nouvelle aide devra se faire connaître avant de déployer son impact budgétaire

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à:

	2023	*2024*	*2025*
Prime de création d'un logement intégré	500.000	1.000.000	1.500.000

E. Aides à l'assainissement énergétique d'un logement

Garantie de l'Etat pour un prêt climatique

Situation actuelle

Au cas où un emprunteur ne peut fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci, l'Etat est autorisé à garantir le remboursement en principal, intérêts et accessoires de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur et de son conjoint, ainsi que de leurs ascendants et descendants respectifs qui vivent dans la même communauté domestique.

Les 3 garanties de l'Etat accordées en 2020 s'élevaient en moyenne à 121.201 euros. Il est important de rappeler qu'une garantie étatique ne constitue pas une aide financière versée au moment de décision, dans la mesure où elle n'est tirée que dans les cas de défaillance de l'emprunteur et que tous les moyens de recours ont été exercés par la banque. En outre le montant de la garantie versée par l'État est remboursable par l'emprunteur.

Estimation de l'impact budgétaire

La mesure n'a pas eu d'impact budgétaire par le passé.

Subvention d'intérêt pour prêt climatique

Estimation de l'impact budgétaire

En référence à la fiche financière du projet de loi n°7821, qui prévoit l'introduction de modifications reprises dans le présent projet de loi, l'impact budgétaire est estimé à quelques 195.000 euros annuels, sachant qu'il sera difficile d'estimer l'évolution de l'impact budgétaire pour les années à venir.

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à :

	2023	*2024*	*2025*
Subvention d'intérêt pour prêt climatique	195.000	390.000	560.000

F. Collecte, saisie et contrôle des dossiers d'aides individuelles au logement

Estimation de l'impact budgétaire

a. *Personnel*

Les équipes qui mettent actuellement en œuvre le Service des aides au logement regroupent un total de 65 personnes pour 60 équivalents temps plein. Il est estimé que les simplifications administratives introduites par le présent projet de loi devraient permettre une certaine économie du temps de travail (réduction du nombre des aides et homogénéisation voire simplification des conditions d'octroi).

En contrepartie, l'attractivité améliorée des aides ainsi que l'élargissement des populations éligibles entraînera une augmentation significative des dossiers à traiter et conduira à une surcharge de travail d'approximativement 20%.

Partant, il est estimé que les équipes du Service des aides au logement devraient évoluer à terme vers un effectif de 66 ETP (+10%) jusqu'en 2025.

Statut	*Groupe*	*coûts moyens/ 1 ETP*	*ETP actuels*	*ETP supplémentaires futurs*	*total*
Employé	A1	133.842,93	1,00		133.842,93
Employé	A2	117.418,47	1,00		117.418,47
Employé	B1	102.002,49	13,30	3,00	1.662.640,51
Employé	C1	80.103,08	21,90		1.754.257,34
Employé	D1	73.619,78	9,00		662.578,02
Fonctionnaire/ Détaché(e)	B1	106.385,31	7,10	3,00	1.074.491,58
Fonctionnaire/ Détaché(e)	C1	82.913,16	5,00		414.565,78
Fonctionnaire/ Détaché(e)	D1	79.095,45	2,00		158.190,89
Somme			60,30	6,00	5.977.985,51

b. *Outils informatiques*

Les logiciels qui sont en train d'être développés pour la mise en œuvre de cette réforme sont budgétisés par le CTIE à un montant global de 600.000€ (budget à autoriser).

Ces budgets sont prévus dans la planification pluriannuelle du Ministère de la Digitalisation.

Ventilation Projet ML-GAL	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*	*Total*
Budget à autoriser (TTC)	397.969 €	100.989 €	100.989 €	0 €	599.947 €
Projet	397.969	100.989	100.989	0	599.947 €
Exploitation	0	0	0	0	- €

Tableau récapitulatif concernant les aides individuelles au logement:

	Estimation budgétaire 2023	*Somme % par rubrique*	*% sur total*
Accès à la location		**11.450.000**	**18%**
Aide au financement d'une garantie locative	0	0%	0%
Subvention de loyer	11.450.000	100%	18%

Accès à la propriété		**49.740.000**	**80%**
Garantie de l'Etat	0	0%	0%
Prime d'accession à la propriété	9.140.000	18%	15%
Prime d'épargne	600.000	1%	1%
Subvention d'intérêt	40.000.000	80%	64%

	Estimation budgétaire 2023	*Somme % par rubrique*	*% sur total*
Amélioration (pour propriétaires)		**1.337.000**	**2%**
Prime d'amélioration 1	526.000	26%	1%
Prime d'amélioration 2	100.000	5%	0%
Prime pour aménagements spéciaux	17.000	35%	0%
Prime de création d'un logement intégré	500.000	25%	1%
Garantie de l'Etat pour un prêt climatique	0	0%	0%
Subvention d'intérêt pour prêt climatique	195.000	10%	0%
Somme	**62.527.000**	**62.527.000**	**100%**
Propositions budgétaires 2022	55.100.000	55.100.000	100%
Impact budgétaire estimé de ce projet de loi	**7.427.000**		**100%**

Tableau récapitulatif concernant l'évolution pluriannuelle:

Accès à la location	*2023*	*2024*	*2025*
Aide au financement d'une garantie locative	0	0	0
Subvention de loyer	11.450.000	12.500.000	14.500.000

Accès à la propriété	*2023*	*2024*	*2025*
Garantie de l'Etat	0	0	0
Prime d'accession à la propriété	9.140.000	9.500.000	10.000.000
Prime d'épargne	600.000	650.000	700.000
Subvention d'intérêt	40.000.000	45.000.000	50.000.000

Amélioration (pour propriétaires)	*2023*	*2024*	*2025*
Prime d'amélioration 1	526.000	550.000	570.000
Prime d'amélioration 2	100.000	110.000	120.000
Prime pour aménagements spéciaux	16.000	16.000	16.000
Prime de création d'un logement intégré	500.000	1.000.000	1.500.000
Garantie de l'Etat pour un prêt climatique	0	0	0
Subvention d'intérêt pour prêt climatique	195.000	390.000	560.000
Somme	**62.527.000**	**69.716.000**	**77.966.000**
Propositions budgétaires 2022-25	55.100.000	56.771.905	58.943.450
Impact budgétaire estimé de ce projet de loi	**7.427.000**	**12.944.095**	**19.022.250**

*

FICHE D'EVALUATION D'IMPACT

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	**Projet de loi relative aux aides individuelles au logement;** **Projet de règlement grand-ducal fixant les modalités d'exécution relatives aux aides individuelles au logement.**
Ministère initiateur :	**Ministère du Logement**
Auteur(s) :	**Jérôme KRIER** **Romain ALFF** **Christian HAMELIUS** **Mike MATHIAS**
Téléphone :	**237-84837**
Courriel :	**jerome.krier@ml.etat.lu**
Objectif(s) du projet :	**Réforme de la législation sur les aides individuelles au logement (avec abrogation de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, de la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aide relatives au logement et de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques)**
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s) :	
Ministère d'Etat	
Ministère de la Digitalisation	
Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire	
Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	
Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région	
Ministère des Finances	
Ministère de l'Intérieur	
Ministère de la Sécurité sociale	
Ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Economie social et solidaire	
Date :	**24/11/2021**

Mieux légiférer

1. Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, …) consultée(s) : Oui ☒ Non ☐
   Si oui, laquelle/lesquelles :
   Inspection Générale des Finances
   Ministère d'Etat
   Ministère de la Digitalisation
   Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire
   Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable
   Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région
   Ministère des Finances
   Ministère de l'Intérieur
   Ministère de la Sécurité sociale
   Ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Economie social et solidaire

   Remarques/Observations :

2. Destinataires du projet :
   – Entreprises/Professions libérales : Oui ☐ Non ☒
   – Citoyens : Oui ☒ Non ☐
   – Administrations : Oui ☒ Non ☐

3. Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui ☐ Non ☐ N.a.[1] ☒
   (c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)
   Remarques/Observations :

4. Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui ☒ Non ☐
   Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui ☐ Non ☒
   Remarques/Observations : Un texte coordonné de la loi sera tenu à jour et publié sur le site du Ministère du Logement.

5. Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui ☒ Non ☐
   Remarques/Observations : Les procédures et le traitement des dossiers sont simplifiées.

6. Le projet contient-il une charge administrative[2] pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui ☐ Non ☒
   Si oui, quel est le coût administratif[3] approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)

7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données interadministratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui ☐ Non ☐ N.a. ☒
      Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
   b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel[4] ? Oui ☒ Non ☐ N.a. ☐
      Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ? voir articles 52 à 55

8. Le projet prévoit-il :
   – une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐
   – des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐

---

1 N.a. : non applicable.

2 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

3 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

4 Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

– le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐

9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui ☒ Non ☐ N.a. ☐
   Si oui, laquelle : voir article 54

10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui ☐ Non ☐ N.a. ☒
    Sinon, pourquoi ?

11. Le projet contribue-t-il en général à une :
    a) simplification administrative, et/ou à une Oui ☒ Non ☐
    b) amélioration de la qualité réglementaire ? Oui ☒ Non ☐
    Remarques/Observations : simplification des conditions et procédures

12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? Oui ☐ Non ☐ N.a. ☒

13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ? Oui ☒ Non ☐
    Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ? Entrée en vigueur de la loi.
    Le CTIE est impliqué depuis le début des travaux d'élaboration de l'avant-projet de loi.

14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? Oui ☒ Non ☐ N.a. ☐
    Si oui, lequel ? Assimilation et explications des nouvelles dispositions légales.
    Utilisation des outils informatiques et explication des nouvelles conditions et procédures
    Remarques/Observations :

Egalité des chances

15. Le projet est-il :
    – principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui ☐ Non ☒
    – positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui ☐ Non ☒
      Si oui, expliquez de quelle manière :
    – neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui ☒ Non ☐
      Si oui, expliquez pourquoi :
    – négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui ☐ Non ☒
      Si oui, expliquez de quelle manière :

16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐
    Si oui, expliquez de quelle manière :

Directive « services »

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation[5] ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers[6] ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

5 Article 15, paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

6 Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau
7938 - Dossier consolidé : 124

04

Session ordinaire 2021-2022

FC,PN/CE P.V. LOG 04

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 06 janvier 2022

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal de la réunion du 28 octobre 2021 et des réunions jointes des 25 novembre et 2 décembre 2021

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

   - Désignation d'un rapporteur
   - Présentation du texte
   - Organisation des travaux

3. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

   - Désignation d'un rapporteur
   - Présentation du texte
   - Organisation des travaux

4. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Cécile Hemmen rempl. M. Yves Cruchten, M. Marc Lies, Mme Octavie Modert rempl. M. Félix Eischen, Mme Nathalie Oberweis

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement,
Mme Mick Entringer, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement,

M. Romain Alff, du Service des Aides au Logement, Ministère du Logement
Mme Diane Dupont, Présidente du Conseil d'administration du Fonds du Logement
Mme Francine Cocard, M. Philippe Neven, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal de la réunion du 28 octobre 2021 et des réunions jointes des 25 novembre et 2 décembre 2021

Les projets de procès-verbal sont approuvés sans modification.

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable

3. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

- Désignation d'un rapporteur

Mme Semiray Ahmedova est désignée rapportrice des projets de loi sous rubrique.

- Présentation des textes

Les deux projets de loi sous rubrique visent une réforme du logement abordable et des aides individuelles au logement pour tenir compte de la situation actuelle.

En effet, les dispositions de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ne répondent plus aux besoins actuels. Ainsi, il convient de relever :
a) des incohérences des participations étatiques pour la construction ou la rénovation ;
b) l'absence d'une réglementation pour la vente avec emphytéose combinée au droit de rachat ;
c) des incohérences dans l'attribution des logements mis en location et du loyer applicable ; et
d) l'évolution socio-économique des compositions familiales.

Le projet de loi 7937 a pour objectif de dynamiser la création de logements abordables en main publique afin de donner une perspective au nombre croissant de ménages qui ont des difficultés à se loger décemment. Les auteurs sont confiants que le projet de loi dresse le cadre nécessaire pour réussir ce défi.

Le projet de loi précité vise notamment les adaptations suivantes :
a) la modernisation du système des participations financières « aides à la pierre » ;
b) l'introduction des concepts de bailleur social et de bail abordable ; et

c) la mise en place d'un registre national des logements abordables (abrégé « RENLA »).

Le projet de loi 7938 prévoit une revue des aides individuelles au logement dans l'objectif d'obtenir un système d'aides plus simple et généreux. Ainsi, les dispositions proposées visent d'aider davantage les populations vulnérables qui sont particulièrement touchées par l'évolution des prix du logement.

Pour ce deuxième projet de loi, il convient de relever les éléments suivants :

a) La révision des critères d'éligibilité et conditions d'octroi des aides afin d'augmenter le nombre de personnes éligibles ;
b) l'augmentation des montants et plafonds pour alléger le taux d'effort ; et
c) La simplification administrative et la digitalisation du système dans son ensemble.

Concernant ce projet de loi, il y a lieu de relever que seuls les futurs acquéreurs d'un logement du marché privé sont éligibles aux aides individuelles, alors que les acquéreurs d'un logement abordable bénéficient d'un soutien financier indirect dans la cadre des aides à la pierre.

M. le Ministre du Logement souligne qu'avec ces deux projets loi sur le logement abordable et les aides individuelles, le gouvernement réalise la promesse faite dans l'accord de coalition de réformer de fond en comble la législation relative aux aides au logement.

Les différentes dispositions proposées seront exposées en plus de détail ci-dessous.

<u>Le projet de loi relative au logement abordable</u>

L'objectif principal du projet de loi 7937 est la réalisation du droit au logement en promouvant :

a) l'inclusion sociale par le logement ;
b l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;
c) le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
d) l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables (RENLA) ;
e) la rénovation et l'assainissement de logements abordables ; et
f) la qualité du logement selon les principes du développement durable et ceux de la qualité résidentielle.

Dans le cadre du projet de loi précité, il y a lieu de distinguer trois volets, à savoir (1) la location abordable, (2) la vente abordable ou à coût modéré et (3) la gestion locative sociale.

1. La location abordable

D'après les calculs du Ministère du Logement, 50 pour cent des communautés domestiques sont éligibles pour la location abordable de par le plafond de revenu (sous conditions que ces ménages remplissent les autres conditions d'éligibilité). Le projet de loi prévoit un financement jusqu'à 75 pour cent par des participations étatiques pour ce type de logements. Un tel cofinancement d'un projet de location abordable est réalisé sur la base d'un cahier de charges.

Les projets de location abordable peuvent être réalisés ou bien par des promoteurs publics (communes, Fond du logement, SNHBM) ou par des promoteurs sans but de lucre (fondations, associations sans but lucratif, sociétés d'impact social, congrégations religieuses).

La location est organisée par un bailleur social qui a comme missions, l'attribution des logements, l'accompagnement social, la gestion des loyers et charges et la maintenance technique. En contrepartie de ces services, une compensation par l'État sur base d'un décompte et d'un rapport d'activités est prévue.

Pour coordonner l'attribution des logements abordables, il y aura un Registre national des logements abordables et des locataires qui permet une vue d'ensemble des logements disponibles et des demandeurs de logement. Pour allouer un logement, il est procédé à une vérification de l'éligibilité et d'une enquête sociale. L'attribution du logement s'effectue sur base de l'urgence sociale, de la typologie ménage-logement et de critères géographiques. Des exceptions pour des bailleurs spécifiques et le déguerpissement dans les communes sont prévues.

Le montant du loyer abordable est adapté en fonction du revenu des locataires et évolue d'un taux d'efforts de 10% pour les plus bas revenus jusqu'à un taux d'effort de 35% pour les revenus du décile 6.

2. La vente

Le volet « vente » vise les logements réalisés par les promoteurs publics. La loi prévoit deux types de ventes : la vente abordable et la vente à coût modéré.

En cas de vente abordable, un subventionnement jusqu'à 50 pour cent du prix de terrain et de viabilisation peut être accordé. En cas de vente à coût modéré, ce subventionnement vise uniquement le terrain. Il s'agit en l'occurrence de vente avec emphytéose sur terrain avec un droit de rachat.

Pour bénéficier d'une telle vente, un potentiel acheteur doit utiliser le logement en tant qu'habitation principale et il doit disposer d'un certificat d'éligibilité émis par le Ministère du Logement.

3. La gestion locative sociale

Il s'agit de la location d'un bien détenu par un propriétaire privé à travers un gestionnaire de location sociale à un locataire à des prix en-dessous du prix du marché. Une compensation de services pour les gestionnaires est prévue.

Pour une illustration des différents mécanismes, il convient de se référer à la présentation du Ministère du Logement annexée au présent procès-verbal.

Le projet de loi relative aux aides individuelles au logement

Le projet de loi vise une réforme globale de la loi du 25 février 1979 précitée, notamment en ce qui concerne les montants et plafonds des aides au logement afin d'élargir le champ des personnes éligibles. Ainsi, il est prévu de soutenir principalement les familles avec enfants et notamment les familles monoparentales.

En outre, une accélération des prises de décision de l'administration compétente est visée. Le recours à des nouveaux outils numériques joue un rôle important dans la réalisation de cet objectif.

En ce qui concerne les changements précis, il y lieu de considérer les différentes aides. En effet, il convient de distinguer cinq catégories d'aides :

a) les aides pour locataires (garantie locative et subvention de loyer) ;
b) les aides pour l'accession à la propriété ;
c) les aides pour la création d'un logement intégré ;
d) les aides pour l'amélioration des logements ; et
e) les aides pour les rénovations énergétiques.

La présentation du projet de loi porte principalement sur les aides sub b) à e).

b) Aides à l'accession à la propriété

Les mesures suivantes sont prévues dans le projet de loi :

- la suppression de la différenciation entre acquisition et construction ;
- l'introduction d'un « pot » d'aide pour les aides en capital (prime d'accession, prime d'épargne, prime d'amélioration, Top-up PRIMe-House) avec un montant maximal de 35.000 € par personne ;
- l'abolition des critères de surface ;
- le calcul des aides en fonction du revenu net ;
- la réduction de la durée d'occupation minimale de 10 à 2 ans ;
- Des adaptations de la Garantie de l'Etat :
  - L'introduction de limites de revenu (net annuel- 1 seul emprunteur: 9.400 euros n. i. 100 (± 5 x SSM ; 80.428 €) -2 emprunteurs (ou plus): 11.200 euros n. i. 100 (±6 x SSM ; 95.829 €) ;
  - L'augmentation du montant maximum de la garantie à 24.000 € n.i. 100 (205.348 €) (aujourd'hui: 157.000 €).
  - L'insertion dans la convention avec la banque conventionnée du déroulement de la procédure en cas d'appel à la garantie ;
- Des adaptations de la prime d'accession :
  - Il n'y a plus de conditions de surface pour ces logements ;
  - Détermination des aides en fonction du revenu net ;
  - Réduction de la durée de résidence obligatoire de 10 à 2 ans ;
  - Éligibilité élargie notamment pour couples et familles avec enfants élargie (+33% au moins) ;
- Des adaptations de la prime d'épargne :

- nouveau mode de calcul, plus simple et plus transparent ;
- Calcul sur une période d'épargne de 10 ans ;
- Epargne rémunérée de façon supplémentaire :
    - Prime = 10 % de l'épargne annuelle ;
    - maximum 500 €/an ;
    - maximum 5.000 €/10 an ;
- Introduction d'un délai pour investir l'épargne dans le financement du logement : 2 ans après la date de l'acte ;

- Des adaptations de la subvention d'intérêt :
    - Une seule aide en intérêt (subvention) ;
    - Augmentation du montant maximal à subventionner de 175.000 € à 200.000 € ;
    - Le montant de 200.000 € est augmenté de 10.000 € par enfant à charge (plafonné à 240.000 €) ;
    - Limitée à 300 paiements (mensuels) par bénéficiaire.

c) Aides pour la création d'un logement intégré

Pour la création d'un logement intégré, une aide d'un montant de 10.000€ peut être octroyée – sans conditions de revenu – aux conditions suivantes :

- Le demandeur doit être propriétaire du logement principal ;
- Le demandeur ne doit pas être propriétaire d'un autre logement ;
- L'obtention une autorisation de bâtir de l'administration communale ;
- 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)
- Le propriétaire/demandeur doit habiter une des deux unités après la fin des travaux.

d) Aides pour l'amélioration des logements

Il convient de distinguer trois aides différentes :

- La prime d'amélioration allouée pour l'amélioration de certains équipements et la création de nouvelles pièces d'habitation
- La subvention d'intérêt pour travaux d'amélioration (max. 300 paiements, sans pouvoir dépasser le taux-plafond de 3% - montant maximal de 200.000 par logement +10.000 par enfant (max. x 4))
- La prime pour aménagements spéciaux pour personnes à besoins spécifiques

e) Aides pour les rénovations énergétiques

Pour les rénovations énergétiques, il y a trois aides différentes :

- La garantie d'État pour prêt climatique (conditions : le logement doit avoir plus de 10 ans et être le seul logement du demandeur)
- Subvention d'intérêt pour prêt climatique
- Top-up PRIMe-House

*

<u>Pour résumer, la réforme proposée aura comme effet une simplification de la structure des aides ainsi qu'une uniformisation des plafonds d'éligibilité par décile de revenu.</u>

Volet budgétaire

L'évolution des dépenses du Ministère du Logement devraient passer à 363.122.120 euros en 2023. En 2020 elles s'élevaient à 227.735 704 euros.
Les dépenses pour aides individuelles passeraient de 35.608.825 (en 16% des dépenses du ministère) à 62.528.000 en 2023 (17%).

Les dépenses pour les aides à la pierre passeraient de 96.482.734 (42% des dépenses du ministère) à 239.144.320 (66% des dépenses du ministère).

Discussion

Mme la Présidente-Rapportrice salue les efforts entrepris par le gouvernement et le ministère du Logement pour s'adapter aux récentes évolutions des besoins des ménages.

De l'échange de vues, il s'agit de retenir les points suivants :

Création de logements sociaux / financement / rôle des communes

La question de M. Marc Lies (CSV) a trait au rôle des communes dans le domaine des logements sociaux.
- Est-ce qu'une commune peut devenir bailleur social, si elle dispose du personnel qualifié avec les compétences nécessaires pour assurer le suivi des locataires sociaux ? M. le Ministre répond qu'une commune qui est promoteur social, peut aussi être bailleur social. Par ailleurs, les acteurs qui sont promoteurs sociaux sous le régime de la loi de 1979 seront d'office également bailleur social sous le régime de la nouvelle loi et auront cinq ans pour se conformer aux conditions stipulées par le projet de loi pour le bailleur social.

- L'orateur craint que, suite à la mise en vigueur de la nouvelle charte entre le gouvernement et un promoteur social, la subsidiation sur 75% ne pourra plus être atteinte à cause des conditions fixées dans la charte que les communes signent avec le gouvernement. Il estime que la somme par m^2 de surface construite est trop basse par rapport aux frais de construction réels. M. le Ministre répond que le plafond d'un coût maximal par m^2 de surface construite brute existe depuis de longues années. Le nouveau cahier de charge a uniquement précisé ces conditions. Actuellement ce plafond suffit pour le financement des projets de logement. Il est par ailleurs prévu d'adapter ce plafond à l'évolution de l'indice du coût de la construction.

- Se pose aussi la rémunération du capital investi. Est-ce que la rentabilité de l'investissement est garantie pour la commune (cf. art. 13) ? M. le Ministre renvoie aux possibilités qui existent (établissement d'un cahier de charges prévoyant la réalisation de logements sociaux lors de la construction d'ensembles) pour réduire le coût de la construction. Le capital investi n'est pas rémunéré dans le chef des acteurs publics : Communes et Fonds du Logement. En effet, tout comme pour d'autres investissements dans les infrastructures publiques, il n'est pas prévu que ces investissements génèrent un rendement. L'Etat n'a pas pour mission de subventionner des bénéfices, mais la main publique a pour mission de créer des logements sans pouvoir s'attendre à une rémunération.

- Tout en reconnaissant l'utilité de l'établissement d'un registre des demandeurs de logements, M. Lies demande si les communes ne risquent pas de ne plus avoir leur mot à dire lors de l'affectation des logements qu'elles auront-elles-mêmes créés ? Le Ministre répond que la décision quant à l'attribution d'un logement revient toujours au bailleur social qui est en charge de la gestion du logement. Si ce bailleur est la commune, c'est à la commune de décider de l'attribution. Le RENLA lui propose à cet effet, les candidats-locataires dont les critères ont fait ressortir la plus grande urgence sociale.

M. Lies renvoie en outre à la proposition de loi du groupe CSV (dossier parlementaire 7856) et craint que ce sera difficile pour les promoteurs sociaux de créer suffisamment de logements sociaux si les investisseurs privés ne sont pas associés à l'effort qui doit être fourni au niveau national. M. le Ministre répond que rien n'interdit aux investisseurs de se constituer en asbl ou en SIS. L'Etat subventionne la construction de logements abordables, mais pas le bénéfice d'un investisseur. Les hausses des dépenses du ministère montrent que de gros efforts sont entrepris. Certes, la hausse ne peut pas être indéfinie. Les règles et directives européennes en matière de concurrence interdisent en outre la création de logements sociaux dans un but de lucre. Toute subvention doit être proportionnelle et répondre à des critères de nécessité selon les règles européennes relatives aux aides d'Etat.

Les questions de M. Max Hahn (DP) ont trait au même domaine :
Si une commune dispose d'un logement social, elle reçoit tous les ans la somme de 1 500 euros pour le suivi du locataire social. Que se passera-t-il si le bailleur social s'occupera du suivi des locataires et non plus la commune ?
Le Ministre répond que dans ce cas la commune n'aura droit qu'à la prise en charge des frais d'exploitation dans le chef du « promoteur social ». La prise en charge de l'activité du bailleur social devra évidemment versé dans ce cas à l'organisme exerçant cette fonction.

Les bailleurs sociaux et les communes ont rendu attentif au fait que si les locataires sociaux bénéficient du Revis, la somme qui peut être demandée en guise de loyer, est insuffisante pour couvrir les frais. Est-ce que l'Etat compensera ce manque à gagner afin que les communes acceptent des locataires qui ont le REVIS ?
Le Ministre répond que la rémunération et la prise en charge des frais du promoteur social et du bailleur social sont indépendant du revenu des locataires. C'est une des grandes avancées du projet de loi.

La mise en place d'un registre national RENLA est considérée comme un instrument efficace dans la lutte contre le manque de logements. Ne faudrait-il pas laisser aux communes / aux offices sociaux la possibilité d'accorder une certaine priorité aux habitants de leurs villages ?
M. le Ministre considère que les communes ont un droit de regard. Actuellement, un règlement grand-ducal est en voie d'élaboration. Les consultations avec le Syndicat des Villes et communes sont en cours. Un représentant du ministère ajoute que les communes auront le choix entre 30 ou 40 candidats répondant aux critères suite à une enquête sociale. La dernière décision incombe toujours au bailleur social. La désignation de la liste restreinte des 30 à 40 candidats se fera sur base de critères qui comprennent des critères géographiques tels le lieu de résidence actuel et le lieu de travail du candidat.

Création d'un logement intégré

Mme la Présidente-Rapportrice estime que les aides en matière de création d'un logement intégré peuvent présenter une opportunité intéressante pour de nombreuses personnes disposant d'une maison spacieuse. De tels logements pourraient contribuer au logement intergénérationnel et à loger des étudiants ou des jeunes qui démarrent dans la vie professionnelle.
Plusieurs membres de la commission considèrent que la somme de 10 000 euros est une contribution intéressante pour les propriétaires qui souhaitent mettre à disposition un logement intégré, mais qu'il s'agit en quelque sorte d'une somme symbolique au vu des coûts d'aménagement. A quel moment peut-on demander cette aide ?

M. le Ministre explique que la prime est censée être un encouragement et doit être réellement due pour compenser des dépenses effectuées lors de la création d'un logement intégré. Les outils informatiques devraient permettre d'assurer le suivi.

M. Mars Di Bartolomeo (LSAP) rappelant que fin des années 1979, un salarié a dû s'endetter pour 20 ans, alors qu'aujourd'hui, un couple doit emprunter pendant 40 ans, demande quel est l'effort réel d'un ménage pour pouvoir se loger. L'orateur se montre en outre satisfait que le droit au logement décent sera inscrit dans la nouvelle Constitution.

M. le Ministre répond que le Gouvernement ne perd pas de vue que les ménages à bas salaires ont beaucoup de problèmes à se loger. Logement ne signifie pas propriété. Les aides visent donc à permettre aux bas salaires de payer leur loyer.

Un représentant du ministère renvoie à l'exposé des motifs du projet de loi 2102 qui est devenu la loi sur l'aide au logement de 1979. Les auteurs y retracent la situation telle qu'elle s'est présentée sur base du recensement de 1970. [1] Les aides se situaient à peu près à 10% du prix de l'acquisition. Certaines questions concernant l'équipement des logements (matériaux d'isolation, confort sanitaire, …) ne se posaient pas à l'époque. Au vu de l'évolution de la construction et des prix des logements, les aides n'atteignent aujourd'hui plus le niveau de 10 %.

[1] Ainsi :
* 22.807 ménages (soit 21 ,8%) ne disposent pas de cabinet d'aisance à l'intérieur du logement :
— 32.059 ménages, soit 30,6%, n'ont pas de possibilité de bain ou de douche ;
* 2.825 autres n'ont accès qu'à des douches communes ;
41% des ménages seulement vivent dans un logement complètement équipé, c.-à-d. disposant d'un cabinet d'aisance pourvu de chasse d'eau, ainsi que d'un bain ou d'une douche et du chauffage central.
Certes depuis la deuxième guerre mondiale la situation s'est nettement améliorée.
L'équipement des ménages en cabinet d'aisance avec chasse d'eau p.ex. est passé de 51% en 1947 à 82% en 1960 et 94% en 1970.
Peut-être plus graves encore que l'étendue insoupçonnée du phénomène, sont les différences d'équipement entre les catégories socio-professionnelles. confirmant l'inégalité des couches sociales devant l'accès à un logement décent.
Ainsi l'équipement en bain/douche existe-il chez
54,6% des ménages non—actifs
58 % des ouvriers
61 ,3% des agriculteurs
83,1% des autres indépendants et des employeurs
89,7% des employés et fonctionnaires.

4. Divers

La prochaine réunion de la commission est prévue pour le 24 février 2022.

* * *

Luxembourg, le 22 février 2022

ANNEXES :
Le logement abordable et les aides individuelles au logement
Les éléments clés de la réforme. Présentation du 6 janvier 2022

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Vidéo explicative
https://www.youtube.com/watch?v=stXM_V8iop8
présentation https://gouvernement.lu/dam-assets/documents/actualites/2022/01-janvier/06-logement-r%C3%A9formes/Presentation.pdf

Le logement abordable et les aides individuelles au logement

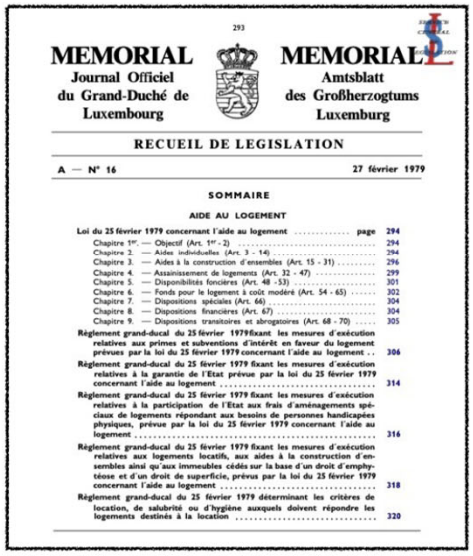
Les éléments clés de la réforme

6 janvier 2022

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

La loi concernant l'aide au logement de 1979
Nécessité d'une réforme

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



293

MEMORIAL
Journal Officiel
du Grand-Duché de
Luxembourg

MEMORIAL
Amtsblatt
des Großherzogtums
Luxemburg

RECUEIL DE LEGISLATION

A — N° 16 — 27 février 1979

SOMMAIRE

AIDE AU LOGEMENT

Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ..... page 294
Chapitre 1er. — Objectif (Art. 1er - 2) 294
Chapitre 2. — Aides individuelles (Art. 3 - 14) 294
Chapitre 3. — Aides à la construction d'ensembles (Art. 15 - 31) 296
Chapitre 4. — Assainissement de logements (Art. 32 - 47) 299
Chapitre 5. — Disponibilités foncières (Art. 48 - 53) 301
Chapitre 6. — Fonds pour le logement à coût modéré (Art. 54 - 65) 302
Chapitre 7. — Dispositions spéciales (Art. 66) 304
Chapitre 8. — Dispositions financières (Art. 67) 304
Chapitre 9. — Dispositions transitoires et abrogatoires (Art. 68 - 70) 305
Règlement grand-ducal du 25 février 1979fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement .. 306
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la garantie de l'Etat prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 314
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la participation de l'Etat aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques, prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 316
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la construction d'ensembles ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 318
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location 320

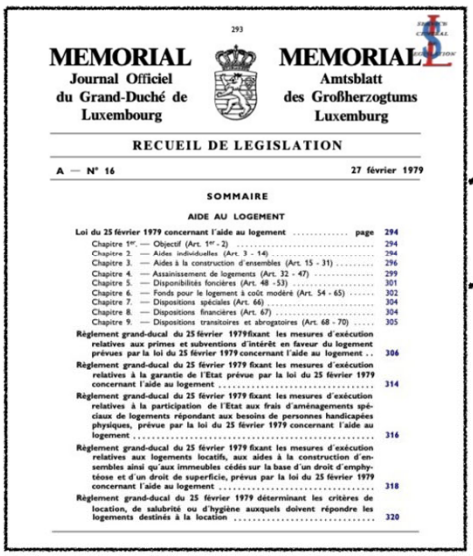
L'application de la loi de 1979 ne répond plus aux besoins actuels à plusieurs égards:

- incohérences des participations étatiques pour la construction ou la rénovation,
- vente avec emphytéose combinée au droit de rachat non réglementée
- incohérences dans l'attribution des logements mis en location et du loyer applicable
- l'évolution socio-économique des compositions familiales

2

Réforme de la loi du 25 février 1979

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



293

MEMORIAL
Journal Officiel
du Grand-Duché de
Luxembourg

MEMORIAL
Amtsblatt
des Großherzogtums
Luxemburg

RECUEIL DE LEGISLATION

A — N° 16 — 27 février 1979

SOMMAIRE

AIDE AU LOGEMENT

Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ..... page 294
Chapitre 1er. — Objectif (Art. 1er - 2) 294
Chapitre 2. — Aides individuelles (Art. 3 - 14) 294
Chapitre 3. — Aides à la construction d'ensembles (Art. 15 - 31) 296
Chapitre 4. — Assainissement de logements (Art. 32 - 47) 299
Chapitre 5. — Disponibilités foncières (Art. 48 - 53) 301
Chapitre 6. — Fonds pour le logement à coût modéré (Art. 54 - 65) 302
Chapitre 7. — Dispositions spéciales (Art. 66) 304
Chapitre 8. — Dispositions financières (Art. 67) 304
Chapitre 9. — Dispositions transitoires et abrogatoires (Art. 68 - 70) 305
Règlement grand-ducal du 25 février 1979fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ... 306
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la garantie de l'Etat prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 314
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la participation de l'Etat aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques, prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 316
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la construction d'ensembles ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 318
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location 320

Projet de loi
« Logements abordables »

Projet de loi
« Aides individuelles »

3

Mise en perspective des deux projets

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le Continuum des Aides au Logement

Projet de loi
« Logements abordables »

Projet de loi
« Aides individuelles »

Nouvelle Constitution:

« L'Etat veille à ce que toute personne puisse vivre dignement et disposer d'un logement approprié»

Cet objectif impose au législateur de prendre les initiatives nécessaires pour permettre à toute personne de disposer d'un logement décent

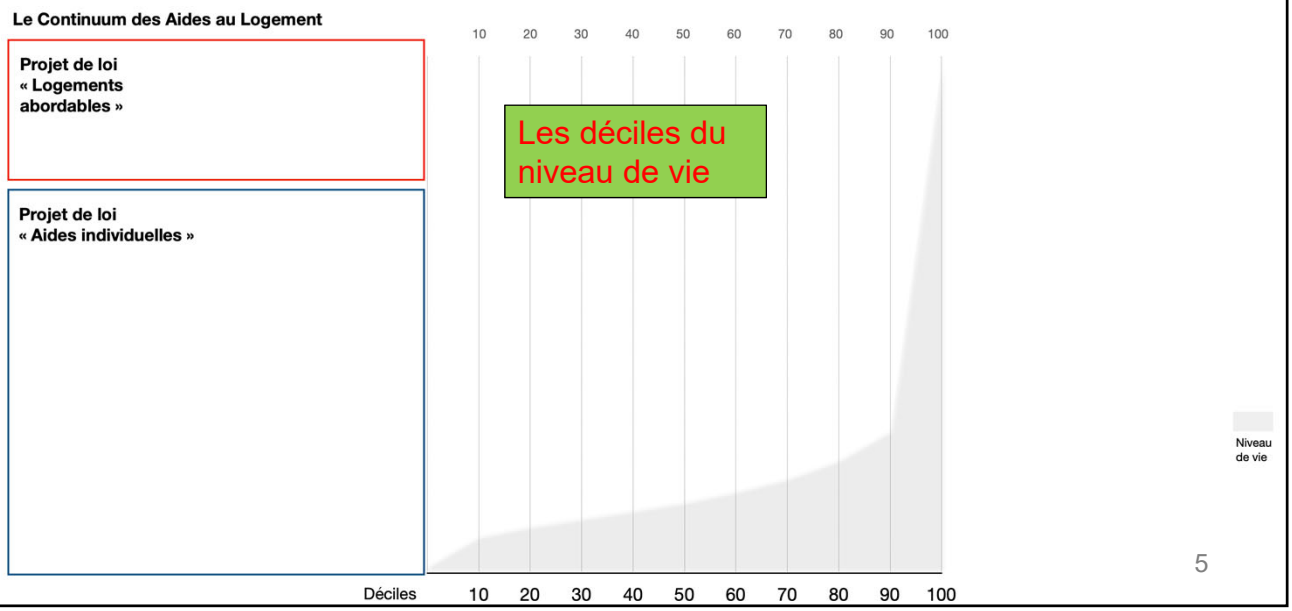
Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948, art. 25.1:

- Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires.

4

Mise en perspective des deux projets

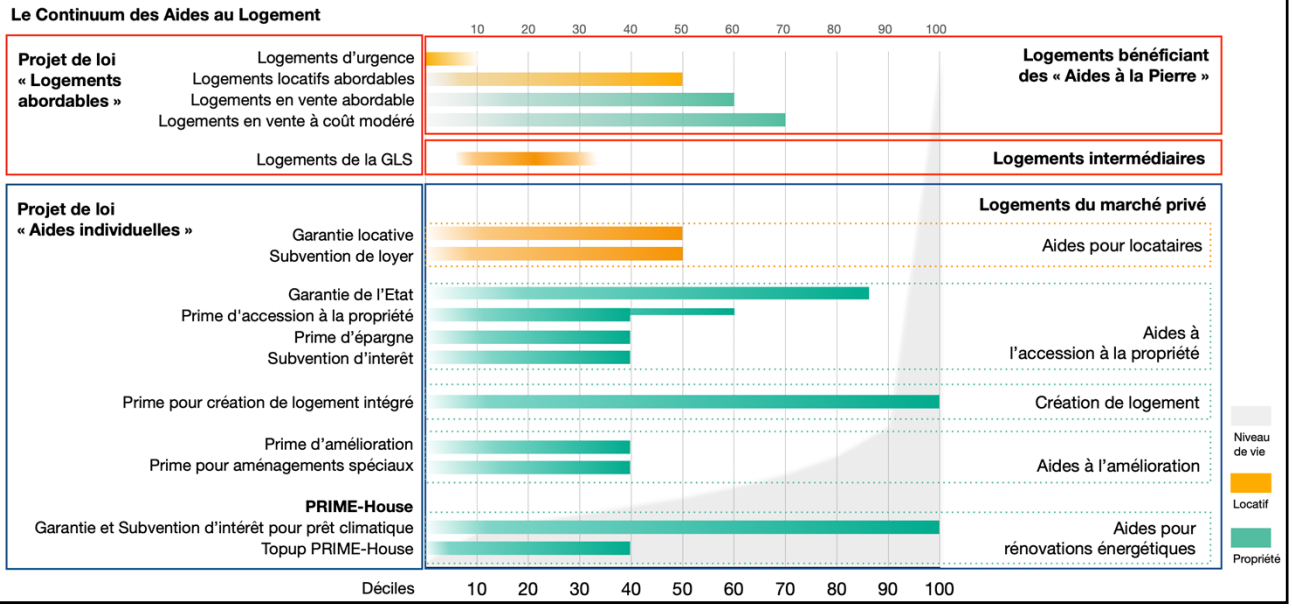
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



5

Mise en perspective des deux projets

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Projet de loi relative au logement abordable

1. Objectifs de la loi
2. Éléments clés du logement abordable

7

Objectifs de la loi

Notes explicatives

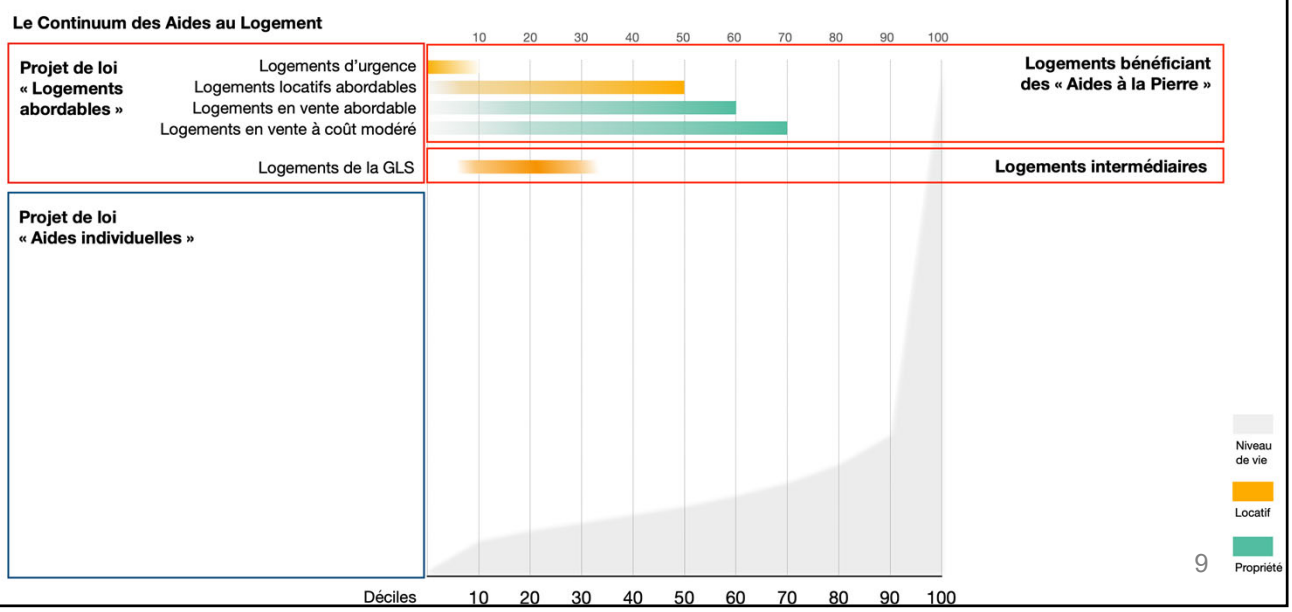
Réalisation du droit au logement en promouvant:

- **l'inclusion sociale** par le logement
- **l'accès au logement** prioritairement pour les personnes à **revenu modeste**
- le développement de logements destinés à la **location** et à la **vente** abordables
- **l'attribution harmonisée et équitable** des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables (RENLA)
- **la rénovation et l'assainissement** de logements abordables
- **la qualité du logement** selon les principes du développement durable et ceux de la qualité résidentielle

8

Éléments-clés du logement abordable

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



9

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Éléments clés du logement abordable

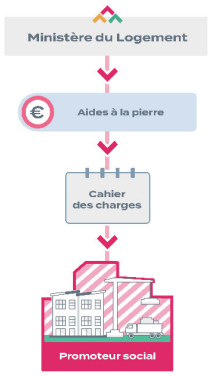
1ière partie

les logements destinés à la location

10

Les logements destinés à la location

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

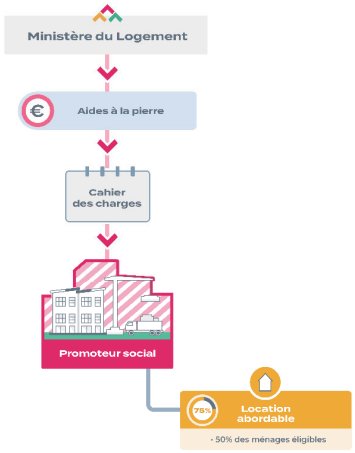


- 50% des communautés domestiques sont éligibles
- Financés jusqu'à 75% par des participations étatiques
- Durée de l'affectation sociale des logements
  - Promoteurs sans but de lucre: **40 ans**
  - Promoteurs publics: **toute la durée d'existence des logements**
- Loyer calculé selon le concept du bail abordable, tenant compte du niveau de revenu de la communauté domestique locataire

11

Promoteur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



- Promoteurs publics
  - Communes
  - Fonds du Logement
  - SNHBM
- Promoteurs sans but de lucre
  - Fondations
  - Asbl
  - Sociétés 100%-SIS
  - Congrégations religieuses

12

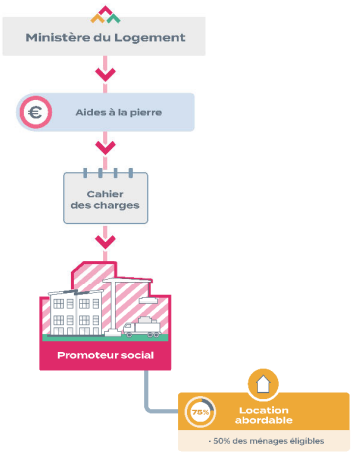
Promoteur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Taux de cofinancement:
-> max 75%
- Coût du logement
- Viabilisation
- Terrains

Cahier de charges

Commission d'accompagnement

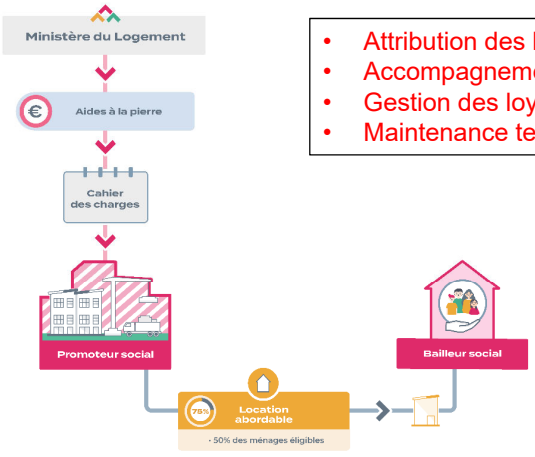


- Promoteurs publics
  - Communes
  - Fonds du Logement
  - SNHBM
- Promoteurs sans but de lucre
  - Fondations
  - Asbl
  - Sociétés 100%-SIS
  - Congrégations religieuses

13

Bailleur social

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



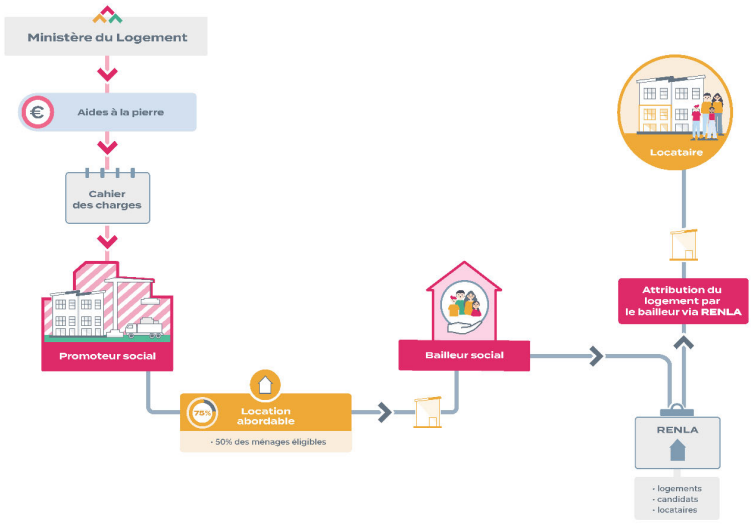
- Attribution des logements
- Accompagnement social
- Gestion des loyers et charges
- Maintenance technique

14

RENLA: Registre national des logements abordables et des locataires

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Vue d'ensemble logement, demandeur
- Système harmonisé réglant l'attribution
- **Demandeur** (éligibilité en terme de revenu)
- **Candidat locataire** (enquête sociale)
- **Attribution** (urgence sociale, typologie ménage-logement, critère géographique)
- **Exceptions** (bailleurs spécifiques, communes déguerpissement)



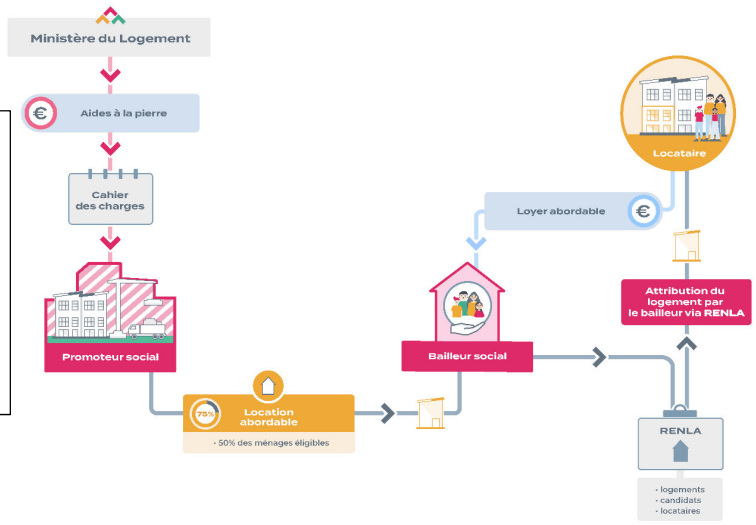
15

Le loyer abordable

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Mêmes règles
- Revenu disponible
- Taux d'effort 10%-35%
- Mener une vie décente

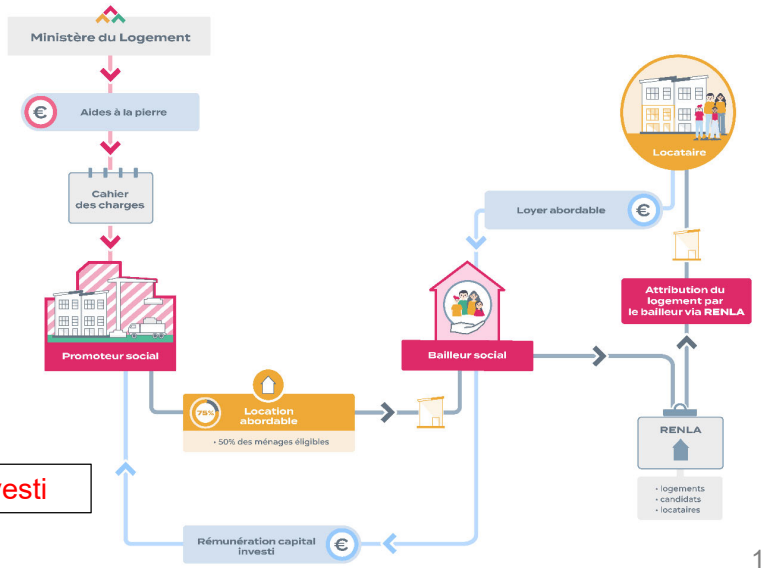
Le taux d'effort s'adapte aux revenus du ménage afin de garantir une vie décente.



16

Promoteur social – Rémunération du capital investi

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

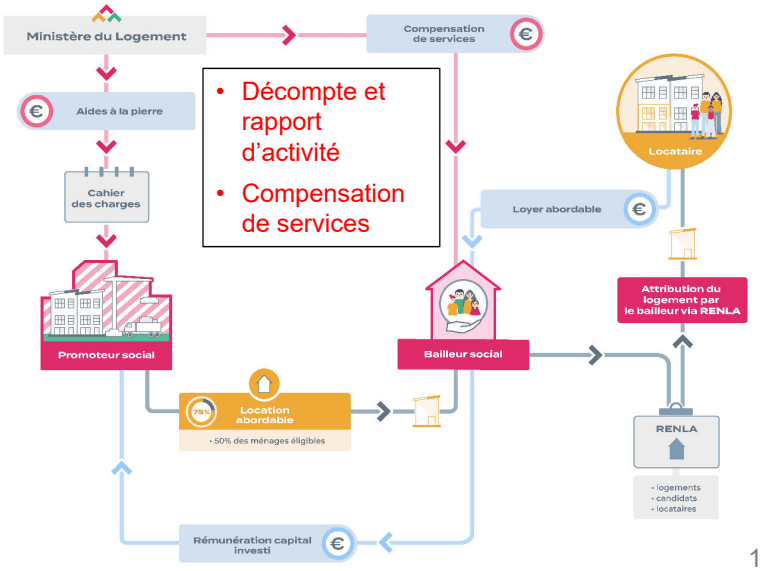


Rémunération du capital investi

17

Bailleur social – Compensation de services

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



- Décompte et rapport d'activité
- Compensation de services

18

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Éléments clés – logement abordable

2ième partie

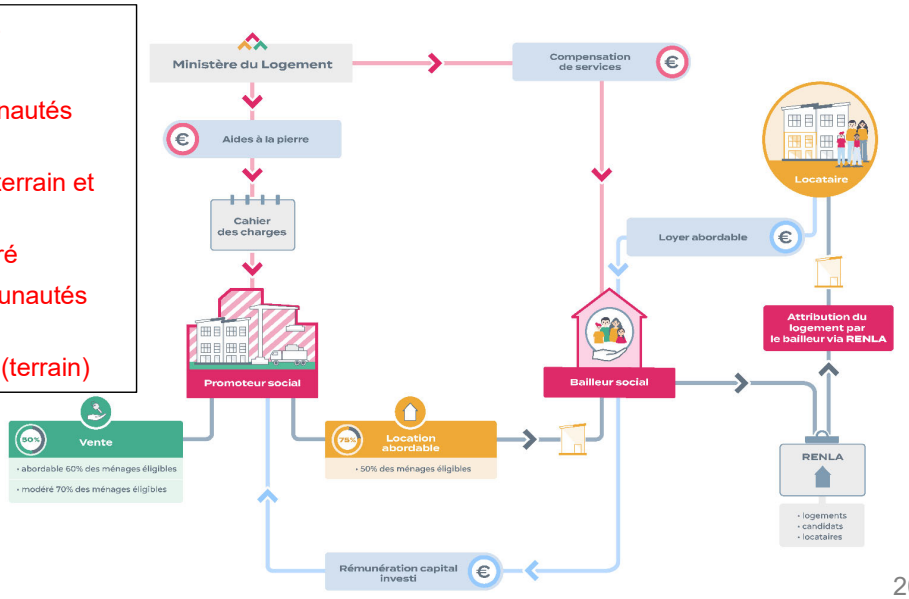
les logements destinés à la vente

19

Les logements destinés à la vente

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Promoteurs publics
- Vente abordable
  - ➢ 60% des communautés domestiques
  - ➢ Max 50% subv. (terrain et viabilisation)
- Vente à coût modéré
  - ➢ 70% des communautés domestiques
  - ➢ Max 50% subv. (terrain)

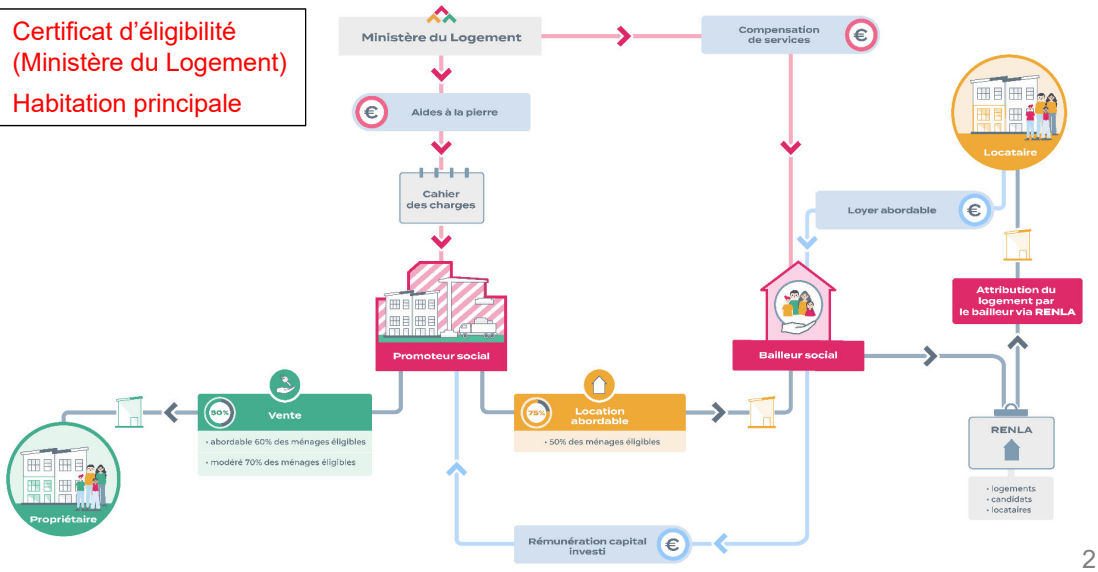


20

Les logements destinés à la vente

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Certificat d'éligibilité (Ministère du Logement)
- Habitation principale

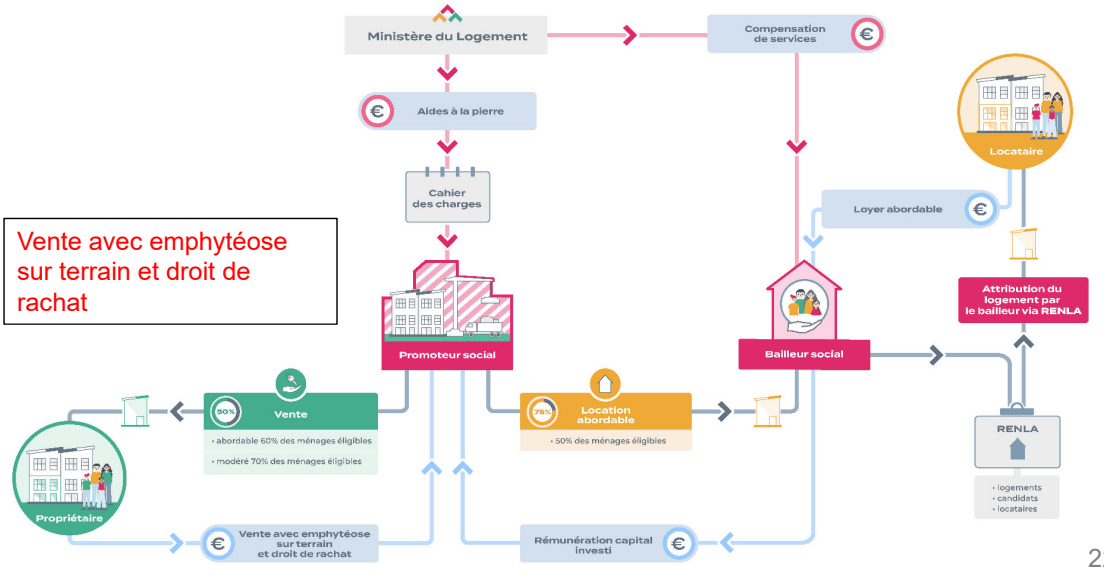


21

Les logements destinés à la vente

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Vente avec emphytéose sur terrain et droit de rachat



22

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Éléments clés – logement abordable

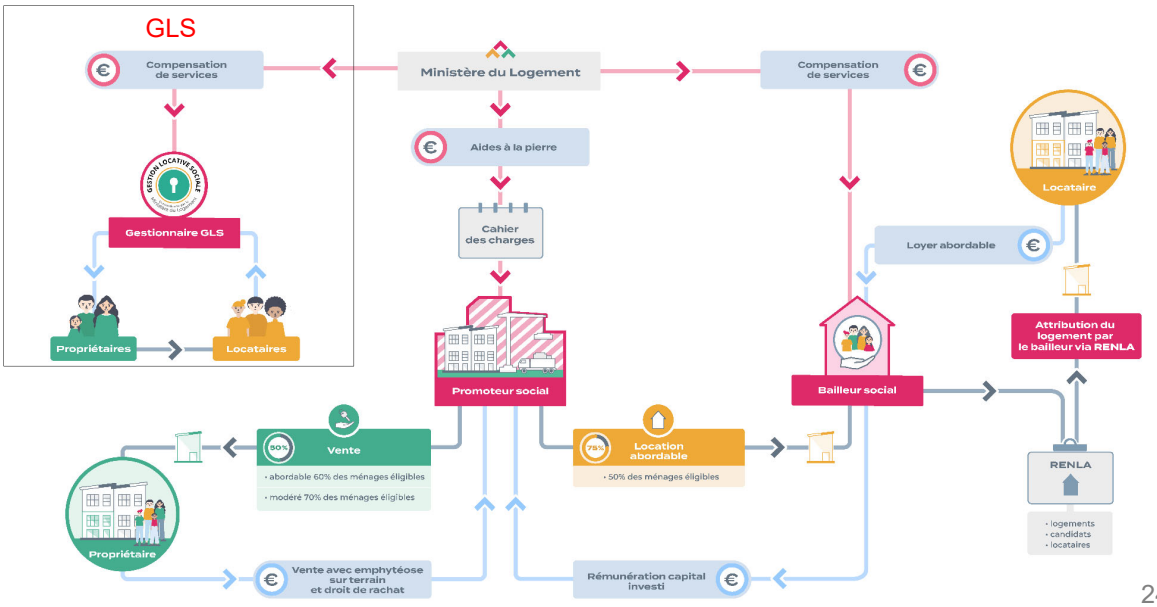
3ième partie

les logements en gestion locative sociale

23

Les logements en gestion locative sociale

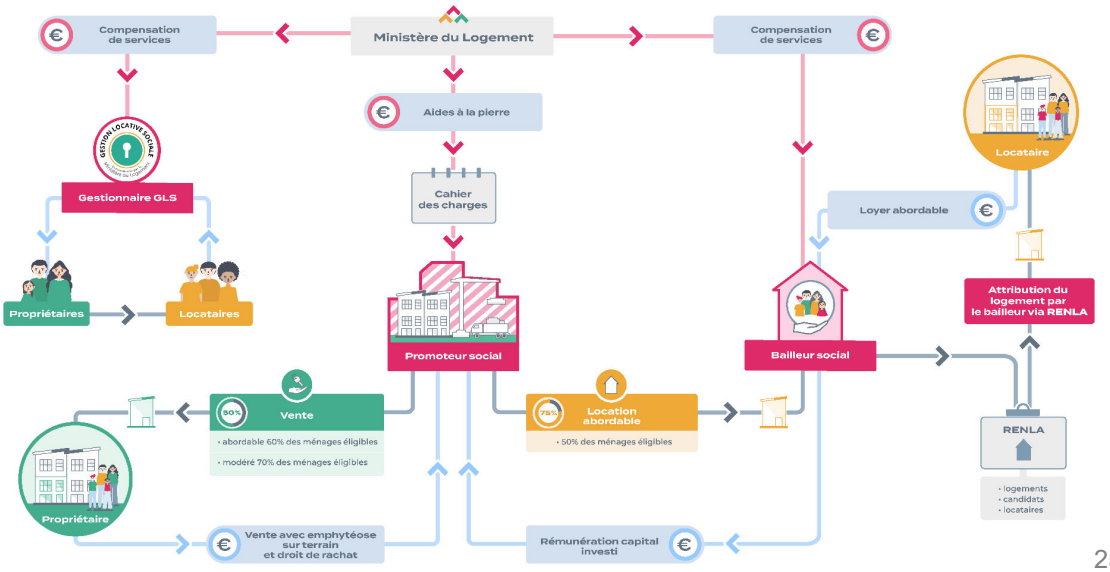
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



24

La réforme des aides à la pierre

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

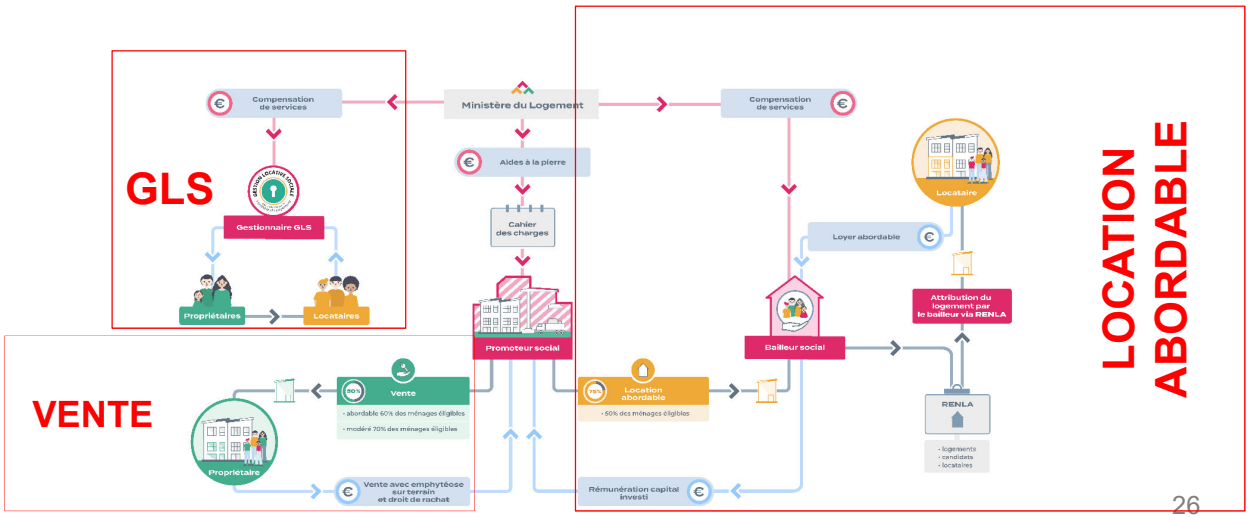


25

La réforme des aides à la pierre:

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

vers un parc de logements durablement abordables
avec un cadre clair, transparent, juste et équitable



26

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Les idées clés du projet de loi relative aux aides individuelles au logement

1. Objectifs de la loi
2. Les types d'aides

27

Extrait du programme gouvernemental

Notes explicatives

Objectifs de la réforme de la loi du 25 février 1979

Aides individuelles

- Réformer le système des aides au logement **dans sa globalité**,
  - notamment en ce qui concerne **leurs montants et leurs plafonds** en faisant profiter un plus grand nombre de demandeurs des aides à mettre en place,
  - en particulier les **monoparentaux** et les **familles avec enfants**.
- **Raccourcir les délais de décision** de l'administration compétente, notamment en utilisant les nouveaux outils numériques.

28

Objectifs de la loi

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

A. 5 types d'aides:
   1. Location
   2. Accession à la propriété
   3. Création d'un Logement intégré
   4. Amélioration des Logements
   5. Rénovations énergétiques

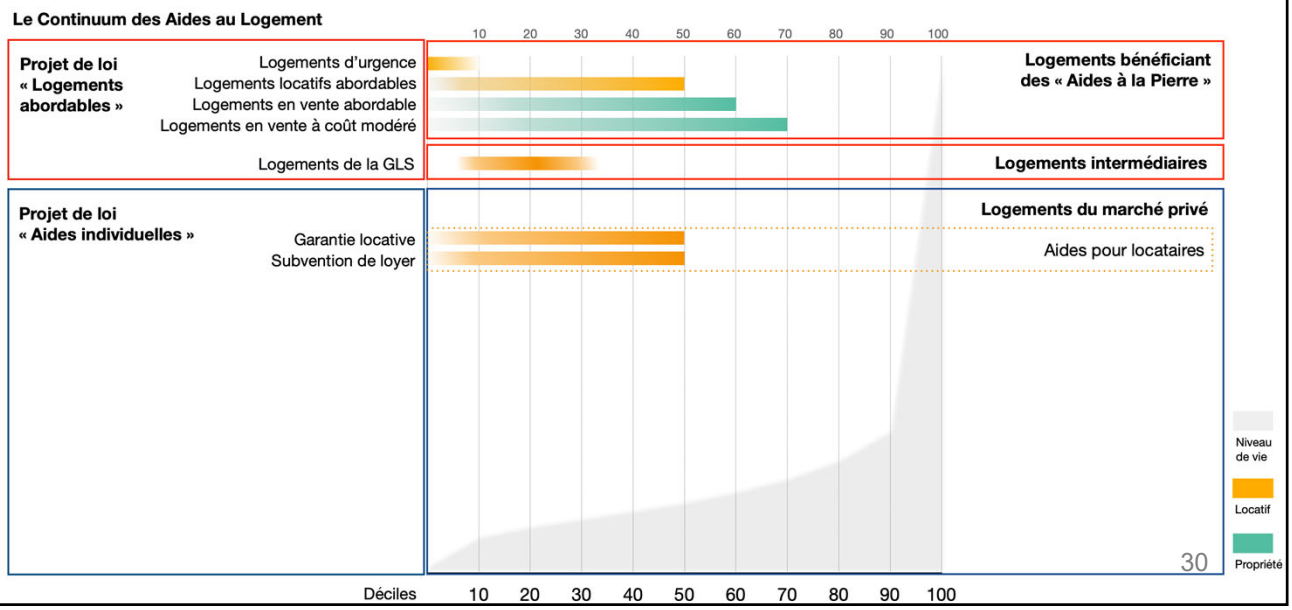
B. Simplification des aides et des conditions d'octroi

C. Uniformisation des plafonds d'éligibilité

29

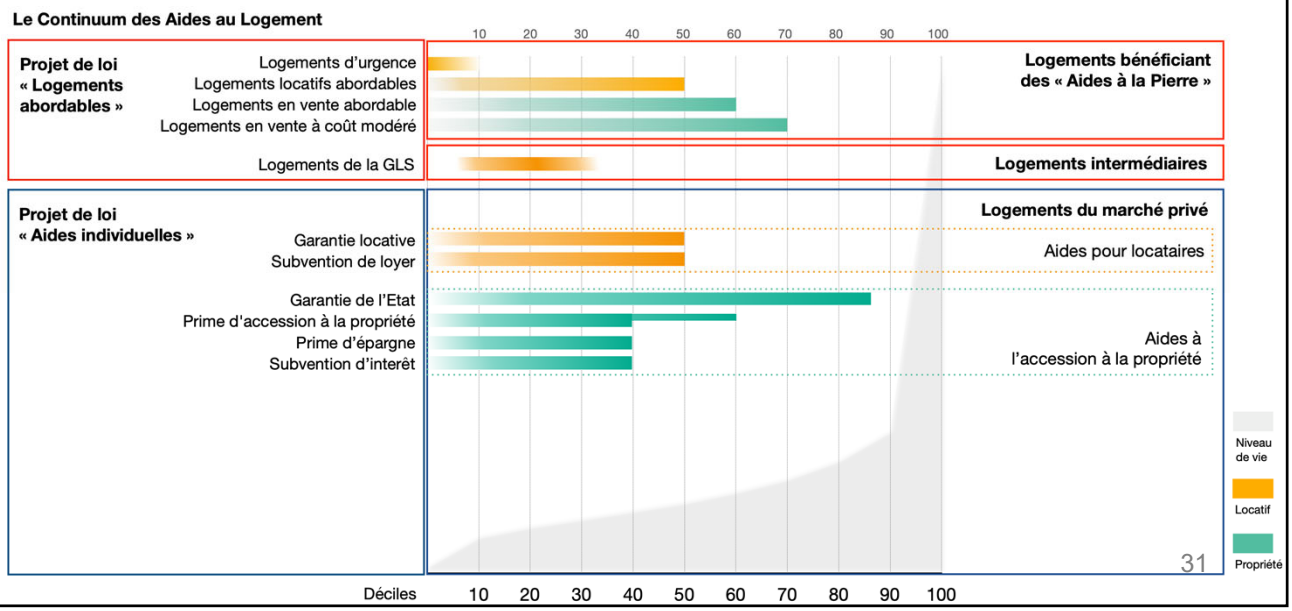
Aides pour locataires

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Aides à l'accession à la propriété

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Aides à l'accession à la propriété

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Plus de différenciation entre acquisition et construction
- Introduction d'un « **pot** » **d'aide**
  - Aides en capital: montant maximal de **35.000** €
    - Prime d'accession
    - Prime d'épargne,
    - Prime d'amélioration
    - Topup PRIMe-House
- Abolition des critères de surface
- Calcul des aides en fonction du revenu net
- Réduction de la durée d'occupation minimale
  - de 10 à 2 ans
    (à partir de la première liquidation de l'aide)

32

Les aides facilitant l'accession à la propriété

Garantie de l'Etat

Notes explicatives

- Introduction de limites de revenu (net annuel):
  - 1 seul emprunteur: 9.400 euros n.i. 100 (± 5 x SSM ; 80.428 €)
  - 2 emprunteurs (ou plus): 11.200 euros n.i. 100 (±6 x SSM ; 95.829 €)
- Augmentation du montant maximum de la garantie:
  - 24.000 € n.i. 100 (205.348 €) (aujourd'hui: 157.000 €)
- Banques conventionnées
  - Insérer clairement dans la convention le déroulement de la procédure en cas d'appel à la garantie

33

Les aides facilitant l'accession à la propriété

Prime d'accession

Notes explicatives

- Il n'y a plus de conditions de surface pour ces logements
- Détermination des aides en fonction du revenu net
- Durée de résidence obligatoire réduite
  - de 10 à 2 ans
- Éligibilité notamment pour couples et familles avec enfants élargie :
  - +33% au moins
- (En effet, le plafond du revenu se situait à un niveau de vie correspondant au décile trois, voire en-dessous. Seulement pour les célibataires, le plafond est resté celui en vigueur, étant donné qu'il était déjà très avantageux.)

34

Les aides facilitant l'accession à la propriété

Prime d'épargne

Notes explicatives

- Nouveau mode de calcul, plus simple et plus transparent
- Calcul sur une période d'épargne de 10 ans
- Epargne rémunérée de façon supplémentaire:
  - Prime = 10 % de l'épargne annuelle
  - max 500 €/an
  - max 5.000 €/10 ans
- Introduction d'un délai pour investir l'épargne dans le financement du logement: 2 ans après la date de l'acte

35

Les aides facilitant l'accession à la propriété

Subvention d'intérêt

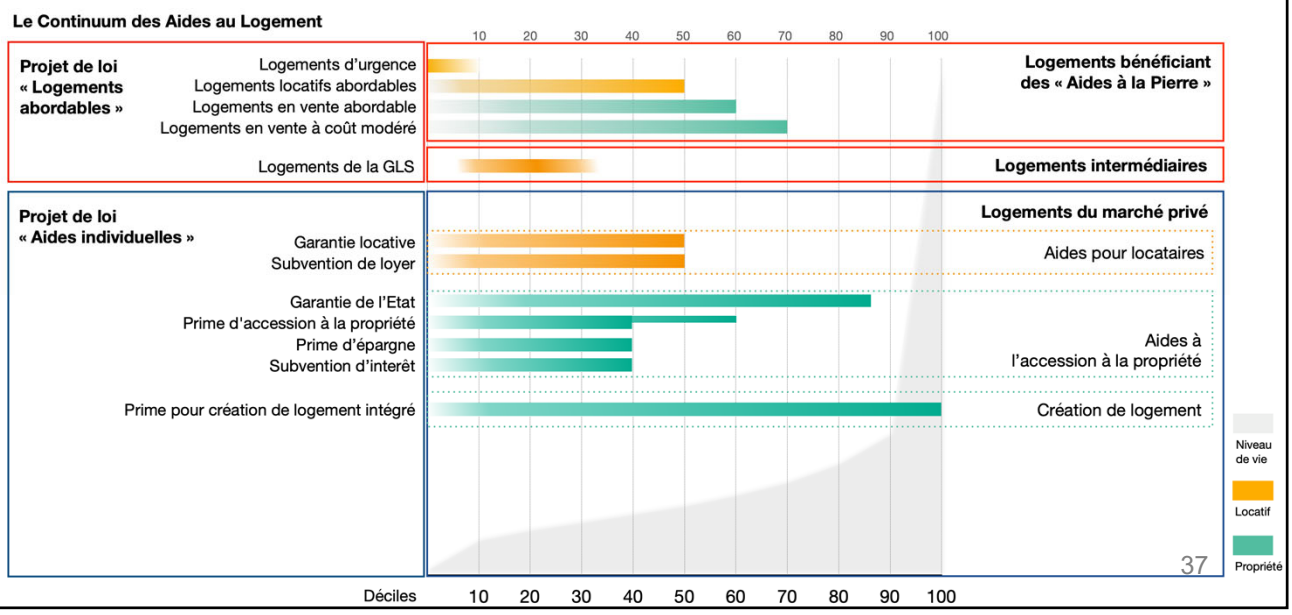
Notes explicatives

- Une seule aide en intérêt (subvention)
- Augmentation du montant maximal à subventionner
  - de 175.000 € à 200.000 €
- Le montant de 200.000 € est augmenté de 10.000 € par enfant à charge (plafonné à 240.000 €)
- Limitée à 300 paiements (mensuels) par bénéficiaire

36

Création d'un logement intégré

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Prime pour création d'un logement intégré

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

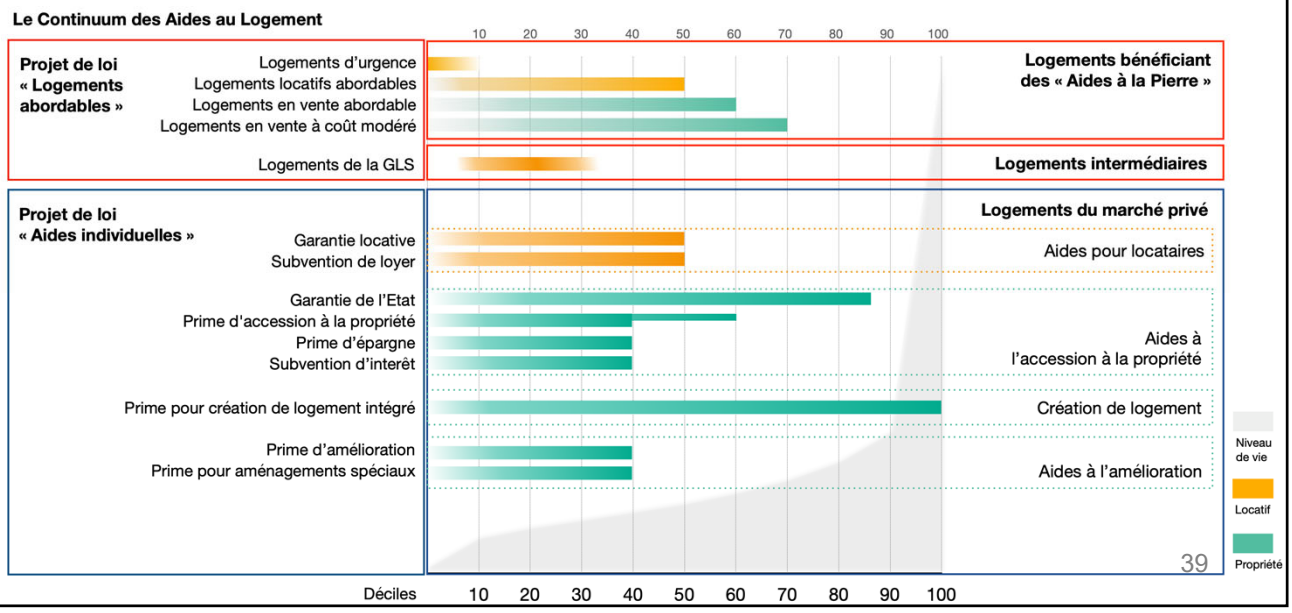
Notes explicatives

- Montant: 10.000 €
  - sans condition de revenu
- Conditions d'octroi:
  - Etre propriétaire du logement
  - Ne pas être propriétaire d'un autre logement
  - Avoir obtenu une **autorisation de bâtir** de l'administration communale
  - 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)
  - Le **propriétaire/demandeur doit habiter une des deux unités** après la fin des travaux

38

Aides à l'amélioration

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Les aides à l'amélioration d'un logement

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

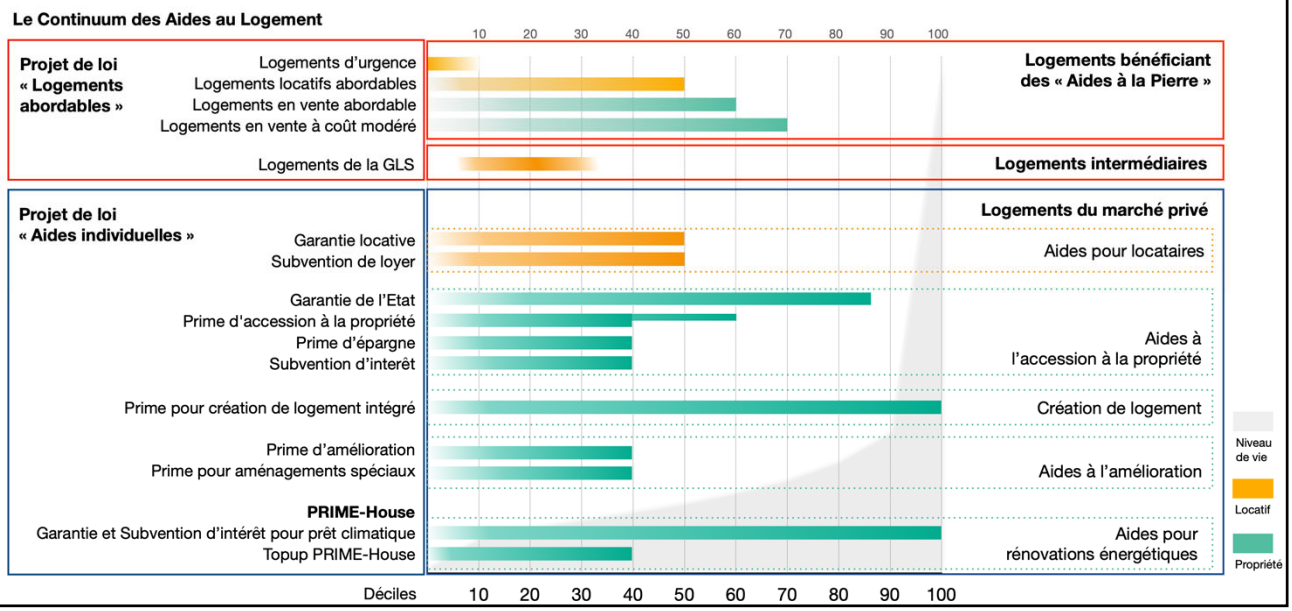
Notes explicatives

1. Prime d'amélioration
   - Amélioration de certains équipements et création de nouvelles pièces d'habitation
2. Subvention d'intérêt pour travaux d'amélioration
   - Max. 300 paiements, sans pouvoir dépasser le taux-plafond de 3%
   - Sur montant maximal de 200.000 par logement +10.000 par enfant (max. x 4)
3. Prime pour aménagements spéciaux pour personnes à besoins spécifiques
   - Demandeur = une personne en situation de handicap (ou son représentant légal)

40

Aides pour rénovations énergétiques

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Les aides pour rénovations énergétiques

Notes explicatives

1. Garantie d'Etat pour prêt climatique (PRIMe-House)
   - Logement >10 ans, Logement unique et résidence effective
2. Subvention d'intérêt pour prêt climatique (PRIMe-House)
   - Max 180 paiements,
   - Sur montant maximal de 100.000 € par logement
3. Topup PRIMe-House
   - Supplément pouvant aller jusqu'à 40% de la PRIMe-House
   - Eligibilité : Décile 4

42

Simplification des conditions d'octroi

Résumé

Notes explicatives

- **Simplification** de la structure des aides
- **Uniformisation** des plafonds d'éligibilité par décile de revenu
  - Calcul des aides en fonction du revenu net
- Introduction d'un « **pot** » **d'aides** individualisé
  - Aides en capital: montant maximal de 35.000 €
    - Prime d'accession
    - Prime d'épargne,
    - Prime d'amélioration
    - Topup PRIMe-House
- **Abolition** des critères de **surface**
- Réduction de la **durée minimale d'habitation principale**
  - de 10 à 2 ans

43

Volet budgétaire

Evolution des dépenses du Ministère du Logement

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

	2010	En %	2015	En %	2020	En %	2023	En %
Dépenses Ministère du Logement	**117.084.290**		**139.902.931**		**227.735.704**		**363.122.120**	
Dépenses Aides individuelles	**43.545.748**	37%	**34.962.610**	25%	**35.608.825***	16%	**62.528.000**	17%
Dépenses Aides à la Pierre	**26.842.864**	23%	**39.057.295**	28%	**96.482.734**	42%	**239.144.320**	66%

* Attention !
En 2015, la subvention de loyer n'existait pas encore.
En 2020, elle représentait 9,5 millions € des « dépenses aides individuelles », donc 27 % des aides individuelles!
Les autres aides individuelles sont donc passées de 35 millions € en 2015 à 26 millions € en 2020 (-25%)

44

Vers le droit au logement - réforme en fonds du logement abordable au Luxembourg !

Merci pour votre attention

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

CONFÉRENCE DE PRESSE

Vers le droit au logement - La réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement !

06.01.2022

VERS LE DROIT AU LOGEMENT - LA RÉFORME DE LA LOI MODIFIÉE DU 25 FÉVRIER 1979 CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT EN BREF ! 2

Résumé des deux projets de loi

LA RÉFORME DE LA LOI MODIFIÉE DU 25 FÉVRIER 1979 CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT 4

Présentation détaillée

A. LE LOGEMENT ABORDABLE : VERS UN PARC DE LOGEMENTS DURABLEMENT ABORDABLES 4

1. Les logements abordables pouvant bénéficier des aides à la pierre 4
2. Les aides à la pierre 6
3. Le rôle du bailleur social est reconnu et mis en valeur 8
4. Le loyer abordable 9
5. Le registre national des logements abordables (RENLA) 10

B. LES AIDES INDIVIDUELLES AU LOGEMENT : UN SYSTÈME D'AIDES PLUS SIMPLE ET GÉNÉREUX 11

1. Nouveautés, simplification d'accès et élargissement de l'éligibilité 11
2. Les aides individuelles en détail : 12
1. Aides à la location : 12
2. Aides pour l'accession à la propriété : 13
3. La prime pour la création d'un logement intégré 14
4. Les aides pour amélioration de logements 14
5. Les aides aux rénovations énergétiques 14

C. LE VOLET BUDGÉTAIRE - ÉVOLUTION DES DÉPENSES DU MINISTÈRE DU LOGEMENT 15

Vers le droit au logement - La réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en bref !

L'aide au logement sera réformée par deux projets de loi qui remplaceront la loi actuelle datant de plus de 40 ans. Le premier projet de loi mettra en place un cadre clair, transparent et juste pour le financement du logement abordable et l'accompagnement de ses habitants. Le deuxième projet de loi prévoit d'élargir et de simplifier les aides individuelles pour le logement, en location et à la propriété du marché privé.

A. Le logement abordable : vers un parc de logements durablement abordables

La réforme a pour objectif de **dynamiser la création de logements abordables en main publique** afin de donner une perspective au nombre croissant de ménages qui ont des difficultés à se loger décemment. Le projet de loi dresse le cadre nécessaire pour réussir ce défi. « *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 !* » a souligné Henri Kox, le ministre du Logement lors de la conférence de presse.

Éléments clés du projet de loi relative au logement abordable (détails en annexe) :

- Modernisation du système des participations financières « aides à la pierre »
- Introduction des concepts de bailleur social et de bail abordable
- Mise en place d'un registre national des logements abordables « RENLA »

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

Ce projet de loi a pour objectif de mieux aider les populations vulnérables qui restent particulièrement touchées par la flambée des prix. « *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* », résume le ministre du Logement.

Éléments clés du projet de loi relative aux aides individuelles au logement (détails en annexe) :

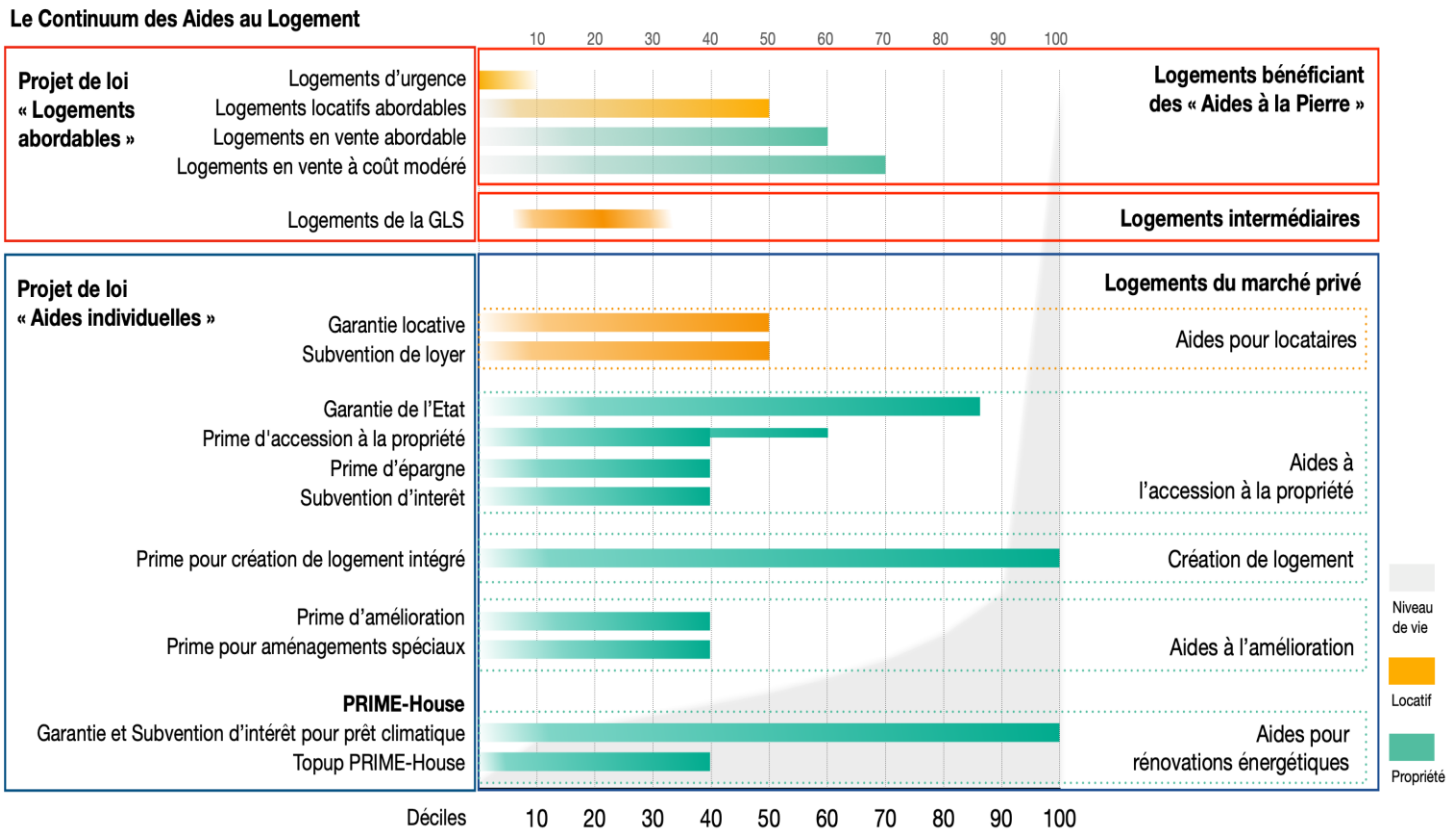
- Révision des critères d'éligibilité et conditions d'octroi pour faire bénéficier un plus grand nombre
- Augmentation des montants et plafonds pour alléger le taux d'effort
- Simplification et digitalisation administratives du système dans son ensemble
- Seuls les futurs acquéreurs d'un logement du marché privé sont éligibles aux aides individuelles, sachant que les acquéreurs d'un logement abordable bénéficient d'un soutien financier indirect dans la cadre des aides à la pierre

« Avec ces deux projets loi 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 logement, l'adoption des lois de financement de projets d'envergure nationaux (Elmen, Wunne mat der Wooltz, NeiSchmelz, …), l'offensive lancée du logement abordable public est ainsi complétée. », a encore relevé le ministre du Logement. Par ailleurs, Henri Kox a souligné qu'avec la prochaine réforme du bail à loyer et l'introduction prévue d'une taxe à la mobilisation des terrains non construits, une autre étape importante dans le changement de paradigme est ainsi amorcée. *« 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.*

Annexe:

La réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Mise en perspective des deux projets de lois portant réforme à la loi de 1979 concernant l'aide au logement :



A. Le logement abordable : vers un parc de logements durablement abordables

1) Les logements abordables pouvant bénéficier des aides à la pierre

Un logement en location ou en vente est appelé abordable, s'il a pu bénéficier d'une participation financière du ministère du Logement appelée « aide à la pierre » ou s'il a pu bénéficier d'une participation financière dans le contexte de la « gestion locative sociale ».
Les « aides à la pierre », accordées aux promoteurs sociaux pour la réalisation de ces logements abordables, sont liées à certaines conditions (cahier des charges, taux de subventionnement, éligibilité des ménages).

Logements en location abordable

- Eligibilité : 50% des communautés domestiques
- Financement : à raison d'un maximum de 75% dans le cadre des aides à la pierre
- Mis en œuvre par : les promoteurs sociaux (publics et sans but de lucre)
- Le calcul du loyer abordable tient compte du niveau de revenu de la communauté domestique
- Affectation sociale : d'au moins 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre et non limitative pendant la durée d'existence des logements pour les promoteurs publics

Logements en vente abordable

- Eligibilité : 60% des communautés domestiques
- Mis en œuvre : par les promoteurs publics
- Financement : le foncier, les frais de viabilisation et d'études sont financés à raison d'un maximum de de 50% dans le cadre des aides à la pierre

Logements en vente à coût modéré

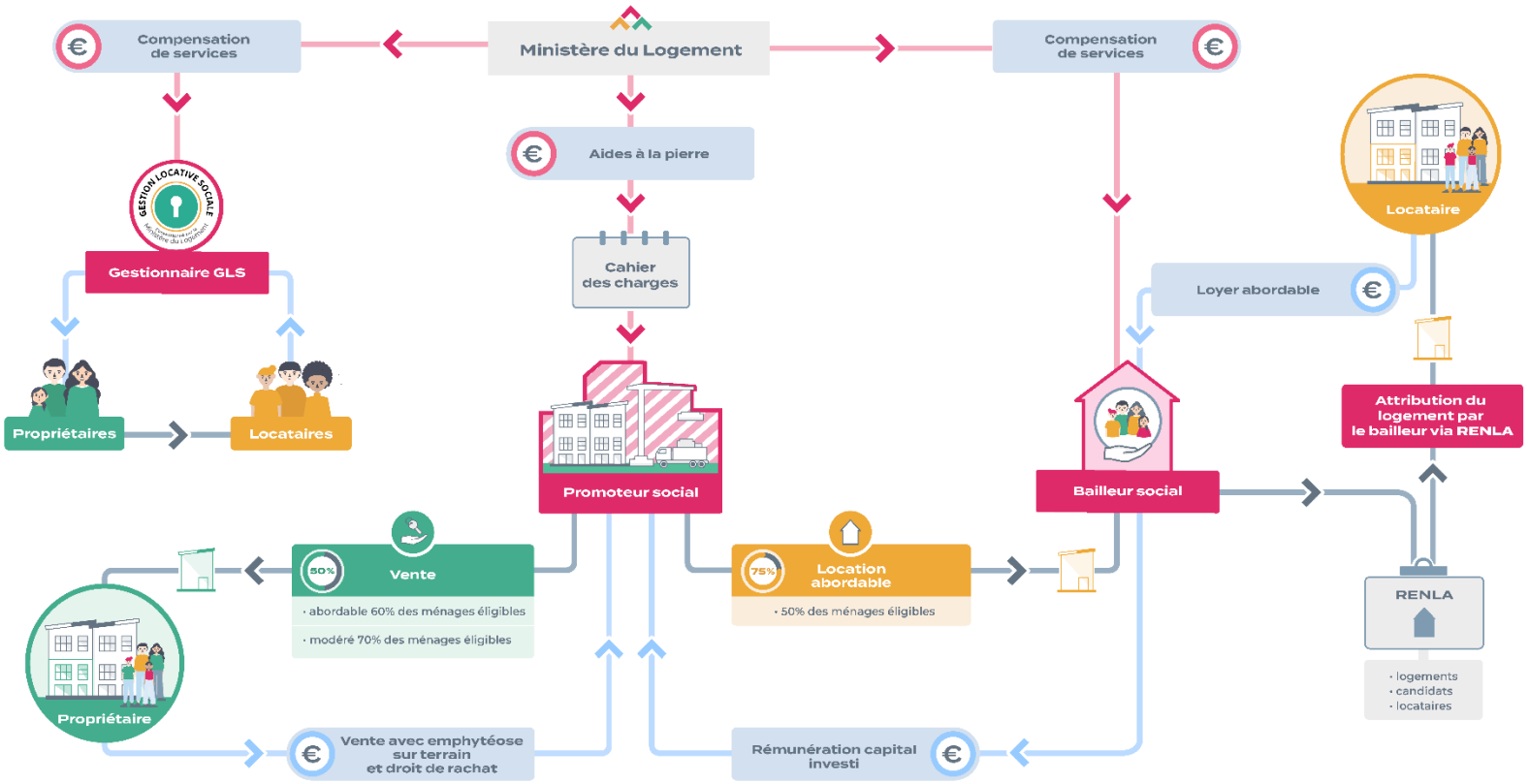
- 70% des communautés domestiques sont éligibles
- Mis en œuvre : par les promoteurs publics
- Financement : seul le foncier est financé à raison d'un maximum de 50% dans le cadre des aides à la pierre
- Les frais de viabilisation et d'études seront à charge des acquéreurs

Logements en gestion locative sociale :

- Appartiennent à un propriétaire privé et sont gérés par un organisme reconnu par le ministère du Logement
- Ne sont pas soumis aux règles du loyer abordable
- Néanmoins les loyers se situent en-dessous des loyers du marché privé
- N'ont pas bénéficié d'aides à la pierre
- La gestion des logements est éligible à une participation financière
  - ➢ à condition que l'organisme en charge de la gestion ait conclu au préalable une convention avec le ministère du Logement

2) <u>Les aides à la pierre</u>

L'écosystème du logement abordable:



La notion de **promoteur social** regroupe les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre, tout en rendant plus précise la définition du promoteur sans but de lucre.

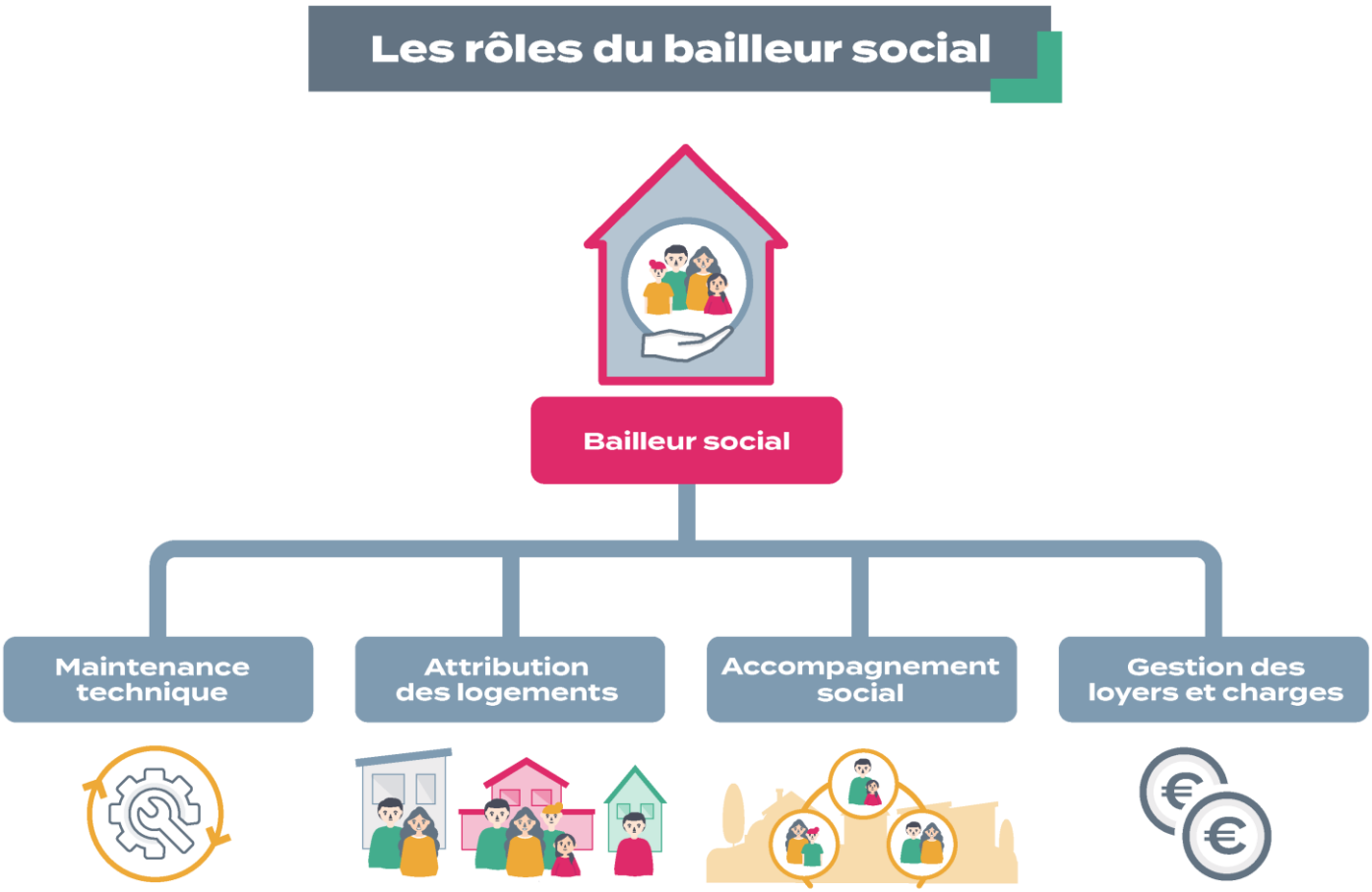
Les promoteurs publics sont éligibles aux **aides à la pierre** pour la réalisation de logements locatifs et de logements destinés à la vente. Les promoteurs sans but de lucre sont uniquement éligibles aux aides à la pierre pour la réalisation de logements locatifs. Le régime d'aide est simplifié et homogénéisé de sorte que les deux types de promoteurs

sociaux perçoivent le même taux maximal de 75% des participations financières pour les logements abordables locatifs réalisés. Seul pour les logements destinés aux demandeurs de protection internationale est encore prévu un taux maximal de 100%.

Un **cahier des charges** en matière d'urbanisation, d'architecture et d'économicité fixe les règles de construction et les plafonds des montants subventionnés des logements abordables (en location et en vente). Une **commission** au sein du ministère du Logement conseille les promoteurs sociaux sur l'application du cahier des charges lors de la réalisation de leurs projets.

3) Le rôle du bailleur social est reconnu et mis en valeur

Le **bailleur social** est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Cette gestion locative implique l'intervention de métiers variés. Le bailleur social est notamment en charge de l'attribution des logements en fonction des critères de priorité sociale. Il doit également gérer le paiement des loyers et le décompte des frais, il remplit donc un rôle de syndic. En outre, il doit assurer le « vivre-ensemble harmonieux » dans les immeubles et les voisinages, dans cette optique, il peut également être appelé à assurer un certain accompagnement social des locataires. Finalement, il doit aussi veiller à l'entretien des immeubles. Le cas échéant avec le concours du propriétaire, càd du promoteur social.

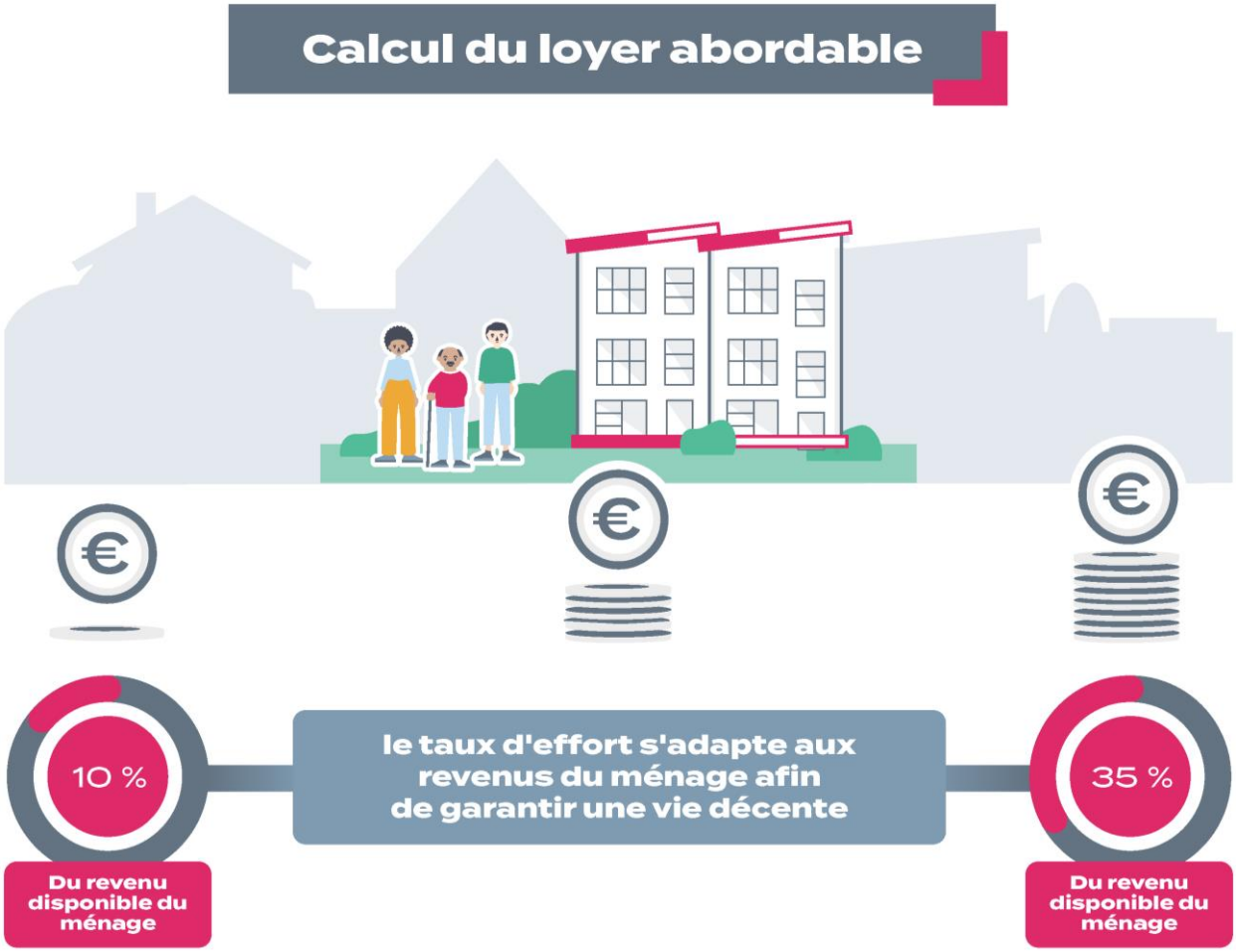


L'activité du bailleur social pouvant être déficitaire, une **compensation de service** pour l'exercice de cette mission publique est prévue.

4) Le loyer abordable

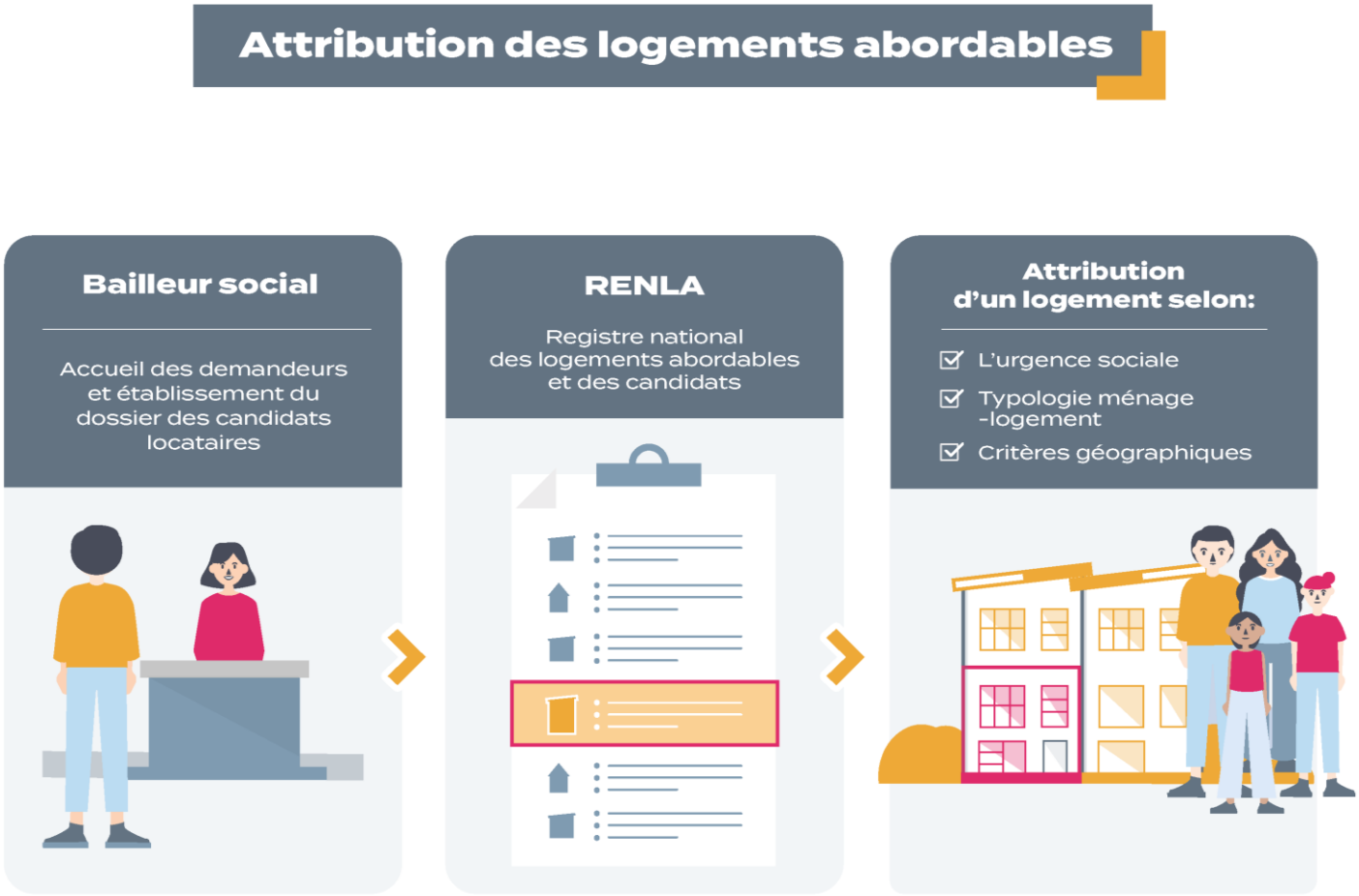
Le loyer abordable est celui qui est applicable pour les logements abordables en location. La hauteur des loyers tient compte des revenus et de la composition des ménages locataires. De cette façon, le revenu disponible après paiement du loyer reste suffisant pour mener une vie décente et les locataires qui disposent de revenus plus élevés paient un loyer conséquent. Les mêmes règles sont applicables à tous les logements locatifs abordables, indépendamment du fait qu'ils aient été réalisés par un promoteur public ou par un promoteur sans but de lucre.

Le loyer abordable évolue en partant d'un taux d'effort de 10% pour passer au taux d'effort maximal de 35% qui se situe au niveau du revenu correspondant au décile 6. Le taux d'effort reste constant à 35% pour les revenus du décile 7. A partir du décile 8, c'est le loyer qui reste constant. Donc au seuil d'éligibilité qui correspond au décile 5 et qui détermine si un ménage est éligible pour un logement abordable au vu de ses revenus, le taux d'effort se situe approximativement à 31%.



5) Le registre national des logements abordables (RENLA)

L'instauration du registre national des logements abordables, permettra de disposer d'un instrument capable de donner une vue d'ensemble fiable sur les besoins et la disponibilité de logements abordables locatifs. Le RENLA regroupe les données relatives aux logements abordables locatifs, aux candidats-locataires ainsi qu'aux locataires. Il introduit un système harmonisé réglant l'attribution des logements abordables locatifs vacants. L'avantage pour le candidat-locataire est évident, il n'aura plus besoin de s'inscrire auprès de chaque bailleur social individuellement. Une inscription au RENLA le rend éligible pour tout logement abordable locatif vacant pour autant que sa priorité sociale soit reconnue.



Le RENLA permettra de saisir des données de qualité et ainsi de faire le suivi du parc des logements abordables à plusieurs échelles, comme celles de la construction, de l'entretien, de la rénovation, de la typologie et des occupants. Les acteurs du logement abordable auront ainsi une meilleure connaissance de la demande effective pour le logement abordable et seront à même de cibler précisément leur offre.

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

1) Nouveautés, simplification d'accès et élargissement de l'éligibilité

Il s'agit du deuxième volet de la grande réforme de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le projet de loi prévoit une révision complète des différentes aides individuelles au logement destinées aux actuels et futurs locataires et propriétaires du marché privé. De plus, une panoplie de mesures vise la simplification et la transparence de ces aides.

L'accès aux **aides destinées aux locataires** est élargi et facilité. Dorénavant le taux d'effort maximal pour bénéficier de la garantie locative est augmentée de 40% à 50%. Pour la subvention de loyer, la notion de loyer de référence et la condition d'avoir au moins 3 mois de revenu sont abolies.

Les conditions d'octroi des **aides 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.

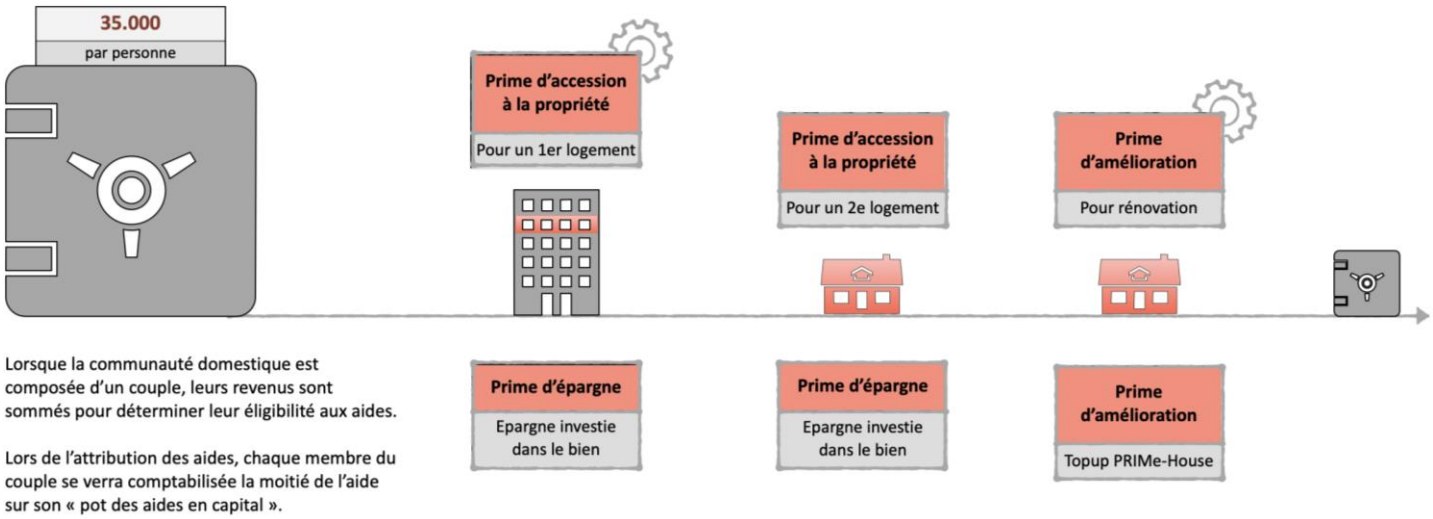
La prime d'épargne a complètement été revue. Afin d'inciter les futurs propriétaires à faire un effort indispensable d'épargne pour se constituer un capital de départ, leur épargne annuelle sera soutenue par une prime représentant 10% de leur épargne. Sur dix ans d'épargne cette prime peut atteindre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

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.

Ensuite, les primes pour rénovations énergétiques sont complétées par la prime d'amélioration pour rénovation énergétiques**,** le « Topup PRIMe-House ». Il s'agit d'une aide pour les ménages à revenus plus modestes qui peuvent percevoir une prime supplémentaire allant jusqu'à 40% de la PRIMe-House qui est accordée par le ministère de l'Environnement.

L'introduction d'un forfait d'aides individualisé de 35.000€ est un autre élément novateur de la réforme des aides individuelles. Quatre primes en capital (d'accession, d'épargne, d'amélioration et le « Topup PRIMe-House ») 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 courant 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.



2) Les aides individuelles en détail :

Les aides individuelles promouvant l'accès à la location et à la propriété sont subdivisées en cinq catégories

1. Aides à la location :

✓ **Garantie Locative**

- Augmentation du taux d'effort maximal de 40% à 50%
- Nouvelle garantie possible en cas de dispense de remboursement d'une première aide
- Elargissement du cercle des locataires éligibles

✓ **Subvention de loyer**

- Abolition de la condition de disposer d'au moins 3 mois de revenu
- Abolition de la notion du « loyer de référence »
- Simplification du calcul de l'aide (et de la révision)
- Elargissement du cercle des locataires éligibles

2. <u>Aides pour l'accession à la propriété :</u>

✓ **Garantie d'Etat**

- Dorénavant, il y a également une limite de revenu pour cette aide
  - ➢ une pour les célibataires
  - ➢ une pour les couples
- Ces plafonds sont tels que 75% - 80% de la population y est éligible
- Le montant éligible à la garantie est augmenté d'un tiers

✓ **Prime d'accession à la propriété**

- Il n'y a plus de conditions de surface pour ces logements
- Détermination des aides en fonction du revenu net
- La durée de résidence obligatoire est réduite
  - ➢ de 10 à 2 ans
- L'éligibilité notamment pour les couples et les familles avec enfants a été élargie substantiellement :
  - ➢ +33% au moins
  - ➢ (En effet, le plafond du revenu se situait à un niveau de vie correspondant au décile trois, voire en-dessous. Seulement pour les célibataires, le plafond est resté celui en vigueur, étant donné qu'il était déjà très avantageux.)

✓ **Prime d'épargne**

- Nouveau mode de calcul, plus simple et plus transparent
- L'épargne est rémunérée de façon supplémentaire:
  - ➢ Prime = 10 % de l'épargne annuelle
    - max de 500 € / an
    - max de 5.000 € / 10 ans
- Calcul sur une période d'épargne de 10 ans
- Introduction d'un délai pour investir l'épargne dans le financement du logement
  - ➢ 2 ans après la date de l'acte

✓ **Subvention d'intérêt**

- Fusion de l'ancienne bonification d'intérêt avec la subvention d'intérêt
- Augmentation du montant maximal à subventionner
  - De 175.000 € à 200.000 €
- Le montant de 200.000 € est augmenté :
  - De 10.000 € par enfant à charge (somme plafonnée à 240.000 €)
- Limitée à 300 paiements (mensuels) par bénéficiaire
- La durée de résidence obligatoire est réduite
  - De 10 à 2 ans

3. <u>La prime pour la création d'un logement intégré</u>

- Montant: 10.000 €
  - Eligibilité : sans condition de revenu
- Conditions d'octroi:
  - Etre propriétaire du logement
  - Ne pas être propriétaire d'un autre logement
  - Avoir obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale
  - 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)
  - Le propriétaire/demandeur doit habiter une des deux unités après la fin des travaux

4. <u>Les aides pour amélioration de logements</u>

✓ **Subvention d'intérêt pour travaux d'amélioration**

- Amélioration de certains équipements et création de nouvelles pièces d'habitation

✓ **Prime pour aménagements spéciaux pour personnes à besoins spécifiques**

- Demandeur = une personne en situation de handicap (ou son représentant légal)

5. <u>Les aides aux rénovations énergétiques</u>

✓ **Garantie d'Etat pour prêts climatique (PRIMe-House)**

- Logements >10 ans,
- Logement unique et résidence effective

✓ **Subvention d'intérêt pour prêt climatique (PRIMe-House)**

- Max 180 paiements
- Montant maximal
  - 100.000 € par logement

✓ **Topup PRIMe-House**

- Supplément pouvant aller jusqu'à 40% de la Prime-House
- Eligibilité :
  - ➢ jusqu'au décile 4

C. Le volet budgétaire - évolution des dépenses du ministère du Logement

	2010	En %	2015	En %	2020	En %	2023	En %
Dépenses Ministère du Logement	**117.084.290**		**139.902.931**		**227.735.704**		**363.122.120**	
Dépenses Aides individuelles	**43.545.748**	37%	**34.962.610**	25%	**35.608.825***	16%	**62.528.000**	17%
Dépenses Aides à la Pierre	**26.842.864**	23%	**39.057.295**	28%	**96.482.734**	42%	**239.144.320**	66%

Les données pour l'année 2023 correspondent pour les Aides individuelles aux estimations budgétaires suite à l'impact de la présente réforme et pour les Aides à la pierre au budget pluriannuel.

<u>Typologies des logements</u>

Contact presse :

Ministère du Logement
Céline De Oliveira

Tel : 247 74813
GSM : 621 858 122
Mail: celine.deoliveira@ml.etat.lu

7938/01

N° 7938[1]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES

(31.3.2022)

Par lettre en date du 4 janvier 2022, Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

*

OBJET DU PROJET DE LOI

Au vu de la crise du logement qui exerce une pression financière exorbitante sur une partie croissante de la société luxembourgeoise, il est urgent de réformer la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après « la loi de 1979 ») qui est, depuis longtemps, dépassée par les réalités socio-économiques.

L'objectif principal du projet de loi sous avis est de faciliter, notamment aux ménages moins aisés, l'accès à un logement locatif ou en propriété et de promouvoir la création de logements durables et résilients face au changement climatique.

Le présent projet se limite à une réforme du volet concernant les aides individuelles au logement – les aides à la location et les aides à l'accession respectivement à l'amélioration d'un logement.

En raison des nombreuses adaptations consécutives de la loi de 1979, la règlementation en matière d'aides individuelles au logement manque aujourd'hui de cohérence et il est donc important d'homogénéiser autant que possible les différents régimes d'aides.

Par conséquent, les auteurs proposent une réforme en profondeur des conditions d'éligibilité et des formules de calcul des différentes garanties et subventions étatiques.

*

AIDES A LA LOCATION D'UN LOGEMENT

Aide au financement d'une garantie locative

En ce qui concerne l'aide au financement d'une garantie locative, la plupart des dispositions prévues par la réglementation actuelle sera reprise. Toutefois, **l'Art. 3, paragraphe 2, point 6°,** propose qu'afin de pouvoir bénéficier de l'aide, il faut garantir que (1) le loyer est fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la « loi de 2006 ») et que (2) le taux d'effort consacré au paiement du loyer est inférieur à 50% du revenu mensuel de la communauté domestique du demandeur (ce taux est actuellement fixé à 40%).

Concernant ces conditions, nous avons deux remarques à faire :

1) Les loyers du marché privé ne sont souvent pas fixés conformément aux articles 3 à 5 de la loi de 2006 et dépassent régulièrement le rendement de 5% du capital investi dans le logement qui constitue la limite légale. Ce phénomène est bien connu et a été critiqué par notre Chambre à de nombreuses occasions dont notamment dans le cadre de notre avis sur le projet de loi relatif à la loi de 2006

dans lequel nous avons mis la lumière sur la forte déconnexion qui existe actuellement entre les capitaux investis et l'évolution flamboyante des loyers ainsi que sur le dysfonctionnement, voire l'inexistence des commissions de loyer dans de nombreuses communes. Ces loyers « illégaux » sont surtout demandés pour des logements anciens qui n'ont pas fait l'objet de rénovations depuis un certain temps, logements qui sont probables d'être occupés par les ménages locataires les plus modestes.

Nous tenons à souligner que ce sont les propriétaires qui sont responsables pour ces surestimations des loyers et que les locataires vulnérables n'ont souvent pas le choix de refuser des loyers dépassant la limite légale en raison de la forte pression qui existe actuellement sur le marché immobilier.

Or, au vu de la condition évoquée ci-dessus, ces locataires perdraient donc leur droit à l'aide au financement d'une garantie locative. De plus, selon le même article, le demandeur peut recevoir du Ministre responsable une attestation certifiant que le loyer est conforme à l'article 3 de la loi de 2006. Est-ce que le Ministère du logement a vraiment les capacités pour contrôler la conformité de tous ces loyers, processus qui s'est avéré extrêmement compliqué dans le cadre de plusieurs affaires juridiques ?

En raison de cette problématique, nous refusons cette condition.

2) Au vu de l'évolution des loyers du marché privé et des taux d'effort liés au logement des locataires, nous saluons l'augmentation du taux d'effort maximal de 40 à 50%. Toutefois, nous nous demandons si cette condition n'est pas généralement dépassée par les réalités du marché.

Selon la Note 25° de l'Observatoire de l'habitat (ODH), le taux d'effort moyen des locataires et notamment des locataires les moins aisés a connu une hausse vertigineuse depuis 2010 et a dépassé, **en moyenne !**, les 50% pour les locataires membres du 1er quintile qui ont enregistré un taux d'effort pour se loger de **51,8% en 2018.**[1] Si le coût lié au logement tel que défini dans la Note 25° prend également en compte les charges financières usuelles (électricité, chauffage, etc.), il est fortement probable que de nombreux locataires membres du 1er quintile affichent déjà aujourd'hui un taux d'effort lié au logement (hors charges financières) supérieur à 50%, phénomène qui devrait se multiplier dans les années à venir au vu de l'évolution flamboyante des loyers annoncés. **Vu que l'aide au financement d'une garantie locative est en première ligne censée aider ces locataires du 1er quintile, nous sommes d'avis que le taux d'effort maximal de 50% proposé par l'article 3 du projet de loi est inadapté à la situation actuelle.**

Par conséquent, nous demandons que ce taux soit revu vers le haut respectivement que la condition soit intégralement biffée.

Graphique 1 : Les limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	*Limite de revenu*
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	9.944
+ par enfant à charge supplémentaire	+1.108

Source : Projet de loi p. 45.

Note : Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

1 L'Observatoire de l'habitat, « L'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018 », 25 (Luxembourg, 2020), 5-6.

Subvention de loyer

La subvention de loyer est actuellement calculée en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème qui dépend de la composition de la communauté domestique. Le projet de loi propose une modification concernant le montant de cette aide mensuelle qui sera dorénavant calculé en fonction du revenu net et de la composition de la communauté domestique du demandeur (cohérence avec les autres aides exposées ci-dessous).

Nous saluons la suppression de l'ancienne formule basée sur le concept du loyer de référence.

Graphique 2 : Les paramètres de calcul pour la subvention de loyer

Indice: 855,62	*Montant maximal de la subvention de loyer (AS)*	*Montant minimal de la subvention de loyer (AI)*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale (RI)*		*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (RS)*	
			Revenu annuel (en euros)	*Annuel Indice 100*	*Revenu annuel (en euros)*	*Annuel Indice 100*
Personne seule	150 €	10 €	24.000	2.805	38.220	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	210 €	10 €	36.000	4.207	58.680	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	240 €	10 €	45.600	5.329	69.240	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	270 €	10 €	55.200	6.451	78.300	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	300 €	10 €	64.800	7.573	85.080	9.944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+7.200	+841	+9.480	+1108

Source : Projet de loi p. 57.

Note : Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Etant donné que l'effet de la subvention de loyer dépend in fine non seulement de la nouvelle formule de calcul, mais notamment du montant maximal de l'aide fixé en fonction de la composition de la communauté domestique du demandeur, nous tenons à comparer l'évolution des montants maximums de l'aide avec celle des loyers.

Notons que nous comparons ici les nouveaux plafonds avec ceux qui étaient en vigueur entre le 1er janvier 2015 et le 1er avril 2020. En fait, en date du 27 mars 2020, le gouvernement a légèrement adapté en plein milieu de l'état de crise lié à la pandémie de COVID-19 les plafonds de la subvention de loyer par le biais du règlement grand-ducal du 27 mars 2020 modifiant le règlement grand-ducal modifié fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi de 1979. À l'époque, nous avons salué cette adaptation indispensable pour soulager les ménages modestes en période de crise. Toutefois, nous avons, entre autres, mis la lumière sur l'envergure trop limitée des adaptations des plafonds en rapport à l'évolution des loyers et nous avons souligné que cette modification faite en pleine crise de manière hâtive ne devrait nulle part remplacer une réforme substantielle post-crise accompagnée d'une délibération démocratique incluant les avis des chambres professionnelles.

Par conséquent et afin de mieux pouvoir comparer l'évolution des plafonds avec celle des loyers, nous comparons les propositions des auteurs avec les montants en vigueur depuis 2015 et nous excluons la « mini-réforme » faite en période de pandémie.

Tableau 1 : Les plafonds de la subvention de loyer

	Montants plafonds mensuels de la subvention de loyer avant le 1er avril 2020[2]	*Montants plafonds mensuels de la subvention de loyer selon la nouvelle formule*	*Augmentation en %*
Personne seule	124 €	150 €	21%
Ménage sans enfant	124 €	210 €	66%
Ménage avec 1 enfant	149 €	240 €	61%
Ménage avec 2 enfants	174 €	270 €	55%
Ménage avec 3 enfants	199 €	300 €	51%
Ménage avec 4 enfants	224 €	300 €	34%
Ménage avec 5 enfants	248 €	300 €	21%
Ménage avec 6 enfants et plus	273 €	300 €	10%

Au vu du tableau ci-dessus, il appert que l'envergure de l'augmentation du montant maximal dépend fortement de la composition de la communauté domestique. En fait, on peut constater que l'augmentation est plutôt importante pour les ménages sans enfants et les ménages avec jusqu'à 3 enfants à charge. Pour les ménages avec plus de trois enfants, le gain par rapport aux anciens montants est plutôt limité, vu que le plafond de 300 euros n'augmente plus avec le nombre d'enfants (contrairement à l'ancienne formule). **Notre Chambre regrette ce changement, vu que les familles nombreuses doivent évidemment payer des loyers plus élevés pour se loger et nous demandons de faire évoluer le montant maximal de la subvention de loyer bien au-delà du 3ème enfant à charge.**

Par la suite, il est important de comparer l'évolution des plafonds avec celle des loyers. Prenons par exemple comme outil la série rétrospective de l'indicateur des loyers annoncés d'appartements en euros courants de l'ODH[3]. Les anciens plafonds étaient en vigueur depuis le 1er janvier 2015. Prenons donc comme point de départ l'indicateur des loyers annoncés d'appartements au 1er trimestre 2015 qui était de 142,93 (Base 100 au 1er trimestre 2005). Selon les données les plus récentes datant du T3 2021, les loyers atteignent l'indice 174,06. Ceci correspond à une hausse des loyers annoncés pour appartements de 21,9% depuis l'introduction des anciens plafonds au 1er janvier 2015.

Toutefois, notons qu'il s'agit d'un loyer moyen par appartement et pas d'un loyer moyen au m^2. Or, vu que les appartements ont tendance à devenir, en moyenne, de plus en plus petits, il est également important d'analyser l'évolution du loyer moyen annoncé au m^2. Selon la série rétrospective des loyers annoncés des appartements par commune de l'ODH, les loyers ont augmenté de 18,96 euros par m^2 en 2015 à 32,04 euros en 2020, ce qui correspond à une hausse de 70%. **En comparant l'augmentation des montants maximums de la subvention de loyer par rapport à l'évolution des loyers par appartement**, on aurait donc tendance à dire que l'augmentation proposée par les auteurs serait suffisante pour compenser le nivellement vers le bas que la valeur réelle de la subvention de loyer a connu depuis 2015. De ce point de vue, il appert que, pour une personne seule, le nouvel plafond serait suffisant pour combler l'écart s'étant creusé depuis 2015 et que pour les ménages sans et avec enfants à charge, les nouveaux plafonds constitueraient même une nette amélioration.

Toutefois, **en comparant les montants maximums avec l'évolution des loyers annoncés au m^2**, la réforme semble nettement moins ambitieuse. En fait, indépendamment de la composition du ménage du demandeur, la hausse du montant maximal ne suffit pas pour compenser le nivellement vers le bas de la valeur réelle de la subvention de loyer.

En conséquence, si nous soutenons l'augmentation substantielle des plafonds qui représente une forte revalorisation de cet instrument, nous constatons également qu'elle est largement insuffisante par rapport à l'explosion des loyers par m^2. Afin d'éviter que les ménages moins

2 http://data.legilux.public.lu/file/eli-etat-leg-memorial-2015-233-fr-pdf.pdf

3 Vu que le marché locatif luxembourgeois est marqué par une demande qui dépasse amplement l'offre et sur lequel les propriétaires se trouvent généralement en position de force, il est fortement probable que les loyers annoncés correspondant aux loyers qui sont finalement fixés dans le cadre des contrats de bail.

aisés (et notamment ceux avec plusieurs enfants à charge) soient forcés à occuper des logements à surface d'habitation insuffisante et inadaptés à la composition de la communauté domestique, nous demandons que les montants maximums soient adaptés à l'évolution des loyers au m^2.

De plus, nous nous demandons pourquoi il n'est pas prévu d'introduire l'adaptation automatique des montants à l'évolution du coût de la vie afin de compenser une partie du nivellement vers le bas que leur valeur connaîtra à l'avenir en raison de l'évolution haussière des loyers.

À part des montants maximums, nous avons régulièrement critiqué certains autres aspects du régime de la subvention de loyer.

D'abord, nous avons souligné lors de la dernière modification datant du 15 décembre 2017 la non-indexation des seuils de faible revenu qui limitent le nombre de personnes éligibles à la subvention de loyer. Ainsi, en raison du système d'échelle mobile des salaires et de l'inflation en général, chaque fois qu'un seuil de déclenchement automatique a été dépassé, un certain nombre de bénéficiaires potentiels d'une subvention de loyer dont le revenu se situait proche du seuil de faible revenu ont perdu l'accès à la subvention de loyer, avec comme conséquence un arrêt respectivement refus de la subvention. En fait, l'adaptation des seuils de revenu se faisait souvent avec un certain retard plus ou moins important et un bon nombre de ménages ont ainsi perdu, pour un certain nombre de mois, l'accès à une subvention pour laquelle ils étaient en fait éligibles.

Pour contrer ce phénomène qu'on pourrait appeler une « régression à froid » du nombre de bénéficiaires potentiels et afin de maintenir au moins une situation de statu quo par rapport à la situation applicable avant le déclenchement de l'adaptation automatique des paramètres sociaux, nous avons revendiqué à l'époque l'introduction d'une indexation automatique des seuils de faible revenu.

Par conséquent, notre Chambre salue amplement le fait qu'il est prévu par les auteurs que dans le cadre de la nouvelle formule, les seuils de revenu annuel net donnant accès à la subvention de loyer seront adaptés automatiquement aux variations du coût de la vie suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat. Toutefois, ils devraient également suivre, de façon automatique, l'évolution du salaire sociale minimum, en fonction de l'évolution des conditions économiques générales et des revenus conformément à l'article L.222-2 du Code du travail.

De plus, l'Art. 8, 6°, du projet de loi stipule (comme pour la garantie locative) que le loyer doit être fixé conformément aux article 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Dans ce contexte, nous tenons à faire référence à nos commentaires par rapport à la condition identique dans le chapitre sur la garantie locative.

Nous tenons également à souligner que le nombre de bénéficiaires d'une subvention de loyer a été généralement très largement en-dessous des attentes des responsables politiques et que de nombreuses personnes éligibles n'ont pas demandé leur aide. En fait, selon le Ministre du logement, Henri Kox, en 2019, seulement à peu près 5.600 ménages ont reçu une subvention tandis que le nombre de ménages éligibles a été estimé à 35.000, ce qui correspond presque à deux tiers de l'ensemble des locataires privés au Luxembourg.

Afin d'assurer une allocation optimale des aides, la CSL demande une politique d'information plus active de la part des services publics, qui ne devrait consister pas seulement dans la publication des instructions générales sur les dispositifs d'aides, mais qui, dans la mesure du possible, rendrait individuellement les bénéficiaires potentiels attentifs aux prestations auxquelles ils peuvent prétendre en tant que locataires (Notons que cette remarque est également valable pour la majorité des autres aides individuelles au logement exposées ci-dessous).

*

AIDES A LA PROPRIETE D'UN LOGEMENT

Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement

Selon les auteurs du projet de loi sous avis, certaines des conditions générales relatives aux aides individuelles à la propriété d'un logement sont dépassées et nécessitent une adaptation.

Actuellement, de manière générale, les conditions principales pour pouvoir bénéficier de ces aides sont les suivantes :

– Habiter le logement à titre principal et permanent pendant une durée minimale de 10 ans ;
– Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement ;
– Ne pas donner en location – même partiellement – le logement ;
– Respecter les critères de surface utile d'habitation ;
– Respecter certaines limites de revenu.

Adaptation de la condition de revenu

Les auteurs proposent d'harmoniser et rendre plus cohérentes les conditions de revenu à respecter pour être éligible aux aides individuelles au logement. En effet, **le revenu à prendre en considération sera dorénavant le revenu net de la communauté domestique du demandeur** (et non plus le revenu imposable). Les transferts sociaux, dont notamment les allocations familiales, ne seront pas pris en considération.

Une fois que le revenu net cumulé du demandeur et des autres personnes qui vivent avec lui en communauté domestique **dépasse un plafond fixé en fonction de la composition de ladite communauté domestique, il n'est plus éligible aux aides individuelles au logement**. Les limites de revenu ont été établies de sorte à traiter le plus égalitaire possible les différentes compositions de communautés domestiques (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses). Lors de la fixation des plafonds, les auteurs tiennent compte de la situation spécifique des ménages monoparentaux qui sont actuellement particulièrement touchés par le risque de pauvreté élevé qui règne au Luxembourg (il a été décidé de les traiter comme des communautés domestiques composées de deux adultes avec enfant(s)).

La Chambre des salariés soutient à priori cette modification et nous saluons que les allocations familiales ne soient pas prises en compte (on parle donc du revenu net et non pas du revenu net disponible). Evidemment, son effet réel dépend in fine des plafonds de revenu retenus pour fixer le niveau des différentes aides, plafonds que nous allons commenter dans les chapitres dédiés aux différentes subventions.

Réduction de la durée d'habitation minimale

Les auteurs constatent que la durée d'habitation minimale de 10 ans telle qu'actuellement prévue par la législation n'est pas – ou ne peut pas être – respectée par les ménages bénéficiaires des aides individuelles à la propriété et ceci pour différentes raisons (diminution de la durée moyenne d'un mariage ou de vie en couple, augmentation du nombre de divorces et de séparations, déménagements de plus en plus fréquents, …). **Dès lors, ils proposent de réduire la durée d'habitation à titre principal et permanent minimale de 10 à 2 ans** pour la prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne et de l'appliquer dorénavant également à l'octroi de la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux destinée aux personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré et la subvention d'intérêt.

De cette façon, le système serait unifié et les conditions concernant la durée d'habitation minimale seraient mises en ligne avec celles du crédit d'impôt appelé « Bëllegen Akt ».

Notre Chambre soutient pleinement la réduction de la durée d'habitation à titre principal et permanent minimale de 10 à 2 ans.

Suppression de la condition de « surface utile d'habitation » (SUH)

D'un côté, les surfaces minimales sont aujourd'hui clairement définies par les réglementations communales sur les bâtisses. De l'autre côté, les tailles maximales sont limitées indirectement par la capacité de financement des communautés domestiques éligibles aux aides individuelles au logement. Ainsi, afin de simplifier et d'accélérer les démarches administratives, **la proposition de supprimer la condition concernant la « surface utile d'habitation » reçoit notre plein soutien.**

Location partielle du logement

Sous la législation actuelle, la location totale ou même partielle d'un logement ayant profité d'une aide individuelle à la propriété est interdite pendant la durée d'habitation minimale de 10 ans (seule la location de chambres à des étudiant(e)s inscrit(e)s à l'université est exclue de cette règlementation).

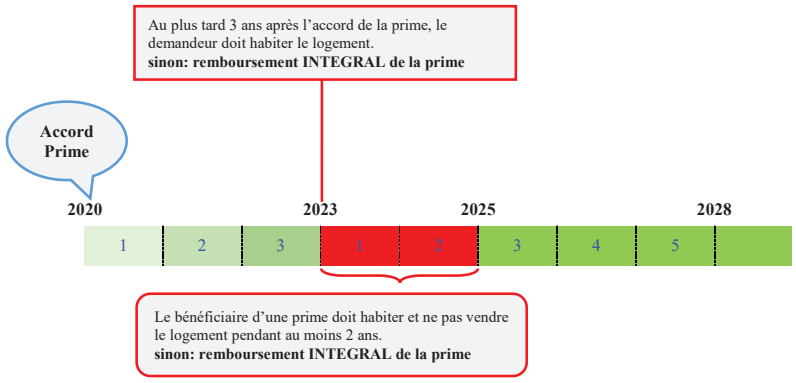
Cependant, au vu de la forte pression qui existe actuellement sur le marché immobilier et en raison des nombreuses maisons unifamiliales qui dépassent, en matière de surface d'habitation, les besoins de leurs habitants, **les auteurs proposent de permettre dorénavant la location partielle d'un logement ou une location d'un logement intégré dans la maison unifamiliale du demandeur** (le demandeur doit habiter à titre principal dans cette maison).

Notre Chambre soutient pleinement ce changement.

Le remboursement des aides

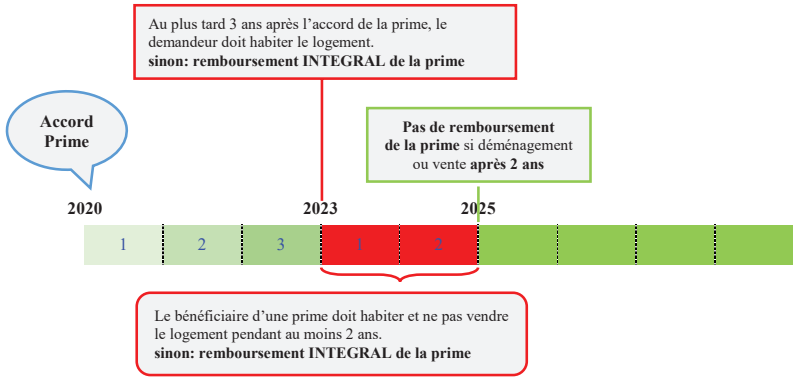
Toutes les aides octroyées au demandeur sont à rembourser **si le logement concerné n'est pas habité par le bénéficiaire pendant la durée minimale d'au moins 2 ans.**

Graphique 3 : Conditions d'habitation de la prime d'accession à la propriété et de la prime d'épargne



Source et Graphique : Projet de loi p. 16.

Graphique 4 : Conditions d'habitation de la prime d'amélioration, de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, de la prime de création d'un logement intégré et de la subvention d'intérêt



Source et Graphique : Projet de loi p. 17.

Garantie de l'Etat

Dans le cas où un emprunteur ne peut pas fournir à l'institut financier des garanties suffisantes pour pouvoir contracter un prêt en vue de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration d'un logement, l'Etat peut se porter garant pour ce prêt. L'aide n'est tirée que dans le cas de défaillance de l'emprunteur et elle est remboursable.

Les auteurs proposent d'introduire **une limite de revenu net pour l'emprunter** afin de garantir que les garanties soient seulement demandées par la population cible (sous le régime actuel, il y a eu de nombreux demandeurs pour lesquels une garantie de l'Etat n'était pas nécessaire). L'Art. 13, paragraphe (1), pont 5°, propose de fixer cette limite à un revenu net annuel de 9.400 euros au nombre cent de l'indice pondéré du coût de vie au 1er janvier 1948 (n.i. 100) pour un seul demandeur (80.428,28 euros avec n.i. 855,62) respectivement à 11.200 euros n.i. 100 en cas de pluralité des demandeurs (95.829,44 euros avec n.i. 855,62).

Si notre Chambre salue l'introduction d'une limite de revenu afin d'éviter des demandes futiles, **nous nous nous demandons pourquoi les auteurs ne proposent pas un échelonnement des limites similaire à celui utilisé pour la majorité des autres aides individuelles au logement (majoration par enfant à charge)** vu que ces familles ont besoin de logements plus grands et donc plus coûteux et d'autant plus vu qu'un surendettement serait évité grâce à la condition que les mensualités auxquelles donne lieu le remboursement du prêt ne doivent pas dépasser 40% du revenu net de l'emprunteur.

En même temps, il est proposé d'augmenter le montant maximal de la garantie étatique, en euros courants, de 157.785 à 201.964 euros (indice moyen annuel de 841.52 des prix de la construction pour 2020) ce qui correspond à une augmentation de 28%. Le montant maximal de la garantie étatique de 18.750 euros (n.i. 100) a été introduit par l'Art. 3, de la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et n'a pas été revu vers le haut depuis.

Notre Chambre salue cette hausse du montant maximum de la garantie étatique qui est indispensable vu que les prix immobiliers augmentent depuis des années à un rythme fortement plus prononcé que l'indice des prix de la construction et que la garantie a ainsi perdu en termes relatifs une partie importante de sa valeur. En raison du manque de données, il est difficile à évaluer si l'augmentation de 28% est suffisante pour combler cette déconnexion respectivement si elle restera suffisante si les prix immobiliers respectivement les taux d'intérêt continuent à s'envoler.

Vu que les premières données de la série C du STATEC (indice des prix de vente des logements) datent du 1er trimestre 2013, essayons donc de comparer l'évolution des deux indices depuis 2013. **Selon le STATEC, les prix des logements ont augmenté de 94,2% entre le T1 2013 et le T3 2021, tandis que les prix de construction ont seulement augmenté de 26% entre avril 2013 et octobre**

2021.[4] Il appert donc que la réévaluation de 28% ne suffit même pas pour combler l'écart qui s'est produit depuis 2013, tandis que la dernière réévaluation du montant maximal date déjà du 8 novembre 2002 ![5] **En conséquence, nous sommes d'avis que la réévaluation du montant maximum de la garantie devrait être plus ambitieuse !**

Afin de remédier à cette situation, nous nous demandons s'il ne faudrait pas prévoir de faire évoluer le montant maximum de la garantie en ligne avec l'indice des prix du logement en raison de la forte déconnexion qui existe entre ce dernier et celui des prix de la construction. Si non, la dégradation progressive de la valeur de l'aide par rapport aux prix immobiliers (et donc par rapport aux prêts hypothécaires) persistera et une réévaluation deviendra nécessaire à moyen terme. Notons qu'il faut se poser la même question en relation avec toutes les aides à l'accession à la propriété d'un logement exposées ci-dessous !

Pot d'aides en capital

Sous la législation actuelle, la prime d'accession à la propriété, la prime d'épargne et la prime d'amélioration sont traitées de manière séparée et ont toutes leur propre plafond.

Le projet de loi sous avis propose d'introduire **un pot d'aides en capital** qui regroupe la prime d'accession à la propriété, la prime d'épargne et la prime d'amélioration et qui met en place un montant total maximal qu'un bénéficiaire peut toucher sous forme d'une ou de plusieurs desdites aides. Les aides en capital touchées (y compris celles ayant été accordées sous la législation actuelle) seront imputées sur ledit pot.

Le montant maximum total des primes réunies dans le pot d'aides en capital est augmenté de 24.700 euros (ce montant se compose des montants maximums de la prime d'accession à la propriété de 9.700 euros, de la prime d'épargne de 5.000 euros et de la prime d'amélioration de 10.000 euros) à 35.000 euros ce qui correspond à une augmentation de 41.7%. **Evidemment, notre Chambre salue cette augmentation qui s'impose depuis longtemps.** Toutefois, nous tenons à faire une remarque similaire à celle que nous avons déjà fait dans nos commentaires concernant la garantie d'Etat.

Lesdits montants n'ont pas été adaptés depuis l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (aucune adaptation automatique n'est prévue par la loi).

Comme évoqué ci-dessus, les prix immobiliers ont grimpé de 94,2% depuis le premier trimestre 2013 et **il faut donc constater que par rapport à l'évolution des prix, la hausse du montant total du pot en capital est assez limitée**, d'autant plus que la nouvelle aide introduite par le projet de loi sous avis – le Topup PRIMe-House exposé ci-dessous – sera également imputée sur ledit pot.

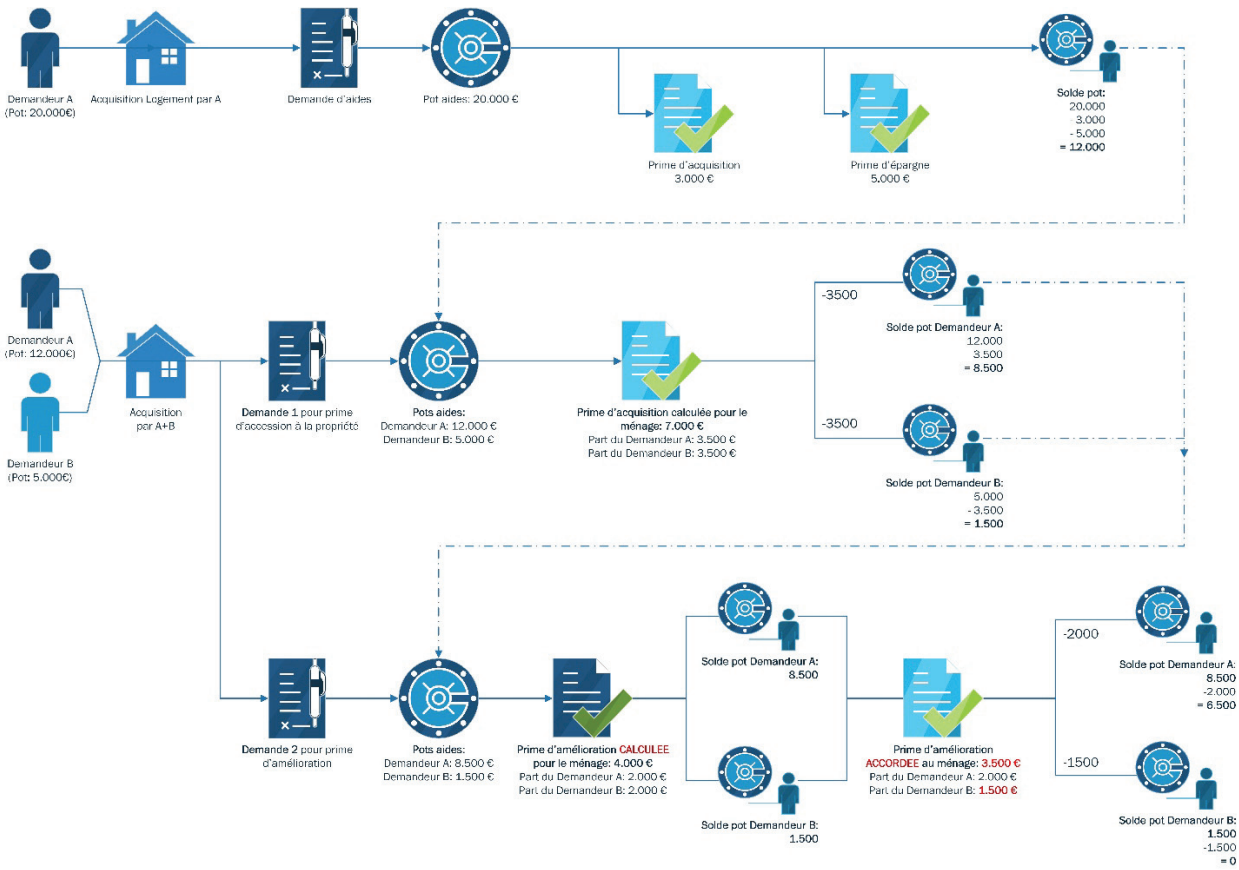
Notons d'ailleurs que le montant ne sera automatiquement adapté ni à l'évolution du coût de la vie, ni à l'évolution des prix de la construction, ni à l'évolution des prix immobiliers. En conséquence, en raison de la flambée des prix immobiliers, les aides perdront en valeur réelle assez vite.

---

4 Vente : T1 2013 = 89,2, T3 2021 = 173,5. Construction : avril 2013 = 730.85, octobre 2021 = 924,32.

5 Nous sommes conscients du fit qu'à part des prix immobiliers, les taux d'intérêt ont également une influence sur le volume des prêts.

Graphique 5 : Le fonctionnement du pot d'aides en capital



Source et Graphique : Projet de loi p. 6.

Prime d'accession à la propriété

Concernant la prime d'accession à la propriété, les auteurs proposent :

– L'élargissement de l'éligibilité notamment pour les couples et les familles avec enfants en augmentant les limites de revenu ;

– L'augmentation des montants des primes pour certaines catégories de revenu.

Selon les auteurs, l'éligibilité à la prime d'accession a été substantiellement élargie notamment pour les couples et les familles avec enfants (+33% au moins selon le dossier de presse). Si nous saluons à priori cette adaptation, nous tenons à remarquer que la transition du revenu imposable au revenu net comme point de référence pour déterminer l'éligibilité rend de facto impossible à notre Chambre d'évaluer concrètement l'envergure de l'adaptation.

En ce qui concerne les montants, nous constatons qu'au vu du tableau ci-dessous, notamment pour les ménages les moins aisés, l'augmentation reste très limitée. En fait, pour une communauté domestique à revenu très faible et avec 3 enfants à charge, le montant maximal de la prime d'accession à la propriété est seulement haussé de 9.000 euros (RGD de 2011) à 10.000 euros (+11%) ce qui est négligeable par rapport à la hausse des prix immobiliers (et d'ailleurs également par rapport à l'évolution du coût de la vie). **S'il y a certainement de nombreuses communautés domestiques pour lesquelles le nouvel système est plus avantageux, il faut quand-même constater que la plus-value pour les ménages les plus modestes est très limitée et on aurait pu choisir une réforme plus ambitieuse !** En général, l'augmentation favorise notamment les ménages aux revenus « plus élevés » au lieu des ménages aux revenus très bas (À titre d'exemple, une communauté domestique avec 3 enfants à charge et avec un revenu net de 64.800 euros reçoit également le maximum de 10.000 euros).

Tandis que nous saluons l'élargissement de l'éligibilité vu que la crise du logement touche de plus en plus la classe moyenne, nous tenons à nous exprimer en faveur d'une majoration plus importante de la prime pour les ménages les moins aisés.

À part de cette critique, **nous saluons le fait que les auteurs proposent, dans une optique de densification urbaine, d'augmenter la majoration de la prime pour l'accession d'un logement bâti en copropriété respectivement d'une maison de rangée de 30% à 40%.**

Graphique 6 : Tableau des paramètres de calcul pour les primes d'accession à la propriété

	Prime maximale	*Prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*		*Plafond de revenu pour la prime minimale*	
			Revenu annuel	*Annuel Indice 100*	*Revenu annuel*	*Annuel Indice 100*
Personne seule	5.000,00	500,00	24.000	2.805	43.140	5.042
Communauté domestique sans enfant à charge	7.000,00	500,00	36.000	4.207	51.360	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8.000,00	500,00	45.600	5.329	60.600	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9.000,00	500,00	55.200	6.451	68.580	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10.000,00	500,00	64.800	7.573	74.520	8.709
Enfant à charge supplémentaire	+1.000,00	/	+7.200	+841	+8.280	+968

Source et Graphique : Projet de loi p. 64.

Note : Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Prime d'épargne

La prime d'épargne constitue un complément à la prime d'accession dont le montant varie en fonction du montant épargné (dans le but d'inciter les acquéreurs à constituer des fonds propres).

Les auteurs proposent :

– **La suppression de l'ancien mode de calcul** qui calculait la prime sur base des intérêts perçus sur les fonds épargnés (très bas vu les taux d'intérêts actuels) ;

– **L'introduction d'une prime d'épargne à hauteur de 10% de l'accroissement de l'épargne par année calendaire** sur chaque compte d'épargne détenu par la communauté domestique du demandeur (ne pouvant dépasser un plafond de 500 euros par an pour une période maximal d'épargne de 10 ans).

Notre Chambre soutient ce nouveau système.

Subvention d'intérêt

Les auteurs proposent :

– **De fusionner la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt** afin de rendre la législation plus claire et transparente (nouvelle aide dénommée « subvention d'intérêt »).

– **L'augmentation du montant maximal de prêt subventionné** de 175.000 euros à 200.000 euros **et une majoration en fonction de la composition de la communauté domestique** du demandeur (+10.000 euros par enfant à charge jusqu'à un plafond de 240.000 euros) ;

– **Une nouvelle formule de calcul du taux de subvention en fonction du revenu net annuel et de la composition de la communauté domestique du demandeur.**

Graphique 7 : Les paramètres de calcul des subventions d'intérêt

Indice: 855,62	*Taux maximal de l'aide (AS)*	*Taux minimal de l'aide (AI)*	*Plafond de revenu pour aide maximale (RI)*		*Plafond de revenu pour aide minimale (RS)*	
			Revenu annuel	*Annuel Indice 100*	*Revenu annuel*	*Annuel Indice 100*
Personne seule	2,45%	0,25 %	24.000	2.805	33.480	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	2,45 %	0,25 %	36.000	4.207	51.360	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	2,45 %	0,25 %	45.600	5.329	60.600	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	55.200	6.451	68.580	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	64.800	7.573	74.520	8.709
Enfant supplémentaire	/	/	+ 7.200	+ 841	+ 8.280	+ 968

Source et Graphique : Projet de loi p. 74.

Note : Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Si notre Chambre ne s'oppose a priori pas à une simplification du régime d'aides individuelles, **nous tenons à souligner que la fusion de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt pourrait pour certaines communautés domestiques potentiellement présenter une détérioration par rapport au régime actuel.**

Selon la proposition des auteurs du projet de loi, le taux maximal de subvention en intérêt qu'une communauté domestique pourrait atteindre serait de 2,45%. Toutefois, sous le régime actuel, grâce au cumul de la subvention et bonification d'intérêt, des taux plus élevés peuvent potentiellement être atteints. Ce constat vaut notamment pour les ménages modestes avec enfants à charge.

Actuellement, la subvention d'intérêt est fixée en fonction du revenu annuel imposable du ménageet peut aller jusqu'à 2,45%. La bonification d'intérêt est de 0,50% par enfant à charge. Toutefois, les avantages pour enfants dans la subvention d'intérêt sont imputés sur la bonification d'intérêt. Au total, l'aide en intérêts est plafonnée à 3%.

À titre d'exemple, selon la législation actuelle, un ménage avec 3 enfants à charge et un revenu imposable annuel de 33.400 euros (+/- 3.900 euros n.i. 100) peut théoriquement profiter d'une aide en intérêts de 3%.

Subvention d'intérêt = 2,45%

Bonification d'intérêt = 3 * 0,5 – (2,45 – 1,95) = 1%

Cumul = 2,45% + 1% = 3,45% -> 3% (plafonnée à 3%).

Note Chambre est consciente du fait que l'impact de cette diminution du taux maximal d'aide en intérêts devrait actuellement être négligeable, voire inexistant au vu du niveau des taux d'intérêt. Toutefois, les taux ont récemment commencé à grimper et il est tout à fait possible qu'ils continueront à grimper et que la baisse du taux maximal commencerait donc à jouer.

De plus, notons que la bonification d'intérêt était liée à des conditions de revenu nettement moins contraignantes que les autres aides individuelles. En fait, la seule condition était que le demandeur fasse partie d'un ménage disposant d'un revenu imposable inférieur à 4 fois le SSM pour salariés non qualifiés, en occurrence 108.333,60 euros (n.i. 855,62). **Ainsi, au vu du tableau exposé ci-dessus,**

certains ménages actuellement éligibles pour la bonification d'intérêt risquent de perdre l'accès à toute sorte de subvention en intérêts dans le cadre du nouveau régime.

Forme de la communauté domestique	*Montant maximal subventionnable*
Personne seule	200.000 €
Couple sans enfant à charge	200.000 €
Couple ou famille monoparentale avec 1 enfant à charge	210.000 €
Couple ou famille monoparentale avec 2 enfants à charge	220.000 €
Couple ou famille monoparentale avec 3 enfants à charge	230.000 €
Couple ou famille monoparentale avec 4 enfants à charge ou plus	240.000 €

Concernant le montant maximal subventionnable, nous saluons la hausse du plafond de 175.000 à 200.000 euros respectivement l'introduction d'une majoration de 10.000 euros par enfant à charge. Toutefois, nous tenons à répéter qu'en comparaison à l'évolution des prix immobiliers et donc des volumes des prêts correspondants, l'augmentation semble peu ambitieuse. **Notre Chambre est d'avis que le montant couvert par la subvention d'intérêt devrait être augmenté de manière plus courageuse. De plus, au vu de la suppression de la bonification en intérêt qui était censée soutenir les ménages avec enfants à charge, nous sommes d'avis que la majoration par enfant devrait être plus conséquente.**

*

AIDES A L'AMELIORATION D'UN LOGEMENT

Prime d'amélioration et prime d'amélioration pour assainissement énergétique

Les auteurs proposent :

– **De maintenir l'aide sous forme de prime d'amélioration qui sera calculée en % du montant total des factures relatives aux travaux éligibles ;**

– **L'introduction d'une nouvelle aide – la prime d'amélioration pour assainissement énergétique** – qui constitue un supplément de prime à l'aide financière accordée dans le cadre de la législation « PRIMe House ».

La bénéficiaire qui remplit toutes les conditions d'éligibilité à une prime d'amélioration peut bénéficier d'une majoration des aides accordées dans le cadre du programme PRIMe House. La prime d'amélioration pour assainissement énergétique d'un logement est fixée en fonction du montant de l'aide financière accordée. Le pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique plafonné à une majoration de 40% du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux.

Concernant le taux maximal de l'aide, il faut d'abord remarquer que ce taux est actuellement fixé à 30% du montant total des factures aux travaux éligibles (indépendamment du revenu de la communauté domestique). De plus, le montant de l'aide est limité en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique.

Le nouveau système est donc assez différent. Le taux de l'aide varie en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique et le montant des aides peut théoriquement augmenter jusqu'à ce que le pot en capital par personne soit intégralement épuisé.

Graphique 8 : Les paramètres de calcul des primes d'amélioration

	Taux maximal de l'aide	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*		*Plafond de revenu pour l'aide minimale*	
			Revenu annuel	*Annuel Indice 100*	*Revenu annuel*	*Annuel Indice 100*
Personne seule	40 %	10 %	24.000	2.805	33.480	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	10 %	36.000	4.207	51.360	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	10 %	45.600	5.329	60.600	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	10 %	55.200	6.451	68.580	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	10 %	64.800	7.573	74.520	8.709
Enfant à charge supplémentaire	/	/	+7.200	+841	+8.280	+968

Source et Graphique : Projet de loi p. 78.

Note : Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

La CSL a revendiqué à de nombreuses reprises que les aides financières « PRIMe House » soient échelonnées sur base de critères sociaux afin de donner aux ménages moins aisés les moyens financiers nécessaires pour entamer la rénovation énergétique de leur logement et pour participer à la lutte contre le changement climatique. Le Luxembourg vise une réduction de 64% des émission du secteur résidentiel jusqu'en 2030 et cet objectif ambitieux ne peut être réalisé sous condition que tous les propriétaires aient accès aux moyens financiers nécessaires pour réduire l'empreinte carbone de leur logement. De plus, au vu de la flambée récente des prix énergétiques, ce sont notamment les ménages modestes qui souffrent de manière disproportionnée de la faible performance énergétique de leur résidence.

Ainsi, nous saluons à priori l'introduction d'une majoration des aides PRIMe House qui devrait, selon les auteurs, être accessible à 40% de la population. Toutefois, au vu des explications avancées par les auteurs dans le cadre de la fiche financière, il appert que la réforme manque d'ambitions et que l'impact réel sur le nombre de rénovations énergétiques entamées par les propriétaires moins aisés risque d'être négligeable.

En effet, les auteurs constatent que « *pour ce qui est de la prime supplémentaire réservée aux rénovations et assainissements énergétiques éligibles à la « PRIMe House », il est supposé que seuls un 1/4 des ménages réalisant des travaux de rénovation énergétiques seront éligibles à la prime supplémentaire, étant donné que les ménages éligibles représentent à peine 35% du total des propriétaires* ***et que leur disposition à réaliser ce genre de travaux est certainement moindre que celle des personnes disposant de revenus plus élevés.*** »[6]

Cette argumentation confirme de facto les critiques que notre Chambre a avancé régulièrement par rapport aux aides PRIMe House : les ménages moins aisés n'ont pas les moyens pour financer ces rénovations coûteuses et il faut donc installer un système d'aides financières amplement plus généreux.

Cependant, au de l'évaluation précitée des auteurs, ils confirment en fait indirectement que la majoration proposée sera insuffisante pour remédier à cette problématique. Selon la fiche financière, ils estiment que les dépenses budgétaires annuelles liées à cette mesure seront de seulement 100.000 euros (pour la seule prime d'accession, ils prévoient un budget de 10 millions par an). Est-ce que les auteurs sont vraiment d'avis qu'un tel effort budgétaire négligeable sera suffisant pour aider ces propriétaires et pour réaliser nos objectifs climatiques ?

6 Ministère du Logement, « Projet de loi relative aux aides individuelles au logement », Pub. L. No. 7938 (2021), 128.

En conséquence, si nous soutenons à priori l'idée d'une majoration des aides PRIMe House au profit des propriétaires moins aisés, nous revendiquons un taux de majoration et donc un effort budgétaire amplement plus conséquents !

*

CONCLUSION

Concernant les critères d'éligibilité aux aides à la propriété

Nous soutenons la transition vers un système dans lequel le niveau de l'aide est calculé en fonction du revenu net et de la composition de la communauté domestique du demandeur. De plus, nous saluons la modification de certaines conditions qui sont dépassées par la réalité socio-économique d'aujourd'hui – la réduction de la durée d'habitation minimale de 10 à 2 ans, la suppression de la condition concernant la surface utile d'habitation, ainsi que l'introduction de la possibilité de partiellement louer un logement ayant profité d'une aide individuelle au logement.

De manière générale, vu que la crise du logement commence à toucher une partie croissante de la population, nous saluons l'extension de l'éligibilité aux aides individuelles au logement, ainsi que la hausse de la majorité des aides pour certaines catégories de ménages. Cependant, en comparant les montants maximums de l'ancien et du nouvel régime, nous regrettons fortement de constater que du point de vue des ménages situés tout en bas de l'échelle des salaires, l'évolution des montants maximums est très décevante et insuffisante par rapport à l'évolution du coût de la vie respectivement des prix de la construction, voire avec l'évolution flamboyante des prix immobiliers. En conséquence, la réforme proposée ne présente guère de plus-value pour les communautés domestiques aux revenus très bas et ils restent donc de facto exclus de l'accès à la propriété de leur logement. Par conséquent, nous sommes d'avis que les montants maximums pouvant être accordés aux ménages les plus modestes devraient être revus vers le haut (exposé en détail ci-dessous).

Il est évident que les aides étatiques ne peuvent pas garantir l'accès à la propriété à tous ces ménages vu la crise imminente du logement et le dérapage des prix qui ne peut de toute façon pas être compensé à travers des subventions étatiques. Toutefois, la non-adaptation de ces montants ressemble de facto à une capitulation des responsables politiques face à cette problématique.

Concernant la garantie locative

Nous refusons le taux d'effort maximal lié au logement de 50% que le locataire doit respecter afin de pouvoir bénéficier d'une garantie locative (Art. 3). De nombreux locataires moins aisés n'ont déjà aujourd'hui plus le choix et doivent payer un loyer supérieur à ce taux d'effort. Nous demandons que ce taux soit revu vers le haut respectivement que la condition soit supprimée.

Concernant la subvention de loyer

En général, nous saluons que la « réforme » de la subvention de loyer introduite en plein état de crise au début de la pandémie de COVID-19 soit maintenant remplacée par une réforme substantielle accompagnée d'une délibération démocratique incluant les avis des chambres professionnelles.

Nous soutenons la suppression de l'ancienne formule de calcul basée sur le principe du loyer de référence. De plus, nous saluons l'augmentation considérable du montant maximal de la subvention de loyer par rapport au régime actuellement en vigueur (respectivement par rapport aux montants introduits au 1er janvier 2015), hausse qui devrait au moins compenser une partie du nivellement vers le bas de la valeur réelle de la subvention dû à l'évolution haussière des loyers depuis 2015.

Toutefois, il appert que, indépendamment de la composition du ménage du demandeur, la réforme reste insuffisante pour combler l'écart s'étant creusé entre les montants maximums de la subvention de loyer et l'évolution des loyers annoncés au m^2. Dès lors, afin d'éviter que les ménages moins aisés (et notamment ceux avec plusieurs enfants à charge) soient forcés à occuper des logements à surface d'habitation insuffisante et inadaptés à la composition de la communauté domestique, nous demandons que les montants maximums soient adaptés à l'évolution des loyers au m^2.

De plus, nous avons remarqué que la hausse est plutôt limitée pour les ménages avec plus de 3 enfants à charge et nous proposons de prévoir des montants maximums plus élevés pour ces compositions de communautés domestiques. En outre, nous revendiquons l'adaptation automatique des montants de la subvention de loyer aux variations du coût de la vie afin d'éviter un futur nivellement vers le bas de l'impact de la subvention de loyer.

Concernant la garantie de l'Etat

Si nous soutenons l'introduction d'une limite de revenu net pour l'emprunteur afin d'éviter des demandes futiles, nous nous demandons pourquoi les auteurs proposent pour la garantie de l'Etat seulement 2 seuils (1 seuil pour une personne seule et 1 seuil pour les couples), tandis qu'ils prévoient pour les autres aides des seuils supplémentaires et plus élevés en fonction du nombre d'enfants à charge. Afin de soutenir les familles nombreuses, nous préférerions une majoration du seuil d'éligibilité par enfant.

Si nous saluons l'augmentation du montant maximum de la garantie de l'Etat, nous remarquons qu'elle est (1) largement insuffisante par rapport à l'évolution des prix immobiliers depuis la dernière adaptation et (2) que le montant n'est pas fixé en fonction de la composition du ménage. Dès lors, nous demandons une réévaluation plus courageuse et une majoration du montant pour les ménages avec enfants (qui doivent évidemment dépenser plus pour se loger).

Concernant l'introduction d'un pot d'aides en capital

Nous saluons l'introduction d'un pot d'aides en capital respectivement l'augmentation du montant total pouvant être distribué à titre des aides en capital cumulées dans ledit pot. Toutefois, similairement à notre remarque concernant le montant de la garantie étatique, l'augmentation manque d'ambitions par rapport à l'évolution du marché immobilier. De plus, nous constatons que les aides ne seront adaptées automatiquement ni à l'évolution des prix immobiliers ni à celle des prix de la construction et risquent ainsi de perdre relativement vite en valeur réelle.

Concernant la prime d'accession à la propriété

Nous saluons l'extension du cercle de personnes éligibles à la prime d'accession à la propriété ainsi que l'augmentation considérable des montants pour certaines catégories de communautés domestiques. Toutefois, nous regrettons que les montants accessibles aux ménages les moins aisés ne soient haussés que de manière négligeable et ceci dans une situation dans laquelle il sont de plus en plus exclus de l'accès à la propriété. Par conséquent, nous proposons une majoration plus importante de la prime maximale pour les ménages en bas de l'échelle des revenus.

Concernant la subvention d'intérêt

Tandis que notre Chambre ne s'oppose à priori pas à la fusion de la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt (nouvelle aide dénommée « subvention d'intérêt »), nous soulignons plusieurs effets secondaires regrettables de la suppression de la bonification d'intérêt.

D'abord, le cumul des deux aides en intérêts dans le cadre du régime actuel a permis à certaines catégories de communautés domestiques (notamment à celles avec plusieurs enfants à charge) de profiter d'une aide en intérêts allant jusqu'à 3%. Vu que le taux maximal dans le nouveau régime sera fixé à 2,45%, cette réforme peut théoriquement représenter une détérioration par rapport à l'ancien système. Si notre Chambre est consciente du fait que cela ne devrait actuellement avoir guère d'impact en raison des taux d'intérêt très bas, nous soulignons que les taux sont actuellement en hausse et que la baisse du taux maximal de 3% à 2,45% risque de jouer au futur et de limiter la marge de manœuvre des familles nombreuses modestes.

Ensuite, nous remarquons que la bonification d'intérêt est actuellement accessible à tout ménage avec enfants à charge disposant d'un revenu imposable inférieur à 4 fois le SSM pour salariés non qualifiés. Or, au vu des nouveaux seuils de revenu proposés par les auteurs pour calculer la subvention d'intérêt, il appert que certains ménages risquent de perdre intégralement l'accès à une aide en intérêts.

De plus, étant donné que les augmentations du montant maximal subventionnable ne sont dans aucun rapport avec l'augmentation des prix immobiliers et des volumes des prêts hypothécaires, nous revendiquons une réforme plus ambitieuse et une majoration plus importante par enfant à charge.

Concernant la prime d'amélioration pour assainissement énergétique

Notre Chambre a souligné à de nombreuses reprises que les aides étatiques PRIMe House sont insuffisantes pour donner aux ménages moins aisés les moyens financiers nécessaires pour lancer une rénovation énergétique coûteuse de leur logement. Dès lors, nous nous sommes exprimés en faveur d'un échelonnement des participations financières sur base de critères sociaux. Logiquement, nous saluons à priori la proposition de prévoir une majoration desdites aides accessible +/- au 1er et 2ème quintile.

Toutefois, nous sommes d'avis que la majoration qui se situera entre 10 et 40% du montant de l'aide accordée dans le cadre de la législation PRIMe House est largement insuffisante et risque d'être immédiatement absorbée par la hausse des taux d'intérêt et des prix de la construction. Au vu du poste budgétaire extrêmement limité qui est dédié à cette aide selon la fiche financière (100.000 euros par an) et qui est insignifiant par rapport aux montants prévus pour les autres aides, il semble que les auteurs du projet de loi confirment de facto que l'aide n'aura pas l'effet visé.

Logiquement, nous revendiquons un effort budgétaire amplement plus conséquent afin de donner aux ménages modestes la possibilité d'entamer la rénovation énergétique de leur logement, de diminuer leurs dépenses énergétiques et de participer à la transition verte de notre société.

Remarques générales

En raison de l'adaptation des différents seuils de revenu, de nombreuses communautés domestiques qui soit n'étaient jamais éligibles aux aides, soit avaient perdu l'accès aux aides en raison de la non-adaptation de certains seuils de revenu à l'évolution de l'échelle mobile des salaires (p.ex. dans le cas de la subvention de loyer) pourraient potentiellement devenir éligibles. Il sera important de lancer une ambitieuse campagne de sensibilisation et d'information afin d'assurer que les ménages éligibles se rendent compte de leurs droits et fassent une demande sans délai. Il faut éviter à tout prix qu'une différence trop importante se crée entre le nombre de personnes éligibles et le nombre de demandes réellement introduites.

Si le maintien, voire la majoration des aides étatiques au profit des locataires et des propriétaires moins aisés sont évidemment à saluer, nous tenons également à souligner que lesdits instruments ne sont in fine que rendus nécessaires à cause du profond disfonctionnement du marché immobilier luxembourgeois. En fait, les aides ne représentent rien d'autre qu'un subventionnement étatique de la rentabilité exorbitante des investissements immobiliers.

Ainsi, si les aides doivent évidemment être maintenues et majorées afin de soutenir les ménages modestes qui souffrent de la crise du logement, il faut également mobiliser tous les leviers disponibles pour lutter contre la surchauffe du marché immobilier luxembourgeois et pour combattre la spéculation qui fait flamber les prix.

D'un côté, l'Etat doit multiplier ses efforts financiers pour constituer un parc public de logements abordables d'une masse critique.

De l'autre côté, une politique plus interventionniste au niveau fiscal – réforme de l'IFON, introduction d'un impôt progressif sur la propriété immobilière, suppression de nombreux avantages fiscaux dont peuvent profiter les multipropriétaires – est indispensable afin de réduire l'accumulation croissante de la propriété immobilière dans les mains d'une minorité de la société et afin de lutter contre les phénomènes de spéculation. De plus, notre Chambre revendique une réforme ambitieuse de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui est dépassée par la réalité du marché et dont certaines dispositions sous-jacentes au calcul du loyer maximal sont fortement anachroniques et dysfonctionnelles. Nous demandons une refonte intégrale de cette loi afin de freiner, voire plafonner l'évolution des loyers.

*

ANNEXE

Graphique 9 : Formule de calcul pour la subvention de loyer

Formule de calcul:

$$a = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Source et Graphique : Projet de loi p. 45.

Graphique 10 : Formule de calcul pour les primes d'accession à la propriété

$$a = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

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

A	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Source et Graphique : Projet de loi p. 46.

Graphique 11 : Formule de calcul pour les subventions d'intérêt

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

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

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)

AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Source et Graphique : Projet de loi p. 47.

Graphique 12 : Formule de calcul des primes d'amélioration

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge – pourcentage du montant des factures – pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Source et Graphique : Projet de loi p. 47.

Luxembourg, le 31 mars 2022

Pour la Chambre des salariés,

Le Directeur,
Sylvain HOFFMANN

La Présidente,
Nora BACK

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7938/02

N° 7938²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative aux aides individuelles au logement

* * *

SOMMAIRE:

page

Amendement gouvernemental

1) Dépêche du Ministre aux Relations avec le Parlement au Président de la Chambre des Députés (20.5.2022) 1
2) Texte de l'amendement gouvernemental 2
3) Commentaire de l'amendement gouvernemental 2
4) Fiche financière 3
5) Texte coordonné 3

*

DEPECHE DU MINISTRE AUX RELATIONS AVEC LE PARLEMENT AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES

(20.5.2022)

Monsieur le Président,

À la demande du Ministre du Logement, j'ai l'honneur de vous saisir d'un amendement gouvernemental relatif au projet de loi sous rubrique.

À cet effet, je joins en annexe le texte de l'amendement avec un commentaire, la fiche financière de l'amendement ainsi qu'une version coordonnée du projet de loi émargé tenant compte dudit amendement.

Les avis des chambres professionnelles concernées ont été demandés et vous parviendront dès réception.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Le Ministre aux Relations
avec le Parlement,
Marc HANSEN

*

TEXTE DE L'AMENDEMENT GOUVERNEMENTAL

1° L'article 24, alinéa 3, point 5, du projet de loi est modifié comme suit:

« 5° le demandeur présente une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022 ».

2° L'article 26, paragraphe 2, du projet de loi est modifié comme suit:

« (2) La prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 2°, correspond à un pourcentage du montant de l'aide financière accordée pour des travaux visés par l'article 25, alinéa 2. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 34, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI de la présente loi, avec un plafond maximum de 100 pour cent du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux. »

3° A l'annexe VI du projet de loi, le tableau des paramètres de calcul est remplacé par le tableau suivant:

Type de communauté domestique	*AS*		*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	*Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2*	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
				Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	100%	10 %	2.805	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4.207	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5.329	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6.451	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7.573	9.944
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+1.108 »

*

COMMENTAIRE DE L'AMENDEMENT GOUVERNEMENTAL

L'accord de la tripartite entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises (UEL) et les organisations syndicales LCGB et CGFP à l'issue des réunions du Comité de coordination tripartite des 22, 23 et 30 mars 2022 et signé le 31 mars 2022 prévoit notamment le renforcement du « *Topup social* » de la « PRIMe House ».

Une révision de la législation instituant le régime d'aides « PRIMe House » (projet de loi n°7884 modifiant la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et projet de règlement grand-ducal en déterminant les mesures d'exécution) vient d'être votée à la Chambre des Députés le 31 mars 2022. La loi y afférente produira ses effets au 1er janvier 2022, donc avec effet rétroactif, en vue de prolonger et de réorienter le régime d'aides précité.

En outre, le Gouvernement a prévu d'introduire dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement un « *Topup social* » pour les bénéficiaires de la « PRIMe House » et ayant un revenu modeste ou moyen (voir projet de loi n°7938, article 24, alinéa 1er, point 2°). Cette aide supplémentaire a comme objectif de permettre aux ménages visés de se libérer plus efficacement des risques de la pauvreté énergétique.

Dans le contexte de la situation actuelle et au vu de l'accord de la tripartite précité, le Gouvernement s'est engagé à adapter à la hausse le dispositif prévu du « *Topup social* » de la « PRIMe House » de la manière suivante:

1) le nombre des ménages éligibles sera étendu jusqu'au revenu correspondant au niveau de vie médian (décile 5), et
2) le montant maximal de la prime d'amélioration sera porté à 100% (au lieu de 40%) de l'aide financière accordée dans le régime « PRIMe House » pour les travaux concernés.

Ces adaptations font l'objet du présent amendement gouvernemental.

*

FICHE FINANCIERE

Cette mesure impactera le budget de l'État annuellement d'approximativement 1,65 millions euros.

En effet, en partant de la fiche financière du projet de loi n°7884 (réforme « PRIMe House »), le MECDD prévoit à partir de 2023 des dépenses de 12 millions euros pour les mesures éligibles au « *Topup* ».

Or, le « *Topup* » serait de 100% du montant de la « PRIMe House » uniquement pour les ménages aux revenus les plus modestes. Ce taux baisse ensuite jusqu'à 10 % pour les personnes proches du plafond de l'éligibilité. Il paraît dès lors raisonnable d'estimer le « *Topup* » moyen par demande à 45% voire à 55%.

Au regard du plafond de revenu conditionnant l'éligibilité (médiane), il a été estimé que seulement 25 % de ménages éligibles à la « PRIMe House » seront effectivement éligibles à cette prime supplémentaire du « *Topup* ».

Estimation de l'impact budgétaire annuel: 12 millions * (25 % pour estimation des bénéficiaires potentiels) * (55 % *Topup* en moyenne) = 1.650.000 euros.

*

TEXTE COORDONNE

Chapitre 1er – Objectifs et définitions

Art. 1er. La présente loi a pour objectifs de promouvoir:

1° l'accès à un logement du marché locatif privé;

2° l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré;

3° l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en oeuvre des mesures suivantes:

a) l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation;

b) l'octroi d'une garantie de l'Etat aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement;

c) l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Art. 2. Pour l'application de la présente loi, on entend par:

1° ministre:	le ministre ayant le Logement dans ses attributions;
2° commission:	la commission en matière d'aides individuelles au logement prévue à l'article 50;
3° aide:	une aide individuelle au logement prévue par la présente loi et pouvant être accordée pour la location, l'acquisition, la construction, l'amélio-

ration, la transformation, la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, ou pour la création d'un logement intégré;

4° logement: un local d'habitation distinct et indépendant;

est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes;

un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble, sans que les habitants du local doivent traverser un local habité par une ou plusieurs autres personnes;

5° autre logement: un logement différent de celui pour lequel une ou plusieurs aides prévues par la présente loi sont accordées; la communauté domestique peut être plein propriétaire ou usufruitier jusqu'à un tiers d'un seul autre logement;

un logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire n'est pas à considérer comme un autre logement s'il est subordonné en surface au logement principal et s'il est mis à disposition d'une ou de plusieurs personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire ou loué à usage d'habitation;

6° demandeur: la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide prévue par la présente loi;

7° bénéficiaire: le demandeur auquel une aide est accordée; au cas où la demande a été signée par plusieurs personnes, l'aide accordée est répartie à parts égales entre celles-ci;

8° enfant à charge:

a) l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou

b) l'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;

9° communauté domestique: la ou les personnes physiques qui vivent dans le logement du demandeur, dont il faut admettre qu'elles disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'elles résident ailleurs;

ces preuves matérielles sont, selon le cas:

a) le contrat de bail;

b) le pacte de colocation;

c) les quittances de loyer;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales;

ces pièces peuvent être présentées au ministre par toute personne qui estime qu'elle a été considérée à tort comme vivant dans le foyer du demandeur et disposant avec lui d'un budget commun; les pièces énu-

	mérées ci-avant portent sur une durée de 6 mois au moins à compter de la date où la demande en obtention de l'aide a été introduite auprès du ministre;
10° emprunteur:	la ou les personnes ayant contracté un prêt hypothécaire, y compris les cotitulaires ou codébiteurs du prêt;
11° établissement de crédit:	un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier.

Chapitre 2 – Aides à la location d'un logement

Section 1er – Aide au financement d'une garantie locative

Art. 3. (1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne dispose des fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, l'Etat est autorisé à soutenir l'accession à la location dudit logement en accordant une aide au financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage ou de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur;

3° le demandeur a conclu par écrit en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement sis sur le territoire luxembourgeois et étant son habitation principale et permanente;

4° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° le demandeur justifie des revenus réguliers pendant les trois mois précédant la date de la demande; le revenu mensuel de la communauté domestique, calculé conformément à l'article 11, doit être inférieur ou égal à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique conformément au tableau à l'annexe I de la présente loi; les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur et habitant dans le logement ne sont pas considérés;

6° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux 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, est inférieur à 50 pour cent du revenu mensuel de la communauté domestique.

Avant l'octroi de l'aide, le demandeur peut recevoir du ministre une attestation certifiant qu'il a introduit une demande en obtention de l'aide et qu'il remplit les conditions prévues aux points 1°, 4°, 5° et 6° de l'alinéa 1er, en indiquant le montant maximal de l'aide pouvant lui être accordée compte tenu des informations transmises au ministre. Cette attestation a une durée de validité de trois mois.

Art. 4. Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser le plafond de la garantie locative fixé par l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Art. 5. (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éven-

tuellement dus, le bénéficiaire ne peut retirer des fonds du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 6. En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est viré sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par écrit par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été virée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'Etat, virés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé par voie postale.

Art. 7. (1) En cas de virement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ou en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide virée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Une nouvelle aide ne peut être accordée au bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci a remboursé le montant de la première aide. Par dérogation, sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, accorder une nouvelle aide même si la première aide n'a pas encore été remboursée, ou dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide.

Section 2 – Subvention de loyer

Art. 8. Pour les personnes à faible revenu qui louent un logement sur le marché locatif privé, l'Etat est autorisé à accorder une subvention de loyer si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a conclu par écrit en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation auquel s'applique la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil,

3° le demandeur est déclaré à l'adresse du logement qui est son habitation principale et permanente;

4° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par les articles 9 et 11;

6° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux 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, est supérieur à 25 pour cent du revenu de la communauté domestique;

7° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants.

Le ministre peut déroger, sur demande motivée et pour des raisons tenant à la situation familiale, financière ou de santé dûment documentées, à l'une des conditions visées aux points 2°, 3° et 4° de l'alinéa 1er.

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.

Art. 9. (1) La subvention de loyer est calculée conformément à la formule prévue à l'annexe II de la présente loi.

Les paramètres de calcul et limites de revenu sont plafonnées en fonction de la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.

(2) Le montant de l'aide ne pourra jamais dépasser le loyer effectivement payé par le demandeur éligible.

Art. 10. (1) La subvention de loyer n'est pas due et doit être restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, une des conditions d'octroi de l'aide n'a pas été remplie ou si 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 mis à la disposition d'une ou de plusieurs personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à 6 mois.

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

Section 3 – Dispositions générales

Art. 11. (1) Le revenu net de la communauté domestique est la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

(2) Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile concernée, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année civile, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Chapitre 3 – Aides à la propriété d'un logement

Section 1re – Garantie de l'Etat

Art. 12. Dans le cas où un emprunteur ne peut fournir à l'établissement de crédit des garanties propres jugées suffisantes par celui-ci, l'Etat est autorisé à garantir, aux conditions et limites déterminées par la présente section, le remboursement en principal, intérêts et accessoires d'un prêt hypothécaire consenti à des personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation ou de la rénovation d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur.

Art. 13. (1) Une garantie de l'Etat n'est accordée qu'à l'emprunteur majeur qui:

1° rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins 3 ans auprès d'un établissement de crédit; le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 1.000 euros par an pendant une période d'au moins 3 ans précédant la date de la demande;

2° a obtenu auprès d'un établissement de crédit un prêt hypothécaire correspondant à au moins 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21; l'établissement de crédit doit avoir préalablement signé avec l'Etat une convention

réglant les modalités de mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique;

3° est titulaire unique du prêt;

4° n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger au moment de l'octroi du prêt;

5° ne dispose pas d'un revenu net annuel supérieur à 9.400 euros en cas d'un seul demandeur et à 11.200 euros en cas de pluralité de demandeurs, ces montants correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Par coût du projet relatif au logement, il y a lieu d'entendre:

1° en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement: le coût du terrain et des travaux de construction du logement;

2° en cas d'acquisition d'un logement antérieurement occupé: le coût d'acquisition et des éventuels travaux d'amélioration ou de transformation du logement.

(2) Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu prévue au paragraphe 1er, point 5°, est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par revenu net de la communauté domestique, on entend la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident,

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

La communauté domestique à prendre en considération, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, est celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide.

Art. 14. (1) La garantie de l'Etat porte sur la partie du prêt qui dépasse les 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, sans pouvoir dépasser 30 pour cent dudit coût.

Elle ne peut dépasser le montant maximum de 24.000 euros correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

(3) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

Art. 15. Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°, et si le produit de vente réalisé lors de l'aliénation du logement par vente publique est insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit, l'Etat se libère de son engagement en payant à ce dernier la perte qu'il a subie sans toutefois que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 14, paragraphes 1er et 3. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies à l'article 14, paragraphe 3.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement et des domaines suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 – Aides à l'accession à la propriété d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'accession à la propriété

Art. 16. (1) L'Etat est autorisé à accorder une prime d'accession à la propriété d'un logement différenciée suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur. Elle est également différenciée suivant le type de construction du logement:

1° lorsqu'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15 pour cent;

2° s'il s'agit d'un logement en copropriété ou d'une maison en rangée, la prime accordée est augmentée de 40 pour cent.

La prime d'accession à la propriété est calculée conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe III de la présente loi.

(2) Cette prime ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition ou de la construction du logement auprès d'un établissement de crédit, et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

5° le logement doit avoir une désignation cadastrale propre;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

7° 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.

Sous-section 2 – Prime d'épargne

Art. 17. L'Etat est autorisé à accorder une prime d'épargne au demandeur ayant obtenu un prêt hypothécaire en faveur du logement aux conditions suivantes:

1° le demandeur est bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété d'un logement en vertu de l'article 16;

2° il rapporte la preuve d'une épargne pendant une période d'au moins 1 an précédant la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont investis dans le financement dudit logement.

Art. 18. La prime d'épargne est égale à 10 pour cent de l'accroissement d'épargne par année calendrier sur le compte d'épargne investie dans le financement du logement. Pour chaque bénéficiaire, la prime est limitée à 500 euros par année calendrier et peut être obtenue pour une période maximale d'épargne de 10 ans précédant la date à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans le financement du logement.

Pour bénéficier de la prime, au moins 90 pour cent des avoirs de ces comptes doivent être utilisés pour le financement du logement endéans les 2 ans après la date de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement. Le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale d'1 an sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire.

Sous-section 3 – Subvention d'intérêt

Art. 19. L'Etat est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement.

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de la composition de la communauté domestique de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs. Si la subvention d'intérêt est accordée à plusieurs personnes bénéficiaires, elle est répartie à parts égales entre celles-ci.

Chaque personne bénéficiaire a droit à un total de 300 paiements mensuels pouvant concerner plusieurs logements, sans toutefois être simultanés.

En cas de décision d'octroi de la subvention d'intérêt, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. Elle ne peut cependant pas être accordée pour un nouveau logement, construit ou encore en voie de construction, aussi longtemps que cette aide est encore payée dans le cadre d'une autre demande.

Art. 20. La subvention d'intérêt ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement auprès d'un établissement de crédit, réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée et est titulaire unique dudit prêt, sauf dans l'hypothèse prévue à l'article 23, paragraphe 2, alinéa 1er;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

5° le logement doit avoir une désignation cadastrale propre;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35.

Art. 21. Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe IV de la présente loi, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse dépasser le taux-plafond fixé à 3 pour cent.

Lorsque le taux d'intérêt nominal du prêt auquel s'applique la subvention d'intérêt est inférieur à un taux de référence fixé à 1,5 pour cent, le taux de la subvention d'intérêt est réduit de la moitié de la différence entre le taux de référence et le taux d'intérêt nominal arrondie au huitième de point inférieur, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse excéder le taux d'intérêt nominal du prêt.

Art. 22. La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe V de la présente loi. Elle est convertie en un montant d'aide périodique sur l'ensemble de la période d'amortissement du prêt hypothécaire.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 200.000 euros par logement, augmenté de 10.000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 240.000 euros, qui s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au prédit tableau.

Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel de l'aide est inférieur à 10 euros.

Art. 23. (1) La subvention d'intérêt n'est pas due en tout ou en partie et doit être remboursée à l'Etat, avec effet rétroactif, à partir du moment où une ou plusieurs conditions d'octroi ou de maintien de l'aide ne sont plus remplies ou se sont modifiées au cours de la période prévue à l'article 35, paragraphe 1er.

(2) En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai prévu à l'article 35, paragraphe 1er, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause, le ministre peut, sur demande écrite et motivée, accorder au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de 2 ans.

Après ce délai de 2 ans, le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement et ayant repris à lui seul le logement et le prêt hypothécaire doit introduire une nouvelle demande s'il veut obtenir une continuation de la subvention d'intérêt.

Section 3 – Aides à l'amélioration d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'amélioration

Art. 24. L'Etat est autorisé à accorder au demandeur:

1° une prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de son logement visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité des logements existants, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement;

2° une prime d'amélioration pour assainissement énergétique en cas de réalisation de travaux visés par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

La prime d'amélioration visée par l'alinéa 1er, point 1°, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

2° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

3° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

4° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

5° le demandeur a présenté les factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

La prime d'amélioration visée par l'alinéa 1er, point 2°, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

2° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

3° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

4° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

5° le demandeur présente une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement **et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022**.

Art. 25. Pour la prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 1°, sont éligibles les travaux relatifs:

1° à la couverture du toit, à la charpente ou la zinguerie;

2° à l'assèchement des murs humides;

3° à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation mécanique équivalente;

4° au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées;

5° à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique;

6° à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité;

7° à l'installation et au renouvellement du chauffage central;

8° au remplacement de fenêtres;

9° à la pose et au remplacement de volets;

10° à l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier;

11° à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation;

12° au ravalement des façades par un procédé traditionnel;

à l'exception des travaux prévus par la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Pour la prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 2°, sont éligibles les travaux visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Les travaux doivent être effectués dans un logement dont la première occupation est antérieure à 10 ans.

Art. 26. (1) La prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 1°, correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux visés à l'article 25, alinéa 1er. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 34, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI de la présente loi, avec un plafond maximum de 40 pour cent du montant total des factures relatives auxdits travaux.

Pour pouvoir être prise en considération pour le calcul de l'aide, toute facture relative à des travaux d'amélioration éligibles doit individuellement porter sur un montant minimum de 500 euros hors taxe sur la valeur ajoutée et être notifiée au ministre endéans un délai de 2 ans après son émission. Chaque facture ne peut être prise en considération que pour le calcul d'une seule tranche de prime d'amélioration.

Aucune prime d'amélioration n'est accordée si le montant total de la prime est inférieur à 125 euros.

(2) La prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 2°, correspond à un pourcentage du montant de l'aide financière accordée pour des travaux visés par l'article 25, alinéa 2. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 34, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI de la présente loi, avec un plafond maximum de **~~40~~ 100** pour cent du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux.

Sous-section 2 – Subvention d'intérêt

Art. 27. L'Etat est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de l'amélioration de leur logement.

Les conditions prévues aux articles 19, alinéas 2 à 4, 20 à 23 et 25 s'appliquent. Les prêts hypothécaires contractés en vue de l'acquisition, de la construction et de l'amélioration du logement ne peuvent être pris en considération que jusqu'à concurrence de 200.000 euros par logement, augmenté de 10.000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 240.000 euros.

Sous-section 3 – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Art. 28. (1) L'Etat est autorisé à accorder une prime pour aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance et qui répondent aux besoins spéciaux de personnes en situation de handicap.

Constitue un handicap au sens de la présente loi toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) La prime ne peut être accordée à la personne en situation de handicap que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur est une personne en situation de handicap qui répond aux conditions de revenu fixées par l'article 30 et par l'article 34, paragraphe 3;

2° la personne en situation de handicap ou son représentant légal a réalisé à ses frais des travaux d'aménagements spéciaux visés par l'article 29;

3° le logement dans lequel sont réalisés les aménagements spéciaux est l'habitation principale et permanente de la personne en situation de handicap.

En cas de demandeur incapable ou placé sous un régime de protection, la demande est à remplir et à signer par son représentant légal.

Art. 29. Sont considérés comme aménagements spéciaux:

1° l'aménagement d'un accès au logement répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap;

2° les transformations et aménagements à l'intérieur du logement facilitant le déplacement de la personne en situation de handicap;

3° l'élargissement de portes;

4° la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent;

5° la première installation d'équipements dans la cuisine, dans la salle de bains et aux toilettes répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap;

6° l'aménagement d'installations techniques répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap.

Art. 30. Le demandeur et les personnes qui vivent avec lui en communauté domestique, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, ne peuvent disposer d'un revenu net fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe VII de la présente loi.

Art. 31. Lorsque le bénéficiaire est locataire du logement faisant l'objet des aménagements spéciaux, le propriétaire ayant donné son accord explicite aux aménagements en question ne peut requérir la remise des lieux en leur état antérieur, ni exiger des dommages-intérêts.

Art. 32. La prime est calculée en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VII de la présente loi, avec un plafond maximum de 60 pour cent du coût des travaux, sans pouvoir dépasser la somme totale de 20.000 euros par personne en situation de handicap. L'aide peut être payée en tranches.

Sous-section 4 – Prime de création d'un logement intégré

Art. 33. L'Etat est autorisé à accorder une prime de création d'un logement intégré.

Cette prime, qui est d'un montant de 10.000 euros, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

2° le demandeur a obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale compétente avant de réaliser les travaux de transformation;

3° chacune des deux unités d'habitation dispose d'une porte d'entrée, avec un accès individuel à partir d'un espace de circulation collectif ou un accès direct depuis l'extérieur;

4° le demandeur, qui réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, habite dans une des deux unités d'habitation après la fin des travaux de transformation, qui est pour lui l'habitation principale et permanente pendant le délai prévu à l'article 35, paragraphe 1er.

Section 4 – Dispositions générales

Art. 34. (1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, et sans prise en compte des allocations familiales, de l'aide financière de l'Etat pour études supérieures, des rentes d'orphelin, des allocations pour personnes gravement handicapées ou des prestations de l'assurance dépendance.

Par revenu net, il y a lieu d'entendre la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement du logement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération. Si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède une desdites dates, aucune prime d'accession à la propriété ne peut être accordée.

Lorsque le calcul de la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'acte authentique n'est pas possible, la moyenne des revenus de l'année de la date de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date est pris en considération.

(3) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la ou les factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles ont été émises. Si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission du ou des factures éligibles, aucune prime d'amélioration ne peut être accordée.

Lorsque le calcul de la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'année de la date d'émission du ou des factures éligibles n'est pas possible, la moyenne des revenus de l'année de la date d'émission du ou des factures éligibles et de l'année civile qui précède cette date est pris en considération.

(4) Pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, le revenu défini au paragraphe 1er correspond au revenu de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide mensuelle est accordée.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année au cours de laquelle l'aide mensuelle est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date à partir de laquelle l'aide est accordée, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(5) Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute la durée d'une année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

L'année civile pour laquelle aucun revenu n'a été déclaré ne peut pas entrer en ligne de compte.

Art. 35. (1) Le logement pour lequel une prime d'accession à la propriété, une prime d'épargne, une prime d'amélioration, une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une prime de création d'un logement intégré ou une subvention d'intérêt est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pendant un délai d'au moins 2 ans:

1° pour la prime d'accession à la propriété ou la prime d'épargne, ce délai commence à partir de la date du premier paiement d'une de ces aides;

2° pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou la prime de création d'un logement intégré, le délai de 2 ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide;

3° pour la subvention d'intérêt, le délai de 2 ans commence à partir de la date du premier paiement de l'aide; si une subvention d'intérêt est payée au bénéficiaire postérieurement audit délai, la condition de l'habitation principale et permanente doit être respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire.

(2) Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide, celui-ci dispose d'un délai maximal de 3 ans à partir de la date d'octroi de l'aide pour habiter dans le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(3) Pour respecter la condition de l'habitation principale et permanente, l'adresse du bénéficiaire inscrite au registre national des personnes physiques doit être identique à celle du logement pour lequel l'aide est accordée. Le bénéficiaire doit y être déclaré pendant le délai prévu au paragraphe 1er pour l'aide concernée.

Art. 36. (1) Les aides prévues par le présent chapitre ne sont pas dues et doivent être restituées, avec effet rétroactif, si pendant un des délais prévus à l'article 35, paragraphe 1er, le bénéficiaire donne en location le logement pour lequel il demande ou pour lequel il a obtenu une prime ou une subvention d'intérêt.

Par dérogation à l'alinéa 1er, une location est permise en cas de dispense de la condition d'habitation prévue à l'article 38, paragraphe 2, alinéa 1er.

(2) Une location partielle du logement ou une location du logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide est permise si les conditions suivantes sont respectées:

1° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec le ou les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit; le montant du loyer est à ajouter au revenu pris en considération pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation par le ou les locataires; cette condition ne s'applique pas aux occupants qui ont un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire;

2° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide habite dans le logement.

Le revenu de toute autre personne occupant le logement ou le logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire est à ajouter au revenu pris en considération conformément à l'article 34, paragraphe 1er, pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation de cette personne.

(3) Par dérogation, en cas de demande motivée, le ministre peut, sur avis de la commission, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire, n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de 12 mois pour le calcul du revenu visé à l'article 34, paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Art. 37. (1) En cas de non-respect du délai minimum d'habitation principale et permanente prévu à l'article 35, paragraphe 1er, en cas d'aliénation avant ledit délai ou en cas de non-respect du délai de 3 ans prévu à l'article 35, paragraphe 2, les aides accordées visées aux articles 16, 17, 19, 24, 27, 28 et 33 sont à rembourser par le bénéficiaire.

En cas de décès d'une personne bénéficiaire avant ledit délai, sa part de l'aide n'est pas remboursable.

Une transmission du logement par changement de régime matrimonial n'est pas à considérer comme une aliénation pour autant que le logement demeure celui de la communauté domestique.

(2) Le bénéficiaire qui a indûment touché une ou plusieurs aides est tenu de les restituer dans leur intégralité. Le montant indûment perçu ne peut faire l'objet d'une dispense de remboursement.

Art. 38. (1) Dans le cas d'un remboursement prévu à l'article 37, paragraphe 1er, le ministre peut, en cas de demande motivée et sur avis de la commission, dispenser totalement ou partiellement du remboursement du montant de l'aide à rembourser pour des raisons de santé, de force majeure, fami-

liales ou financières, en tenant notamment compte du prix réalisé, de la durée d'habitation ou de la composition de la communauté domestique.

(2) Une dispense de la condition d'habitation pour une durée maximale de 2 ans peut être accordée par le ministre, sur avis de la commission, en cas de demande motivée pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

Le bénéficiaire qui habite le logement doit introduire la demande de dispense avant son départ.

Pendant la période dispensée, aucune aide n'est due, sauf en cas de transformation ou rénovation substantielle du logement nécessitant le départ du bénéficiaire pendant les travaux.

Art. 39. La somme des primes en capital prévues par les articles 16 à 18 et 24 à 26 ne peut dépasser le montant de 35.000 euros par personne bénéficiaire.

Elles peuvent être payées en tranches, et concerner plusieurs logements. Chaque tranche d'une de ces primes est à calculer suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur, conformément aux dispositions respectives prévues par les articles 16 à 18 ou par les articles 24 à 26.

En cas de pluralité de personnes bénéficiaires, l'imputation de chaque tranche d'une prime est opérée à parts égales entre celles-ci.

Chapitre 4 – Aides à l'assainissement énergétique d'un logement

Sous-section 1re – Garantie de l'Etat pour un prêt climatique

Art. 40. Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques est accordée par le ministre à l'emprunteur si les conditions suivantes sont remplies:

1° l'emprunteur doit solliciter un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21; la destination des fonds renseignée dans le contrat de prêt précise clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement ou de l'équipement du logement avec une ou plusieurs installations techniques;

2° la première occupation du logement date de 10 ans au moins lors de l'introduction de la demande;

3° le logement est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur;

4° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique;

5° l'emprunteur est titulaire unique du prêt contracté;

6° l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

7° un accord de principe portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été obtenu pour la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement ou pour l'équipement du logement par une ou plusieurs installations techniques financées par le prédit prêt.

Pour l'application du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par mesure d'assainissement toute mesure d'assainissement au sens de l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Par installation technique, il y a lieu d'entendre toute installation technique au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Art. 41. Le prêt doit être garanti par une hypothèque inscrite au profit de l'établissement de crédit sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

En cas d'octroi de la garantie, le bénéficiaire produit un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire sur première demande du ministre.

Art. 42. (1) La garantie étatique porte sur le montant principal du prêt accordé au bénéficiaire ainsi que les intérêts à échoir sans pouvoir dépasser la somme totale de 50.000 euros.

(2) La garantie vaut pour une durée maximale de 15 ans à compter de la date de la première liquidation du prêt par l'établissement de crédit.

(3) La garantie de l'Etat prend fin automatiquement au terme du remboursement du prêt.

Art. 43. (1) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

(2) Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 40, alinéa 1er, point 4°, l'Etat se libère de son engagement en payant à l'établissement de crédit la perte qu'il a subie sans que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 42. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies au paragraphe 1er.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement et des domaines suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Sous-section 2 – Subvention d'intérêt pour prêt climatique

Art. 44. (1) Une aide financière sous la forme d'une subvention d'intérêt liée à un prêt au sens de l'article 40, alinéa 1er, est accordée au demandeur par le ministre, si les conditions suivantes sont remplies:

1. le demandeur a contracté un prêt en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques;
2. le demandeur est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;
3. la première occupation du logement date de 10 ans au moins lors de l'introduction de la demande;
4. le logement est l'habitation principale et permanente selon les conditions indiquées à l'article 45;
5. une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été accordée pour la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou pour l'équipement d'un logement par une ou plusieurs installations techniques financés par le prédit prêt.

(2) Le taux de la subvention d'intérêt est de 1,5 pour cent sans qu'il puisse dépasser le taux d'intérêt nominal du prêt.

(3) La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe VIII de la présente loi. Le montant principal du prêt pris en considération pour un même logement, que ce soit au titre d'un seul prêt ou que ce soit au titre de plusieurs prêts, ne peut dépasser le montant de 100.000 euros. Ce montant s'amortit sur une période maximale de 15 ans à partir du premier paiement de la subvention d'intérêt.

Le montant maximum à subventionner correspond au montant des frais éligibles retenus pour la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement pour les travaux financés par le prêt, sans toutefois pouvoir dépasser le montant maximal prévu à l'alinéa 1er.

(4) Le montant total de la subvention d'intérêt accordée ne peut pas dépasser 10 pour cent du montant principal du prêt ou de la partie du prêt contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques.

Art. 45. Au plus tard 3 ans à compter du début des travaux relatifs aux mesures d'assainissement ou des installations techniques le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée doit, sous peine de restitution, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire ou d'un tiers pendant la période de paiement de la subvention d'intérêt.

Le ministre peut accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale de 2 ans sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire et pour des raisons de force majeure, des raisons de santé, des raisons familiales, des raisons professionnelles ou des raisons financières.

Passé ce délai, aucune subvention d'intérêt ne pourra être accordée si la condition d'habitation principale et permanente n'est pas respectée.

Art. 46. (1) La subvention d'intérêt est accordée à partir de la date d'introduction de la demande. Une période de 18 mois, antérieure à la date d'introduction de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées à l'article 39 étaient remplies, est prise en compte à condition que les travaux financés par le prêt aient été entamés.

(2) La subvention d'intérêt est virée sur le compte indiqué par le demandeur sur le formulaire de demande d'aide. Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel est inférieur à 10 euros.

Chapitre 5 – Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement

Art. 47. (1) La demande en obtention d'une aide est à adresser auprès du ministre moyennant un formulaire de demande spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, qui doit être dûment remplie, datée et signée.

Pour que la demande soit recevable, le demandeur doit bénéficier d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration et être inscrit au registre principal du registre national des personnes physiques.

(2) Le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de sa demande d'aide, pour contrôler si les conditions d'octroi et de maintien d'une aide sont remplies. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé.

(3) Un règlement grand-ducal précise les modalités relatives à la demande en obtention d'une aide et les pièces justificatives requises.

Art. 48. (1) Le demandeur ou bénéficiaire d'une 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 d'une des aides prévues par la présente loi, sous peine de restitution de l'aide avec effet rétroactif.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi, du maintien ou de la modification d'une aide prévue par les chapitres 2, 3 ou 4, ou en cas de refus de communiquer les renseignements ou documents demandés par le ministre endéans un délai de 3 mois, l'aide est refusée ou arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée et payée, l'aide indûment touchée est à restituer avec effet rétroactif par le bénéficiaire à l'Etat.

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

(3) En cas d'octroi d'une garantie de l'Etat prévue aux articles 13 ou 40, l'établissement de crédit auprès duquel le demandeur ou bénéficiaire a obtenu le prêt hypothécaire doit communiquer une fois par an au ministre:

1° le ou les titulaires du prêt;

2° le numéro du compte prêt;

3° le taux d'intérêt du prêt appliqué par l'établissement de crédit;

4° le solde restant dû du prêt, et

5° la durée restante du prêt.

L'établissement de crédit doit également informer le ministre de toute modification du plan d'amortissement ainsi que de tout remboursement intégral ou transfert du prêt. Dans le cas d'une demande de subvention d'intérêt pour prêt climatique, lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou lorsque le prêt hypothécaire liquidé n'est pas utilisé par le bénéficiaire, l'établissement de crédit en informe le ministre dans les plus brefs délais.

Art. 49. La communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides à la location, des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est:

1° pour l'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide;

2° pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, celle existant à la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou celle existant à la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement; au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de déclaration du début des travaux sur le chantier au bourgmestre est prise en considération, en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle composition de la communauté domestique;

3° pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide;

4° pour l'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, celle existant à la date à partir de laquelle l'aide mensuelle est accordée.

Art. 50. (1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou le remboursement total ou partiel des aides prévues par les articles 3 à 33 et 40 à 46 sont prises par le ministre, sur avis de la commission.

Elles sont notifiées par voie postale aux demandeurs ou bénéficiaires concernés.

(2) En cas de décision de remboursement d'une aide, le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire de l'aide concernée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la composition de la communauté domestique du bénéficiaire concerné. Le non-remboursement d'une aide aux termes fixés par le ministre entraîne le rejet de toute nouvelle demande en obtention d'une aide.

(3) La commission se compose de 5 membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés et agents du ministère du Logement. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de 5 ans.

En cas de décès ou de démission d'un membre de la commission, un nouveau membre sera nommé par le ministre. Ce nouveau membre achèvera le mandat de celui dont il prend la place.

Le président et le vice-président de la commission sont nommés par le ministre. Ils doivent être choisis parmi les membres de la commission.

Les membres de la commission peuvent être remplacés par le ministre à tout moment.

(4) La commission se réunit aussi souvent que sa mission l'exige.

La commission délibère valablement en présence d'au moins trois membres dont le président ou le vice-président. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président ou, le cas échéant, du vice-président, est prépondérante.

Le membre empêché d'assister à une séance de la commission est tenu d'en avertir en temps utile les autres membres de la commission.

(5) Lorsqu'un des membres de la commission a un intérêt personnel concernant un dossier, celui-ci ne peut participer à aucune délibération relative à ce dossier. Il doit en informer à l'avance les autres membres de la commission.

(6) L'avis de la commission dûment motivé est signé par au moins un des membres présents à la réunion de la commission au cours de laquelle l'avis a été émis. L'avis de la commission doit indiquer la composition de la commission, les noms des membres ayant assisté à la séance et le nombre de voix exprimées en faveur de l'avis émis. Les avis séparés éventuels doivent être annexés.

(7) Les membres de la commission sont tenus de garder le secret des délibérations et de ne pas divulguer les données inhérentes aux dossiers traités.

(8) La commission peut se donner un règlement interne de fonctionnement contenant notamment les directives techniques devant servir de gouverne lors de l'appréciation des dossiers.

(9) La commission soumet au ministre un rapport de chaque séance contenant notamment une liste de présence des membres, un relevé des dossiers traités ainsi que les avis pris en relation avec ces dossiers lors de la séance afférente.

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés ou agents du ministère du Logement.

Art. 51. (1) Les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété prévue par l'article 16 se prescrivent par 1 an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclaré au bourgmestre de la commune est prise en considération.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par 3 ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article 33, alinéa 2, point 2°.

(2) Les demandes de dispense de remboursement prévues par la présente loi se prescrivent par 1 an à partir de la date de notification de la décision de remboursement du ministre au bénéficiaire.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, une suspension de la prescription peut être décidée par le ministre, sur avis de la commission, pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

(4) Dans le cas d'un recalcul des aides accordées dans un dossier, le remboursement des aides indûment touchées ne pourra concerner qu'une période de 10 ans à partir de la date de la dernière liquidation d'une aide au bénéficiaire.

Chapitre 6 – Collecte, saisie et contrôle des dossiers relatifs aux aides individuelles au logement

Art. 52. Le ministre met en œuvre un système de collecte et de saisie d'une demande d'aide. L'introduction d'une demande donne lieu à l'établissement d'un dossier.

Le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande d'aide. Il peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente sous-section à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent. Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant.

Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers d'une aide, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant orga-

nisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.

Art. 53. Les catégories de données traitées des demandeurs et des bénéficiaires d'une aide revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives à leur identification, les données relatives à leur situation socio-économique, et les données relatives au logement pour lequel une aide est demandée.

Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1er lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers d'une aide rend ce traitement nécessaire.

Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à l'établissement de statistiques afin d'analyser l'efficacité des mesures mises en œuvre par la présente loi.

Art. 54. En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire de demande d'aide, le demandeur donne son consentement explicite à ce que le ministre a accès, pour chacune des personnes concernées, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'Etat, et à ce qu'il obtient la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande en obtention de l'aide et au réexamen de cette demande.

Dans ce cas, le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par le demandeur ou bénéficiaire de l'aide, demander, pour chacune des personnes concernées:

1° à l'Administration des contributions directes la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée:
   a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;
   b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes;
   c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie la transmission des données suivantes:
   a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance;
   b) le titre de propriété du logement;
   c) les données techniques du logement;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA la transmission des données suivantes:
   a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements;
   b) le titre de propriété du logement;
   c) les données techniques du logement;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale la transmission des données suivantes:
   a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;
   b) la date et la durée de l'affiliation;
   c) la durée de travail hebdomadaire;
   d) le nom, le prénoms et les coordonnées de l'employeur;
   e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs;

5° au Fonds national de solidarité la transmission des données suivantes:
   a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale, et leur montant;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale, et leur montant;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire, et leur montant;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation, et leur montant;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants la transmission des données suivantes: l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide;

7° à l'établissement de crédit la transmission des données suivantes en cas d'une demande de subvention d'intérêt prévue par les articles 19, 27 ou 44:

a) le ou les titulaires du prêt hypothécaire;

b) le numéro du compte prêt;

c) le taux d'intérêt appliqué par l'établissement de crédit audit prêt;

d) le solde restant dû; et

e) la durée restante du prêt;

8° à l'Agence pour le développement de l'emploi la transmission des données suivantes: les bénéficiaires des indemnités de chômage et leur montant.

Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur ou bénéficiaire d'une aide ou tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement les données à caractère personnel suivantes:

1° les nom et prénoms;

2° le numéro d'identification national;

3° le sexe;

4° les date et lieu de naissance;

5° la date de décès;

6° l'état civil;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide.

Art. 55. (1) L'accès aux renseignements et la transmission des informations et données énumérés à l'article 54 et nécessaires pour le traitement d'un dossier de demande d'aide prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique ou par le biais d'une correspondance écrite sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 54 aux agents de son ministère, nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(2) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec la demande d'une aide prévue par la présente loi.

(3) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante:

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte;

2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation

de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis; la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracées dans le système informatique mis en place; les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Art. 56. (1) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions pour l'obtention d'une aide n'ont pas été respectées par le bénéficiaire, l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire à la trésorerie de l'Etat.

(2) En cas d'une subvention d'intérêt prévue par les articles 19, 27 ou 44, le dossier est réexaminé d'office tous les 2 ans à compter de la date de la première demande. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention d'intérêt est réévalué sur base des nouveaux paramètres et du solde restant à subventionner tel que prévu à l'article 22 ou à l'article 44, paragraphe 3. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

(3) En cas d'une subvention de loyer, le dossier est réexaminé d'office tous les 12 mois à compter de la date d'octroi de l'aide. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention de loyer est réévalué sur base des nouveaux paramètres. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

En cas de constat d'un montant indûment touché de l'aide, une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire. Celui-ci obtient un délai d'un an pour rembourser le montant demandé, sous peine d'un arrêt de l'aide. Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute demande de subvention de loyer pour un nouveau logement est rejetée de plein droit.

(4) Toute décision d'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer est susceptible d'un réexamen sur demande des personnes concernées. 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.

(5) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles:

1° pour vérifier si les conditions pour l'octroi d'une aide sont remplies;

2° pour vérifier en cas de doute l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs et les bénéficiaires d'une aide;

3° lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

Art. 57. En cas de doute quant au respect des conditions d'octroi d'une aide, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement pour lequel une aide est demandée, qu'il s'agisse du domicile du demandeur ou du bénéficiaire de l'aide, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites du logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les demandeurs ou bénéficiaires concernés sont avertis préalablement de la date du contrôle.

En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier de demande d'une ou de plusieurs aides ou le paiement de ces aides est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire d'aides ait fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de son dossier d'aides.

En cas de refus d'accès au logement, l'aide est refusée, et, au cas où elle a déjà été accordée et liquidée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Art. 58. Pour garantir la restitution des aides prévues par la présente loi, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur le logement pour lequel une ou plusieurs aides sont accordées.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration dudit logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'Etat.

Art. 59. Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une des primes prévues aux articles 16, 17 et 24 loi sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Chapitre 7 – Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. 60. Sont abrogées,

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sous réserve des dispositions prévues à l'article 61;

2° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement;

3° la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, sous réserve des dispositions prévues à l'article 61, paragraphe 1er, alinéa 2.

Art. 61. (1) Par dérogation à l'article 60, point 1°, les chapitres 2*sexies*, 3, 4 et 7*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur aussi longtemps qu'ils n'ont pas été abrogés par une autre loi.

Par dérogation à l'article 60, point 3°, la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Les bénéficiaires d'une garantie de l'Etat accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions prévues par les articles 3 à 10 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction ou d'une prime d'épargne accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue par l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou d'une subvention d'intérêt pour un prêt climatique à taux réduit prévue par l'article 2, paragraphe 1er, de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques et qui ont été accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une bonification d'intérêt prévue par l'article 14*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont dorénavant soumis aux dispositions relatives à la subvention d'intérêt prévue par la présente loi.

Toute demande en obtention d'une aide au logement introduite avant l'entrée en vigueur de la loi et n'ayant à cette date pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi ou de refus de l'aide est soumise à la présente loi.

(3) Les primes d'acquisition, de construction, d'épargne ou d'amélioration accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont prises en considération pour le calcul de la somme totale prévue par l'article 39 de la présente loi.

Les paiements mensuels sous forme de subvention d'intérêt accordé avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont pris en considération pour le calcul du nombre total de 300 paiements mensuels prévus par l'article 19 de la présente loi.

Art. 62. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois suivant celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

ANNEXES

Annexe I – Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	*Limite de revenu*
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	9.944
+ par enfant à charge supplémentaire	+1.108

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul:

$$a = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	150 €	10 €	2.805	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	210 €	10 €	4.207	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	240 €	10 €	5.329	8.092

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	270 €	10 €	6.451	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	300 €	10 €	7.573	9.944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+1.108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul:

$$a = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

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

A	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	5.000 €	500 €	2.805	5.042
Communauté domestique sans enfant à charge	7.000 €	500 €	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8.000 €	500 €	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9.000 €	500 €	.6451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10.000 €	500 €	7.573	8.709
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1.000 €	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul:

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

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

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de la subvention d'intérêt	*Taux minimal de la subvention d'intérêt*	*Plafond de revenu pour le taux maximal*	*Plafond de revenu pour le taux minimal*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	2,45 %	0,25 %	2.805	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	2,45 %	0,25 %	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	2,45 %	0,25 %	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	6.451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	7.573	8.709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe V – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	200.000,00
24	188.895,91
48	177.110,44
72	164.601,76
96	151.325,51
120	137.234,58
144	122.278,99
168	106.405,66
192	89.558,29
216	71.677,10
240	52.698,67
264	32.555,65
288	11.176,58
300	0,00

Annexe VI – Primes d'amélioration

Formule de calcul:

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge pourcentage du montant des factures pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*		*AI*	*RI*	*RS*
	*Taux maximal de l'aide **prévue à l'article 26, paragraphe 1er***	***Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2***	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale* *Revenu net annuel (en euros)*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale* *Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	**100%**	10 %	2.805	**4.467**
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	**100%**	10 %	4.207	**6.858**
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	**100%**	10 %	5.329	**8.092**
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	**100%**	10 %	6.451	**9.151**
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	**100%**	10 %	7.573	**9.944**
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	**+1.108** »

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe VII – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul:

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de l'aide	*Montant minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	60 %	10 %	2.805	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6.451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7.573	8.709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe VIII – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 44

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	100.000,00
24	89.102,17
48	77.535,60
72	65.259,27
96	52.229,62
120	38.400,43
144	23.722,62
168	8.144,14
180	0,00

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7938/03

N° 7938[3]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DES SALARIES

(28.6.2022)

Par lettre en date du 16 mai 2022, Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle l'amendement gouvernemental sous rubrique.

Amendement gouvernemental au projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement.

*

L'OBJET DE L'AMENDEMENT GOUVERNEMENTAL

1. Dans le cadre du projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement (déposé le 24 décembre 2021), le gouvernement prévoit une réforme intégrale des différentes aides individuelles au logement, dont, entre autres, une majoration (un « Topup social ») des aidés écologiques accordées dans le cadre du régime « PRIMe House » pour les bénéficiaires ayant un revenu modeste ou moyen. Cette majoration est censée aider les ménages vulnérables à financer la rénovation énergétique coûteuse de leur résidence afin de se libérer des risques de la pauvreté énergétique et de participer à l'effort sociétal dans la lutte contre le changement climatique.

2. La Chambre des salariés (CSL) a pris position par rapport au projet de loi précité dans notre avis du 31 mars 2022.[1]

3. En raison de l'envolée des prix énergétiques provoquée par l'invasion de l'Ukraine qui pèse de manière disproportionnée sur les ménages modestes aux résidences à faible performance énergétique, l'accord de la tripartite entre le Gouvernement, l'Union des Entreprises luxembourgeoises (UEL) et les organisations syndicales LCGB et CGFP signé le 31 mars 2022 prévoit une majoration dudit « Topup social » de la « PRIMe House ».

4. L'amendement gouvernemental sous avis vise une modification du projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement afin de réaliser la majoration du « Topup social » décidée dans le cadré de l'accord tripartite.

*

1 https://www.csl.lu/wp-content/uploads/2022/03/avis-16-2022-aides-individuelles-au-logement.pdf

LES COMMENTAIRES DE LA CHAMBRE DES SALARIES

Concernant la majoration du « Topup social » de 40% à 100%

5. La version initiale du projet de loi n°7938 propose l'introduction d'une nouvelle aide individuelle au logement – la prime d'amélioration pour assainissement énergétique (« le Topup social ») – qui constitue un supplément de prime à l'aide financière accordée dans le cadre de la législation « PRIMe House ».

6. Le niveau de la prime équivaut à un certain % du montant des aides financières accordées dans le cadre du régime « PRIMe House ». Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur et le projet initial prévoit un plafonnement de la majoration à 40% du montant de l'aide financière accordée pour les travaux de rénovation éligibles.

7. La CSL a revendiqué à de nombreuses reprises que les aides financières « PRIMe House » soient échelonnées sur base de critères sociaux afin de donner aux ménages moins aisés les moyens financiers nécessaires pour entamer la rénovation énergétique de leur logement et pour participer à la lutte contre le changement climatique. Le Luxembourg vise une réduction de 64% des émissions du secteur résidentiel jusqu'en 2030 et cet objectif ambitieux ne peut être réalisé sous condition que tous les propriétaires aient accès aux moyens financiers nécessaires pour réduire l'empreinte carbone de leur logement. De plus, au vu de la flambée récente des prix énergétiques, ce sont notamment les ménages modestes qui souffrent de manière disproportionnée de la faible performance énergétique de leur résidence.

8. Logiquement, notre Chambre a salué dans sa prise de position par rapport à ce projet de loi initial l'introduction de la prime d'amélioration pour assainissement énergétique. Toutefois, au vu de l'impact budgétaire limité de la mesure et des explications avancées par les auteurs[2], la CSL a souligné que la réforme manque d'ambitions et qu'il faudrait installer un système d'aides financières amplement plus généreux afin d'éviter que l'impact réel sur le nombre de rénovations énergétiques entamées par les propriétaires moins aisés soit négligeable.

9. À la suite de l'accord tripartite, les auteurs de l'amendement gouvernemental sous avis proposent de porter le montant maximal de la prime d'amélioration pour assainissement énergétique à 100% (au lieu de 40%) de l'aide financière accordée dans le cadre du régime « PRIMe House » pour les travaux concernés.

10. La CSL soutient cet amendement. Au vu de l'envolée des prix énergétiques et de l'urgence climatique, une majoration des aides financières accordées aux ménages vulnérables est devenue, aujourd'hui plus que jamais, indispensable.

Concernant l'extension du nombre de ménages éligibles

11. Afin de pouvoir bénéficier de la prime d'amélioration pour assainissement énergétique, le demandeur doit remplir certaines conditions d'éligibilité. Entre autres, le revenu de la communauté domestique du demandeur ne doit pas dépasser un certain plafond qui est fixé en fonction de la composition du ménage. La version initiale du projet de loi n°7938 prévoit de rendre le « Topup social » accessible à 40% de la population respectivement aux déciles 1 à 4 de niveau de vie.

12. L'amendement gouvernemental propose d'étendre le nombre de ménages éligibles jusqu'au revenu correspondant au niveau de vie médian (décile 5). Ainsi, le plafond de revenu pour le « Topup social » minimal sera augmenté de +/- 14,20% (tableau ci-dessous).

13. Notre Chambre soutient cette extension du cercle des bénéficiaires potentiels.

---

2 Les auteurs du projet de loi n°7938 constant que « *pour ce qui est de la prime supplémentaire réservée aux rénovations et assainissements énergétiques éligibles à la « PRIMe House », il est supposé que seuls un 1/4 des ménages réalisant des travaux de rénovation énergétiques seront éligibles à la prime supplémentaire, étant donné que les ménages éligibles représentent à peine 35% du total des propriétaires* ***et que leur disposition à réaliser ce genre de travaux est certainement moindre que celle des personnes disposant de revenus plus élevés.*** »

14. Toutefois, nous avons remarqué que le plafond de revenu pour le « Topup social » maximal de 100% (la colonne RI du tableau en Annexe) **ne sera pas touché et que le cercle des ménages pouvant profiter de l'aide maximale ne sera donc pas étendu.**

15. Au vu de l'urgence climatique, nous proposons de prévoir également une adaptation des plafonds pour l'aide maximale (colonne RI).

Tableau 1 : L'élargissement du cercle des bénéficiaires potentiels

	Plafond de revenu pour le « Topup » minimal ***selon projet de loi n° 7938***	*Plafond de revenu pour le « Topup » minimal* ***selon l'amendement***	*Augmentation en %*
Personne seule	3.913	4.467	14,16%
Communauté domestique sans enfant à charge	6.003	6.858	14,24%
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	7.083	8.092	14,25%
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	8.015	9.151	14,17%
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	8.709	9.944	14,18%
(+) par enfant à charge supplémentaire	968	1.108	14,46%

Note : Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

16. D'ailleurs, notons que notre Chambre salue que l'amendement gouvernemental ne prévoit pas que les majorations proposées soient temporaires et strictement liées à la crise énergétique actuelle, et qu'elles resteront potentiellement en vigueur au-delà du choc inflationniste. Les prochaines décennies seront décisives dans la lutte contre le changement climatique et il sera indispensable de garder en place des aides financières conséquentes pour promouvoir la transition énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Concernant la fiche financière

17. L'amendement gouvernemental sous avis constitue sans doute une nette amélioration par rapport au projet de loi initial. Toutefois, au vu de la fiche financière, force est de constater qu'en terme de dépenses en valeur absolue, l'effet sera d'une envergure limitée.

18. En effet, selon les auteurs, le « Topup social » n'impactera le budget de l'Etat annuellement que d'approximativement 1,65 million d'euros, contre 12 millions d'euros qui sont prévus dès 2023 pour le régime « PRIMe House » traditionnel. **Ainsi, le volet « social » du régime « PRIMe HOUSE » – la prime d'amélioration pour assainissement énergétique échelonnée sur base de critères sociaux – ne comptera que pour 12% des aides étatiques totales accordées dans le cadre dudit régime.**

19. L'impact budgétaire limité de la mesure résulte de deux facteurs :

1) Le « Topup » de 100% du montant de la « PRIMe House » serait uniquement accessible aux ménages aux revenus les plus modestes et baisserait ensuite jusqu'à 10% pour les personnes proches du plafond d'éligibilité. En conséquence, selon les auteurs, le « Topup » moyen par demande serait donc plutôt de 45%, voire de 55% ;
2) Les ménages modestes sont sous-représentés parmi les propriétaires et leur « *disposition à réaliser ce genre de travaux est certainement moindre que celle des personnes disposant de revenus plus*

élevés ». Ainsi, les auteurs estiment que « *seulement 25% des ménages éligibles à la « PRIMe House » seront effectivement éligibles à cette prime supplémentaire du « Topup »* ».[3]

20. Au vu de l'envergure du défi qu'est l'accélération de la rénovation énergétique des logements des ménages propriétaires vulnérables et prise en compte du fait que la crise énergétique actuelle menace notamment les ménages aux revenus modestes, **notre Chambre est d'avis que le volet « social » du régime « PRIMe House » devrait être d'une ampleur plus importante en comparaison au volet « traditionnel ».**

21. Différentes approches seraient envisageables: (1) une hausse du plafond de revenu pour l'aide maximale (colonne RI de l'Annexe), (2) une hausse du plafond de revenu pour l'aide minimale au-delà du 5ème décile (colonne RS), (3) une majoration du taux maximal de l'aide au-delà de 100%, une réforme intégrale du régime « PRIMe House » actuel dans le but de le rendre plus équitable, (4) l'introduction d'aides supplémentaires accessibles aux ménages modestes, (5) ou une combinaison des différentes mesures précitées.[4]

Concernant l'envolée des prix à la construction et des taux d'intérêt

22. Si l'introduction d'un « Topup social » plus conséquent constitue sans doute un pas dans la bonne direction et devrait rapprocher les propriétaires vulnérables des moyens financiers nécessaires pour entamer la rénovation énergétique de leur résidence, force est de constater qu'en même temps, l'évolution du marché de la construction et de la politique monétaire rendent lesdits travaux largement plus coûteux.

23. Premièrement, l'indice des prix de la construction a enregistré une envolée conséquente en 2021.[5] Deuxièmement, à la suite du choc inflationniste, les taux d'intérêt ont commencé à augmenter et la Banque centrale européenne (BCE) a déjà annoncé plusieurs hausses des taux directeurs pour 2022.

24. Par conséquent, l'effet du « Topup social » sera grignoté par la hausse des prix de la construction et des taux d'intérêt. La prochaine décennie sera décisive dans la lutte contre le changement climatique et il est donc indispensable de prévoir des mesures de soutien pour compenser cette évolution des prix de la construction et de la politique monétaire.

25. Un instrument important pour amortir l'effet de la politique monétaire et pour aider les ménages vulnérables à financer la rénovation énergétique de leur habitation principale était l'ancien régime des prêts climatiques – le prêt climatique à taux réduit et le prêt climatique à taux zéro. **Toutefois, la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques (ci-après la « loi de 2022 ») a provoqué une baisse de la subvention en intérêts accessible aux ménages les plus modestes en comparaison au régime précédent** qui était réglé par la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques et qui a été abrogé à la suite de l'entrée en vigueur de la loi de 2022.

26. **Dans notre avis par rapport au projet de loi n°7821 relative aux aides à des prêts climatiques[6] qui était à la base de la loi de 2022, notre Chambre a critiqué la suppression du prêt climatique à taux zéro qui engendrerait une détérioration par rapport à l'ancien régime du point de vue des ménages les plus vulnérables.** En fait, nous avons souligné que nous ne voyons aucune raison qui légitimerait cette suppression et nous avons refusé, en pointant sur l'évolution potentielle des taux d'intérêt, l'argumentation des auteurs du projet de loi qui stipulaient qu'un prêt à taux réduit de 1,5% serait identique à un prêt à taux zéro.

---

3 Estimation de l'impact budgétaire annuel: 12 millions * (25 % pour estimation des bénéficiaires potentiels) * (55 % Topup en moyenne) = 1.650.000 euros.

4 Il s'agit évidemment d'une liste non exhaustive.

5 Indicateur à court-terme A2 du STATEC « Indices des prix de la construction », https://statistiques.public.lu/fr/themes/economie-finances/indicateurs-court-terme.html.

6 https://www.csl.lu/wp-content/uploads/2021/05/avis-33-2021-prets-climatiques.pdf

27. Au vu de l'envolée des taux d'intérêt (et des prix de construction), la CSL tient à réitérer ses revendications avancées dans le cadre de l'avis précité et nous demandons une adaptation de la loi de 2022 qui est déjà aujourd'hui dépassée par la réalité de la politique monétaire. Ainsi, nous demandons la réintroduction, voire l'élargissement de l'ancien régime du prêt climatique à taux zéro à travers, par exemple, une hausse du plafond du prêt à taux zéro de 50.000 euros à 100.000 euros.

*

CONCLUSION

28. En conclusion, notre Chambre soutient l'amendement gouvernemental sous avis. Au vu de l'urgence climatique et de l'envolée des prix énergétiques, la majoration du montant maximal du « Topup social » à 100% (au lieu de 40%) de l'aide financière accordée dans le cadre du « PRIMe House » pour les travaux concernés, ainsi que l'extension du cercle des bénéficiaires potentiels jusqu'au revenu correspondant au niveau de vie médian (décile 5) sont devenues indispensables. Or, à part de la hausse du plafond de revenu pour le « Topup » minimal, nous proposons de prévoir, en parallèle, une haussé du plafond de revenu pour le « Topup » maximal.

29. Toutefois, au vu de la fiche financière, la CSL est d'avis que le volet « social » du régime « PRIMe HOUSE » – la prime d'amélioration pour assainissement énergétique échelonnée sur base de critères sociaux qui ne comptera que pour 12% des aides étatiques totales accordées dans le cadre dudit régime – devrait être d'une ampleur largement plus importante en comparaison au volet « traditionnel ». En fait, nous demandons que le budget annuel alloué à titre d'aides à la rénovation énergétique échelonnées sur base de critères sociaux soit nettement plus conséquent et nous proposons différentes adaptations des paramètres de calcul du « Topup social », voire l'introduction de mesures de soutien financier supplémentaires.

30. De plus, au vu du revirement récent de la politique monétaire, nous revendiquons la réintroduction de l'ancien régime du prêt climatique à taux zéro qui a été abrogé à la suite de l'entrée en vigueur de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, et de prévoir, à titre d'exemple, une hausse supplémentaire du plafond du prêt climatique à taux zéro.

*

ANNEXE

Tableau 2 : Les paramètres de calcul du « Topup social » (article 26, paragraphe 2 du projet de loi N° 7938 relative aux aides individuelles au logement)

Type de communauté domestique	*AS*		*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	*Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2*	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
				Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	100%	10%	2.805	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10%	4.207	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10%	5.329	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10%	6.451	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10%	7.573	9.944
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+841	+1.108

Note : Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Luxembourg, le 28 juin 2022

Pour la Chambre des salariés,

Le Directeur,
Sylvain HOFFMANN

La Présidente,
Nora BACK

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7938/04

N° 7938[4]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES ET EMPLOYES PUBLICS

(11.7.2022)

Par dépêche du 4 janvier 2022, Monsieur le Ministre du Logement a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur les projets de loi et de règlement grand-ducal spécifiés à l'intitulé.

En date du 16 mai 2022, Monsieur le Ministre du Logement a transmis à la Chambre un amendement gouvernemental au projet de loi.

Lesdits textes visent à introduire un nouveau régime d'aides individuelles au logement, en remplaçant le système actuellement prévu par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Il ressort de l'exposé des motifs joint au projet de loi que l'objectif principal de la refonte en question est celui de faciliter l'accès aux aides individuelles au logement pour un plus grand nombre de demandeurs et ce afin de lutter davantage contre la pénurie d'offre de logements et de terrains au Luxembourg, pénurie due à la flambée des prix de ces derniers au Grand-Duché.

La Chambre souscrit à l'affirmation tirée du prédit exposé des motifs, selon laquelle « *le logement est certainement un bien de première nécessité dont chaque citoyen a besoin* » et elle ne peut que partager et encourager la mise en place de mesures permettant de réaliser la réforme de la loi de 1979.

Pour ce faire, le gouvernement prévoit la mise en place d'une « *législation future plus claire et transparente et plus adaptée aux exigences actuelles que le texte applicable aujourd'hui en matière d'aides individuelles au logement* ».

Une telle réforme est d'autant plus importante que le Luxembourg fait actuellement face à une période d'inflation qui s'inscrit au plus haut depuis une quarantaine d'années. De telles tensions inflationnistes sont dues entre autres à la pandémie du Coronavirus ainsi qu'à l'éclatement de la guerre en Ukraine.

À cet égard, le STATEC s'attend « *à une inflation très substantielle pour cette année, à 5,8%, avant de freiner à 2,8% en 2023* » et estime que « c*e freinage découlerait principalement d'un essoufflement des hausses sur les produits pétroliers, tandis que l'inflation sous-jacente resterait soutenue*[1] ».

Au vu de ces considérations, et comme elle l'avait déjà souligné dans de nombreux avis précédents en la matière, la Chambre des fonctionnaires et employés publics rappelle que la situation sur le marché national du logement est désastreuse et ne concerne plus uniquement les ménages à revenu modeste.

En effet, au 4e trimestre de l'année 2021, les prix de vente des immeubles ont subi une hausse considérable, notamment en ce qui concerne les prix des appartements en construction, qui ont augmenté de 7,7% par rapport au trimestre précédent. De façon générale, une augmentation des prix des logements de 13,9% a pu être observée sur toute l'année 2021[2].

---

1 https://statistiques.public.lu/fr/actualites/economie-finances/conjoncture/2022/06/20220607.html

2 STATEC, Le logement en chiffres, n° 11, mars 2022

Pour ce qui est du 1er trimestre 2022, il appert des données publiées le 29 juin 2022 par le STATEC que, « *pour les appartements existants (assimilés au marché de l'ancien), la hausse du prix par m² moyen a atteint +1,6% par rapport au trimestre précédent et surtout +12,8% par rapport au 1er trimestre 2021* »[3], et que l'indice général des prix des logements dénote toujours une hausse (+10,5%).

La hausse des prix concerne également le secteur de la location immobilière. Les études menées par le STATEC ont révélé que « *les loyers annoncés des appartements (qui représentent 93% des biens mis en location entre 2010 et 2021, contre seulement 7% pour les maisons) ont augmenté en moyenne de 4,0% par an entre le 1er trimestre 2010 et le 4e trimestre 2021* », ce qui *« représente une augmentation cumulée de 53,2% pour l'indicateur des loyers annoncés des appartements entre le 1er trimestre 2010 et le 4e trimestre 2021* »[2].

La réforme projetée dans l'espoir de pallier la situation problématique susmentionnée a trait principalement aux régimes d'aide suivants:

- aides à la location d'un logement;
- aides à l'accession à la propriété d'un logement;
- aides à l'amélioration et à l'aménagement d'un logement;
- aides à l'assainissement énergétique d'un logement.

À côté d'une révision fondamentale des aides existant actuellement, les projets de réforme procèdent par ailleurs à l'adaptation de la terminologie en matière d'aides au logement, à l'abolition du complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil, ainsi qu'à l'harmonisation des conditions générales pour l'accès aux aides individuelles au logement.

Quant à l'amendement gouvernemental au projet de loi, soumis pour avis à la Chambre le 16 mai 2022, il vise à introduire un « *top-up social* » dans le cadre du régime d'aide « *PRIMe House* », c'est-à-dire à étendre et à augmenter cette aide financière conformément à ce qui a été retenu dans l'accord tripartite signé en date du 31 mars 2022.

*

Les textes sous examen étant de nature très technique, la Chambre des fonctionnaires et employés publics se limitera à prendre position sur les grandes lignes du dossier, sans entrer dans tous les détails.

De façon générale, la Chambre approuve l'initiative du gouvernement de vouloir supporter un plus grand nombre de ménages, aussi bien pour l'accès de ces derniers à un logement du marché locatif que pour leur accession à la propriété d'un logement, pour le financement des travaux d'amélioration et de rénovation de leur logement ou encore pour la transformation d'une maison unifamiliale avec création d'un logement intégré.

La Chambre approuve en outre les mesures de simplification et d'harmonisation en matière d'aides au logement prévues par les textes sous avis, notamment les nouvelles dispositions relatives aux revenus pris en compte pour le calcul des aides. De même, la suppression de la condition liée à la surface utile d'habitation ainsi que la réduction (de 10 à 2 ans) et l'uniformisation de la condition d'habitation effective requise dans le chef du demandeur pour l'octroi de certaines aides au logement sont louables.

Ceci dit, la Chambre regrette que le gouvernement n'aille pas plus loin sur certains points de la réforme proposée, surtout concernant les montants des aides financières, qui sont en effet largement insuffisants pour compenser la hausse considérable des prix sur le marché privé du logement. La réforme risque donc de ne pas avoir l'effet souhaité de permettre à un plus grand nombre de personnes d'accéder à un logement en location ou en propriété.

Les différentes mesures prévues par les projets sous examen appellent en outre les observations qui suivent.

Aide au financement d'une garantie locative

Afin d'alléger les contraintes des personnes qui désirent louer un logement sur le marché privé, mais qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour financer une garantie locative exigée par le bailleur, l'État a introduit en 2002 une aide au financement d'une garantie locative. Cette garantie prend la

3 https://logement.public.lu/fr/observatoire-habitat/prix-de-vente.html

forme d'un certificat par lequel l'État s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie locative, le montant exigé de cette dernière.

Il ressort du commentaire des articles joint au projet de loi sous avis qu'une nouvelle formule de calcul a été élaborée pour chiffrer le montant de l'aide mensuelle en question, et ce dans le but d'approcher le système de calcul à celui des aides à la propriété d'un logement et de le rendre plus cohérent.

En outre, le revenu dorénavant pris en considération sera le revenu net et non plus le revenu disponible, dans le but d'harmoniser les dispositions y relatives avec celles concernant les autres différentes aides.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics ne peut qu'approuver toute mesure d'amélioration et de simplification en faveur des personnes concernées.

Néanmoins, comme elle l'avait déjà fait remarquer dans son avis n° A-3064 du 17 mai 2018 sur le projet de loi n° 7258 visant entre autres à élargir les critères d'éligibilité de l'aide de l'État au financement d'une garantie locative, la Chambre tient encore une fois à souligner que, en cas de contestation par le locataire au sujet du versement de la garantie locative par l'État au bailleur, ce locataire devra recourir à la justice, à ses frais, et ce dans la mesure où le texte ne prévoit pas de contrôle quant au bien-fondé du montant réclamé par le bailleur.

De même, la Chambre rappelle que l'aide au financement d'une garantie locative ne constitue qu'une avance de l'État et n'apporte dès lors aucun élément à la résolution du problème général de la hausse continue des coûts des logements au Luxembourg.

Pour ce qui est des conditions d'accès à l'aide au financement de la garantie locative, l'article 3 du projet de loi reprend la plupart des éléments actuellement prévus par l'article 14*quater*-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La Chambre approuve l'absence de clause de durée de résidence au prédit article 3, dans la mesure où une telle clause rendrait effectivement impossible l'octroi de l'aide pour toute personne voulant s'installer au Grand-Duché de Luxembourg, puisque la garantie doit être versée au bailleur au moment de la signature du bail à loyer, et non pas trois ans plus tard seulement par exemple.

Le texte sous avis maintient la condition selon laquelle le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux 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, doit être inférieur à un pourcentage (désormais 50% au lieu des 40% actuellement prévus) du revenu mensuel de la communauté domestique.

Mis à part que, dans la pratique, les loyers ne sont souvent pas fixés en accord avec les dispositions de la loi susmentionnée du 21 septembre 2006, la Chambre se demande si la condition relative au taux d'effort en question est encore justifiée. En effet, bon nombre de locataires à faible revenu sont contraints de dépenser une grande partie de leur revenu mensuel pour le paiement du loyer, partie qui peut dépasser 50% du revenu.

Cette situation va sans doute encore s'aggraver dans les années à venir. Or, ces locataires, qui se retrouvent souvent parmi les plus démunis de la société, ne peuvent alors pas bénéficier de l'aide au financement d'une garantie locative, ce qui est insensé de l'avis de la Chambre. Par conséquent, elle demande de supprimer la condition du taux d'effort.

Subvention de loyer

La subvention de loyer sera calculée selon une nouvelle formule, non plus en fonction d'un loyer de référence, mais en tenant compte de seuils de revenu déterminés en fonction de la composition de la communauté domestique du locataire, ce qui devrait avoir pour effet d'augmenter le nombre de bénéficiaires potentiels de cette aide.

Les dispositions de réforme de la subvention de loyer ont été reprises et adaptées dans le cadre du projet de loi n° 8000B relative à une subvention de loyer, issu du projet de loi n° 8000 portant transposition de certaines mesures prévues par l'accord du 31 mars 2022 entre le gouvernement et l'Union des entreprises luxembourgeoises et les organisations syndicales LCGB et CGFP. Ce nouveau texte prévoit en outre d'augmenter encore sensiblement les montants maxima de la subvention de loyer.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve les modifications projetées, tout en rappelant qu'elle estime que les montants des aides à la location devraient être encore plus conséquents pour les personnes à faible revenu. Il faudra constamment suivre de près l'évolution du marché privé locatif et, en cas de besoin, adapter à la hausse les montants de l'aide en question.

Garantie de l'Etat

Bien que l'une des modifications apportées au régime actuel de la garantie de l'État ait trait à l'augmentation du montant maximum de cette dernière à environ 200.000 euros, ce qui est a priori louable, la Chambre est d'avis que ledit seuil ne permet pas nécessairement de fournir aux instituts financiers des garanties suffisantes pour accorder un prêt hypothécaire en considération des prix exorbitants en matière de logement. Le montant projeté est en effet de loin insuffisant.

Ensuite, la Chambre constate que, contrairement à d'autres aides, la garantie de l'État ne tient pas compte de la composition de la communauté domestique du demandeur, ce qui est regrettable.

Le commentaire des articles joint au projet de loi énonce que, « *au moment de l'octroi d'un prêt hypothécaire, l'établissement de crédit vérifie* (…) *que les mensualités auxquelles donne lieu le remboursement du prêt ne dépassent pas un certain pourcentage (40%) du revenu net de l'emprunteur* ».

La Chambre s'interroge sur la pertinence de ce seuil (maximum) de 40% du revenu net disponible, dépensé uniquement pour le remboursement d'un prêt.

De plus, elle rappelle que, dans son avis n° A-2569 du 10 octobre 2013 sur le projet de loi n° 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables, elle avait relevé l'impertinence des dispositions prévoyant la hausse de 240 à 250 euros du dépôt minimum sur un compte épargne pour pouvoir bénéficier de la garantie de l'État ainsi que de la condition d'une épargne régulière et constante d'au moins 290 euros par an, pendant au moins trois ans.

Le projet de loi sous examen se propose de maintenir la condition de l'alimentation du compte épargne du demandeur d'un montant minimum par an, tout en portant ledit montant annuel de 290 à 1.000 euros, pendant une période continue d'au moins trois ans à compter du jour de l'introduction de la demande.

Là encore, la Chambre des fonctionnaires et employés publics s'interroge sur la pertinence d'une telle condition. En effet, la vie est devenue tellement chère au Luxembourg (notamment en raison de la hausse conséquente des prix des produits pétroliers, de l'énergie et de l'alimentation) qu'une grande partie des ménages sont contraints de dépenser l'intégralité de leur revenu mensuel et n'arrivent plus à épargner un iota de celui-ci.

Dans le but d'aboutir à un système plus cohérent en matière d'aides individuelles au logement, le projet de loi procède à l'adaptation du revenu à prendre en considération pour l'octroi d'une garantie. En effet, le revenu retenu sera désormais le revenu net et non plus le revenu disponible, comme cela est également le cas pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer. La Chambre approuve la volonté du gouvernement d'harmoniser les dispositions relatives au revenu en la matière.

Primes pour l'accession à la propriété et pour l'amélioration d'un logement

L'exposé des motifs joint au projet de loi sous avis met en avant l'introduction d'un « *pot d'aides en capital* », à savoir « *la mise en place d'un montant maximal qu'un bénéficiaire peut toucher sous forme d'une ou de plusieurs primes d'accession à la propriété, primes d'épargne et/ou primes d'amélioration* ». Cette façon de faire permettrait de revoir à la hausse le montant total des trois primes susmentionnées, qui passerait du montant actuellement plafonné à 24.700 euros au montant de 35.000 euros par bénéficiaire.

De plus, il est précisé à l'exposé des motifs que le futur pot d'aides en capital et la fixation en pourcentages des montants accordés auront l'avantage que le montant des primes pourra, le cas échéant, être supérieur au plafond individuel de chaque aide actuellement prévue par la loi.

Si la Chambre des fonctionnaires et employés publics peut se rallier à cette affirmation, elle signale toutefois que le montant de chaque prime individuelle peut éventuellement aussi être inférieur audit plafond lorsque la limite du pot d'aides est atteinte.

S'y ajoute que le nouveau régime consacre le principe de la limitation par personne d'un montant maximal des aides au logement. Lorsque le plafond du pot d'aides est atteint pour un premier logement par exemple, la personne concernée ne pourra plus jamais dans sa vie bénéficier d'une aide au logement. La Chambre désapprouve une telle façon de faire, qui ne tient compte ni de l'évolution future de la situation sur le marché du logement, ni de l'évolution du coût de la vie au Luxembourg, ni de l'évolution de la situation familiale du bénéficiaire des aides.

Quant à la prime d'accession à la propriété

Le commentaire des articles du projet de loi sous avis souligne que la prime d'accession à la propriété est destinée « *à offrir aux personnes à revenu faible ou modéré une aide financière directe pour première accession à la propriété d'un logement* » et que l'octroi de la prime de construction et d'acquisition est différencié selon le revenu, la fortune et la situation de famille.

La formule de calcul de la prime est révisée et les limites de revenu prévues par la loi actuellement applicable sont revues à la hausse pour permettre à un plus grand nombre de bénéficiaires potentiels de profiter de cette aide au logement.

Si la Chambre approuve ces modifications par rapport au régime actuel, elle fait remarquer que les montants adaptés de la prime sont toujours ridicules et ne tiennent pas suffisamment compte de l'évolution des prix sur le marché privé du logement.

La Chambre approuve en outre que dorénavant toute prime à l'accession à la propriété (ainsi que toute prime à l'amélioration d'un logement) soit à rembourser intégralement dans le cas où le bénéficiaire d'une telle aide ne respecterait pas les conditions d'octroi de celle-ci, entre autres la condition d'habitation du logement pendant une durée ininterrompue d'au moins 2 ans à partir de la date de début de l'occupation du logement par le bénéficiaire.

Quant à la prime d'épargne

Concernant la prime d'épargne, il est précisé à l'exposé des motifs que, « *au vu des taux d'intérêt actuellement historiquement bas (...), les auteurs du présent texte estiment qu'il y a nécessité de revoir les dispositions relatives à la prime d'épargne de manière à inciter davantage les ménages d'épargner des fonds propres pour le financement de leur logement futur* ».

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve que la condition d'une épargne régulière et constante passe dorénavant d'une période de trois ans à une période d'un an seulement. Ceci dit, et mis à part que les taux d'intérêt sont actuellement en train d'augmenter considérablement, la Chambre se demande comment des taux d'intérêt bas pourraient inciter les ménages d'épargner plus de fonds propres. De plus, elle rappelle que la vie est devenue tellement chère au Luxembourg (en raison de la hausse importante des prix des produits pétroliers, de l'énergie et de l'alimentation, etc.) que bon nombre de ménages sont contraints de dépenser l'intégralité de leur revenu mensuel et n'arrivent plus à épargner une quelconque partie de celui-ci.

Le gouvernement devrait tenir compte de ces circonstances et adapter en conséquence les montants des primes prévues par les textes sous avis.

Quant à la prime d'amélioration

La Chambre des fonctionnaires et employés publics note avec satisfaction que, comme elle l'avait proposé dans son avis précité n° A-2569, le projet de loi sous avis prévoit désormais de différencier la prime d'amélioration en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur, tout en prévoyant une limite maximale fixée à 40% du montant des factures hors TVA relatives aux travaux éligibles, portant sur un montant d'au moins 500 euros hors TVA et dont la facture a été transmise au service des aides au logement dans un délai de 2 ans.

La Chambre tient cependant à réitérer une observation importante qu'elle avait déjà formulée dans le passé dans ses avis sur les textes ayant introduit le régime des aides pour l'amélioration et l'assainissement énergétique de logements.

Ainsi, la Chambre constate que le dernier alinéa de l'article 25 prévoit que les travaux éligibles pour la prime d'amélioration sont ceux « *effectués dans un logement dont la première occupation est antérieure à 10 ans* ». L'objectif de promouvoir l'assainissement énergétique et l'amélioration des condi-

tions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de logements devrait cependant valoir pour tous les logements existants et la Chambre demande dès lors d'adapter ledit article dans ce sens.

Dans ce contexte, la Chambre renvoie par ailleurs au projet de loi n° 7763 portant introduction d'un fonds de travaux et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. En effet, l'obligation de constitution d'un fonds de travaux pour rénovation énergétique y est prévue pour toute copropriété, même pour les nouvelles constructions.

Subvention d'intérêt

Le projet de loi prévoit de fusionner la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt qui existent à l'heure actuelle en une aide unique appelée « *subvention d'intérêt* », tout en augmentant le montant maximal du prêt immobilier à subventionner en fonction de la composition de la communauté domestique du demandeur.

Si la Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve l'initiative de simplifier le régime des deux aides actuelles par la fusion de celles-ci et la hausse du montant subventionnable, elle estime là encore que l'augmentation devrait être beaucoup plus substantielle au vu de l'évolution des prix sur le marché immobilier. De plus, elle se montre réticente devant la limite introduite pour la nouvelle subvention d'intérêt, à savoir la limitation du versement de la subvention à une durée cumulée de 25 ans, indépendamment du nombre de demandes déposées par une personne.

Dans ce contexte, la Chambre rend par ailleurs attentif au fait qu'il aurait pu être profité de l'occasion pour adapter aussi à la hausse le montant maximal du prêt à subventionner à travers la subvention d'intérêt spéciale prévue pour les agents publics.

Prime pour aménagements spéciaux destinée aux personnes handicapées

L'aide sous rubrique ne sera plus limitée aux seules personnes atteintes d'handicaps physiques, mais elle concernera dorénavant également les personnes atteintes d'une altération d'une ou de plusieurs fonctions sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant, ce que la Chambre approuve.

Comme suggéré par la Chambre dans son précédent avis n° A-2569, elle constate que l'article 28 du projet de loi précise désormais que les frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation d'handicap ne sont pris en considération que dans la mesure où ils ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance.

La Chambre relève que les personnes handicapées peuvent avoir besoin d'aménagements spéciaux et absolument nécessaires pour leur logement qui sont très coûteux. Elle estime que ces aménagements devraient être intégralement à charge de l'État, peu importe leur coût (sous réserve de faire l'objet d'un contrôle bien évidemment). Par conséquent, elle s'interroge sur la raison d'être de la limite à 20.000 euros de l'aide pour aménagements spéciaux prévue par le dossier sous examen.

Prime de création d'un logement intégré

Le projet de loi introduit une nouvelle aide destinée à encourager les propriétaires de maisons unifamiliales d'y aménager des logements intégrés.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve cette nouvelle aide. Elle doute cependant qu'une prime d'un montant de seulement 10.000 euros soit suffisante pour encourager le propriétaire d'une maison à y effectuer des travaux d'aménagement considérables qui vont engendrer des frais conséquents.

En outre, la Chambre donne à considérer que la seule création d'un logement intégré n'a pas nécessairement pour conséquence qu'un tel soit effectivement occupé, de sorte que le gouvernement devrait songer à d'éventuelles mesures incitatives (fiscales?) envers les propriétaires disposant d'un logement intégré qui est réellement occupé. Une telle mesure devrait d'ailleurs aussi être applicable aux logements intégrés existant déjà à l'heure actuelle, afin d'inciter les propriétaires concernés à mettre leurs logements à disposition.

Aides spéciales à l'assainissement énergétique d'un logement

La Chambre constate que les dispositions prévues au chapitre 4 du projet de loi sont pour partie obsolètes du fait de l'entrée en vigueur au 1er juillet 2022 de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques. Il faudra donc adapter ledit projet en tenant compte de cette loi.

Abolition des aides pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil

Les textes sous avis ne reprennent plus le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil que peuvent obtenir actuellement les bénéficiaires d'une prime de construction ou d'amélioration.

Selon l'exposé des motifs accompagnant le projet de loi, ce complément de prime n'aurait plus de raison d'être puisque la majorité des logements nouvellement construits seraient vendus en état futur d'achèvement et puisque le cercle des bénéficiaires serait restreint, notamment du fait que les logements subventionnés par l'État et les logements en copropriété en seraient exclus.

La Chambre ne saurait suivre ce raisonnement. En effet, les frais d'architecte et d'ingénieur-conseil peuvent être conséquents en fonction du projet de logement concerné. De plus, l'aide en question ne concerne pas seulement la construction, mais aussi la transformation de logements. Même si le cercle des bénéficiaires est actuellement restreint, rien n'empêche de maintenir cette aide, voire d'étendre ledit cercle en y incluant par exemple tous les logements non subventionnés par l'État.

La Chambre demande d'adapter le texte en conséquence.

Commission en matière d'aides individuelles au logement

Le projet de loi reprend la commission qui est actuellement prévue par un règlement grand-ducal et qui prend les décisions en matière d'octroi des aides au logement.

Étant donné que le pouvoir de décision de la commission se heurte aux principes de droit en matière de responsabilité, ce qui a été critiqué par le Conseil d'État, les dispositions projetées prévoient que la commission sera dorénavant un organe consultatif, le ministre ayant le Logement dans ses attributions devant en effet prendre les décisions dans ce domaine.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics n'a pas de remarques spécifiques à formuler à cet égard.

Concernant la composition de la commission, la Chambre se demande s'il ne serait pas utile de prévoir des membres suppléants pouvant remplacer les membres effectifs en cas d'empêchement de ceux-ci, cela pour garantir que la commission puisse quand même siéger dans un tel cas.

Aux termes de l'article 50, paragraphe (3), alinéa 2, première phrase, du projet de loi, « *les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés et agents du ministère du Logement* ». Le paragraphe (9), alinéa 2, du même article dispose que « *les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés ou agents du ministère du Logement* ».

La Chambre se demande qui est visé par le terme « *agents* » auxdites dispositions. Étant donné que celui-ci est un terme générique pour désigner de façon générale les fonctionnaires et employés, il est donc superflu et la Chambre propose de le supprimer.

Selon l'article 50, paragraphe (3), dernier alinéa, « *les membres de la commission peuvent être remplacés par le ministre à tout moment* ». Cette disposition est susceptible de mener à des abus. Ainsi, lorsque la commission émet un avis qui ne convient pas au ministre par exemple, celui-ci peut tout simplement remplacer tous les membres de la commission, sans en fournir un motif.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics demande par conséquent de supprimer cette disposition, sinon d'énumérer au moins les motifs pour lesquels le ministre pourra procéder au remplacement des membres de la commission (par exemple lorsqu'un membre est toujours absent sans excuse valable).

*

En guise de conclusion, la Chambre rappelle qu'elle approuve l'initiative du gouvernement de réformer le régime actuel des aides individuelles au logement afin de supporter un plus grand nombre de ménages pour leur permettre d'accéder à un logement.

Toutefois, elle regrette que les mesures projetées n'aillent pas plus loin, notamment concernant les montants des aides financières, qui sont en effet largement insuffisants pour compenser la hausse considérable des prix sur le marché privé du logement.

Finalement, la Chambre renvoie à son avis n° A-3600 du 8 novembre 2021 sur, entre autres, le projet de loi n° 7878 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2022, avis dans lequel elle avait proposé une panoplie de mesures pour endiguer la crise du logement au Luxembourg.

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics marque son accord avec le projet de loi (tel qu'amendé) et le projet de règlement grand-ducal lui soumis pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 11 juillet 2022.

Le Directeur,
G. TRAUFFLER

Le Vice-Président,
G. GOERGEN

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7938/05

N° 7938[5]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

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 habitation[1]. 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.

Finalement, 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

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau
7938 - Dossier consolidé : 250

7938/06

N° 7938[6]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AMENDEMENTS GOUVERNEMENTAUX

DEPECHE DU MINISTRE AUX RELATIONS AVEC LE PARLEMENT AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES

(26.9.2022)

Monsieur le Président,

À la demande du Ministre du Logement, j'ai l'honneur de vous saisir d'amendements gouvernementaux relatifs au projet de loi et au projet de règlement grand-ducal sous rubrique.

À cet effet, je joins en annexe, le texte des amendements des projets accompagnés de leurs commentaires respectifs, une fiche financière et une fiche d'évaluation d'impact communes aux deux projets sous rubrique ainsi que les versions coordonnées du projet de loi et du projet de règlement grand-ducal émargés tenant compte desdits amendements.

Les avis des chambres professionnelles concernées ont été demandés et vous parviendront dès réception.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Le Ministre aux Relations
avec le Parlement,
Marc HANSEN

*

1. TEXTE DES AMENDEMENTS AU PROJET DE LOI

Observations préliminaires

- Suite à l'accord signé en date du 31 mars 2022 entre le Gouvernement et les représentants de l'Union des entreprises luxembourgeoises (UEL), du LGCB et de la CGFP, à l'issue des réunions du Comité de coordination tripartite au cours de mars 2022, le projet de loi n°8000 portant transposition de certaines mesures prévues par ledit accord (« *Solidaritéitspak* ») a été mis en procédure législative fin avril 2022. Une de ces mesures est l'adaptation de la subvention de loyer, en élargissant les critères d'accès et en augmentant les montants alloués dans le cadre de cette aide mensuelle à la location. Suite à l'avis du Conseil d'Etat du 20 mai 2022, ledit projet de loi a été scindé en deux. Ainsi, les articles relatifs à la subvention de loyer ont été intégrés dans un projet de loi n°8000B, qui est devenu la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

  Cette loi du 22 juillet 2022 a introduit anticipativement au 1er aout 2022 les dispositions relatives à la subvention de loyer contenues dans le présent projet de loi, tout en prévoyant à côté des adaptations décidées par le prédit accord (élargissement des critères d'accès et augmentation des montants mensuels de l'aide) quelques modifications textuelles par rapport au texte initial prévu pour la subvention de loyer dans le projet de loi, et ceci suite aux oppositions formelles et propositions

formulées par le Conseil d'Etat dans son avis du 20 mai 2022 sur le projet de loi n°8000 respectivement dans son avis complémentaire du 21 juin 2022 sur le projet de loi n°8000B.

Lors de l'entrée en vigueur de la loi en projet, les dispositions de la loi du 22 juillet 2022 seront abrogées. Il en sera de même de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques. En effet, la réforme des aides individuelles au logement a pour objet de rassembler tous les textes principaux relatifs à ces aides dans un seul et même texte légal, ce qui inclut donc également les dispositions de la nouvelle loi relative à une subvention de loyer et de celles de la nouvelle loi relative aux aides à des prêts climatiques.

Certaines dispositions prévues par la version déposée du texte du projet de loi n°7938 doivent ainsi encore être adaptées, afin de tenir notamment compte de propositions de modification du Conseil d'Etat contenus dans les prédits avis.

Les présents amendements introduisent ces adaptations dans le texte du projet de loi.

- Dans le cadre des présents amendements, il convient de tenir compte de certaines observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat dans son avis du 20 mai 2022 dans le cadre du projet de loi n°8000 susmentionné.

  Il convient notamment de supprimer les termes « de la présente loi » après chaque annexe figurant dans le texte du projet de loi (en l'occurrence pour les annexes I à VIII) et à l'article 61 ancien, paragraphe 3 (article 60 nouveau, paragraphe 4), car superfétatoires.

  De plus, il convient de remplacer les termes « visées par » par les termes « visées à » (article 11, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 4°; article 13, paragraphe 2, alinéa 2, point 4°; article 34, paragraphe 1er, alinéa 2, point 4°), respectivement remplacer les termes « visée par » par les termes « visée à » (articles 24, 25 et 26). A l'article 47, paragraphe 1er, il y a lieu de remplacer les termes « auprès du » par le terme « au », pour écrire « est à adresser au ministre ».

  En outre, il convient de recourir plutôt au présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir », car les textes normatifs sont en principe à rédiger au présent et non au futur (article 40, alinéa 1er, point 1°; article 41, alinéa 1er).

  Comme suggéré dans le prédit avis du 20 mai 2022, lorsque pour le groupement des articles il est recouru à des chapitres, ceux-ci sont tout comme les sections afférentes à numéroter en chiffres arabes (en n'utilisant pas de lettres en exposant derrière le chiffre arabe d'une section). Le Conseil d'Etat propose de remplacer dans un alinéa le terme « sous-section » par le terme « section », ce qu'il convient également d'appliquer pour le chapitre 4 du présent projet de loi, qui est divisé en sous-sections au lieu de sections.

  Il en est tenu compte dans le texte coordonné joint aux amendements.

Amendement 1

L'**article 2** du projet de loi est modifié comme suit:

« Art. 2. Pour l'application de la présente loi, on entend par:

1° « ministre »: le ministre ayant le Logement dans ses attributions;

2° « aide »: une aide individuelle au logement prévue par la présente loi et pouvant être accordée pour la location, l'acquisition, la construction, l'amélioration, la transformation, la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, ou pour la création d'un logement intégré;

3° « logement »: un local d'habitation distinct et indépendant;

est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes;

un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble, sans que les habitants du local doivent traverser un local habité par d'autres personnes;

4° « autre logement »: un logement différent de celui pour lequel une ou plusieurs aides prévues par la présente loi sont accordées; les membres de la communauté domestique peuvent être pleins propriétaires ou usufruitiers jusqu'à un tiers d'un seul autre logement;

un logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire n'est pas à considérer comme un autre logement s'il est subordonné en surface au logement principal et s'il est mis à disposition d'une ou de plusieurs personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire ou loué à usage d'habitation;

5° « demandeur »: la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide prévue par la présente loi;

6° « bénéficiaire »: le demandeur auquel une aide est accordée;

7° « enfant à charge »: a) l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou

b) l'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;

8° « communauté domestique »: le demandeur et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs;

ces preuves matérielles sont, selon le cas:

a) le contrat de bail;

b) le pacte de colocation;

c) les quittances de loyer;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales;

les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de 6 mois au moins à compter de la date où la demande en obtention de l'aide a été introduite auprès du ministre;

9° « emprunteur »: la ou les personnes ayant contracté un prêt hypothécaire, y compris les cotitulaires ou codébiteurs du prêt;

10° « établissement de crédit »: un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier. ».

Commentaire de l'amendement 1

Comme proposé par le Conseil d'Etat dans son avis du 20 mai 2022 émis dans le cadre du projet de loi n°8000, il convient également d'omettre la définition de « commission » à l'article 2, point 2°, du texte du projet de loi, alors que celle-ci se limite également ici à faire une simple référence à l'article 50.

Il y a partant lieu d'adapter la numérotation des points suivants de l'article 2.

De plus, au point 5° ancien (point 4° nouveau), il est tenu compte d'une proposition du Conseil d'Etat. En effet, comme la « communauté domestique » au sens strict n'a pas la qualité d'entité juridique, et ne peut partant être propriétaire ou usufruitier, et dans un souci de s'aligner notamment sur l'article 8, point 4°, il est préférable d'utiliser les termes « les membres de la communauté domestique » plutôt qu'à la communauté domestique.

Au point 7° ancien (point 6° nouveau), la définition de la notion de « bénéficiaire » vise également la demande signée par plusieurs personnes avec une répartition de l'aide accordée à parts égales entre ces différentes personnes. A cet égard, le Conseil d'État note dans l'avis susmentionné que « le commentaire des articles indique que « l'aide sera toujours liquidée par un virement unique sur le compte indiqué par ces personnes […]. ». Cette façon de procéder ne se retrouve pas dans le projet de texte sous examen, et semble même contredire la répartition à parts égales entre les demandeurs prévue par ce dernier. Comment cette répartition pourrait-elle se faire si l'aide est liquidée sur le compte d'une seule personne? La répartition à parts égales dépendra-t-elle dès lors du bon vouloir de la personne dont le compte a été crédité de l'aide? ». Comme dans le texte du projet de loi n°8000, il y a également

ici une incohérence entre le libellé du point 7° et le commentaire de cette disposition. Il convient de supprimer la partie concernée du texte du point 7°.

De plus, le point 9° ancien (point 8° nouveau) de l'article 2 doit être modifié. En effet, ce point a la même teneur que l'article 2, point 9°, du texte de l'ancien projet de loi n°8000: le Conseil d'Etat a constaté dans son avis du 20 mai 2022 que « le point sous examen est incohérent en ce qu'il ne compte pas le demandeur parmi les membres de la communauté domestique, alors même que celui-ci contribue au budget de celle-ci. Au vu de cette incohérence qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'y opposer formellement. ». Or, pour les auteurs du texte, la notion de « communauté domestique » englobe bien évidemment le demandeur parmi les membres de la communauté domestique. Pour que le texte soit sans équivoque à cet égard, le présent amendement précise cette notion. En outre, au vu des observations du Conseil d'Etat émises dans l'avis susmentionné, il est également jugé utile de supprimer la première phrase de l'alinéa 3 du point 9°, qui n'apporte aucune plus-value au texte.

La version amendée de l'article 2 tient également compte de quelques observations d'ordre légistique du Conseil d'Etat formulées dans le cadre du projet de loi n°8000, qui sont également utiles pour le texte du présent projet de loi.

Amendement 2

L'**article 3**, paragraphe 2, du projet de loi est modifié comme suit:

1° Au point 3°, les termes « par écrit » sont supprimés;

2° A l'alinéa 2, les termes « aux points 1°, 4°, 5° et 6° de l'alinéa 1er » sont remplacés par les termes « à l'alinéa 1er, points 1°, 4°, 5° et 6° ».

Commentaire de l'amendement 2

L'article 3 prévoit les conditions dans lesquelles l'Etat peut allouer une aide au financement d'une garantie locative. Une des conditions est que le demandeur doit avoir conclu par écrit en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation au sens de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Dans le cadre du projet de loi n°8000, le Conseil d'Etat note que « le commentaire des articles prévoit que la condition d'un contrat écrit n'est pas exigée pour les contrats verbaux conclus avant la date d'entrée en vigueur du chapitre 1er, soit le 1er août 2022. Le Conseil d'État ne comprend pas cette exclusion des contrats verbaux. Un contrat de bail à usage d'habitation peut valablement être conclu oralement. En effet, en vertu de l'article 1715 du Code civil le contrat de bail peut être conclu par écrit ou oralement. Une fois le bail d'usage d'habitation verbal exécuté, la preuve dudit contrat peut se faire par tout moyen et notamment par l'occupation des lieux et les quittances de loyer. Le Conseil d'État considère dès lors que l'exclusion du contrat de bail verbal se heurte au principe de l'égalité devant la loi tel qu'inscrit à l'article 10bis de la Constitution. Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle relative à l'article 10bis, le législateur peut, sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi, soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but. Le Conseil d'État ne voit toutefois aucune raison objective justifiant une différence de traitement entre les demandeurs qui ont conclu un contrat de bail à usage d'habitation par écrit et les demandeurs qui ont conclu un contrat de bail à usage d'habitation verbal. Par conséquent, le Conseil d'État demande sous peine d'opposition formelle de supprimer les termes « par écrit ». Au vu de ces considérations du Conseil d'Etat, il semble clair qu'il est préférable de traiter la question d'une obligation générale de la conclusion d'un contrat de bail par écrit dans le cadre d'une modification prochaine de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation. Il convient dès lors de supprimer les termes « par écrit » au paragraphe 2, point 3° (comme à l'article 8, alinéa 1er, point 2°).

Pour certains termes identiques – ou presqu'identiques – utilisés tant dans le projet de loi n°8000 que dans le présent projet de loi, il convient de suivre certaines observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat dans le cadre du projet de loi n°8000.

Amendement 3

L'**article 8** du projet de loi est modifié comme suit:

1° A l'alinéa 1er, point 2°, les termes « par écrit » sont supprimés;

2° A l'alinéa 1er, un nouveau point est inséré après le point 4°, libellé comme suit:

« 5° le demandeur dispose d'un des revenus tels que prévus à l'article 11, paragraphe 1er, points 1° à 4°; »;

3° A l'alinéa 1er, le point 5° ancien (point 6° nouveau) est modifié comme suit:

« 6° le revenu de la communauté domestique fixé conformément à l'article 11 ne dépasse pas le plafond de revenu prévu à l'annexe II; »;

4° A l'alinéa 2, les termes « aux points 2°, 3° et 4° de l'alinéa 1er » sont remplacés par les termes « à l'alinéa 1er, points 2°, 3° et 4° ».

Commentaire de l'amendement 3

Comme pour l'article 3, paragraphe 2, point 3° (voir commentaire de l'amendement 2), il convient de supprimer également à l'article 8, alinéa 1er, point 2°, les termes « par écrit », suite aux critiques exprimées par le Conseil d'Etat dans le cadre du projet de loi n°8000 (volet « subvention de loyer »), afin de prévoir également la possibilité d'un contrat de bail conclu oralement, comme le permet à l'heure actuelle la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

De plus, il convient d'adapter la condition de revenu prévue à l'article 8, dont la formulation n'est pas suffisamment claire, en se référant à une proposition du Conseil d'Etat concernant l'article 2, alinéa 1er, points 5° et 6°, du texte du projet de loi n°8000, contenue dans son avis du 20 mai 2022.

Il est maintenant précisé dans le texte qu'une des conditions principales de l'obtention de l'aide consiste à ce que le demandeur dispose d'un des revenus énumérés aux points 1° à 4° du paragraphe 1er de l'article 11 (point 5° nouveau).

Dans l'affirmative, la somme des revenus de la communauté domestique (donc non seulement le revenu du demandeur, mais aussi celui des autres membres de la communauté domestique qui disposent d'un revenu au sens de l'article 11) sera prise en considération pour le calcul de la subvention de loyer, et notamment pour vérifier si elle est inférieure à la limite de revenu applicable telle que prévue à l'annexe II au texte de loi (point 5° ancien, point 6° nouveau).

Amendement 4

Aux **articles 18**, **36** et **38** du projet de loi, les termes « prévue à l'article 50 » sont insérés après le terme « commission ».

Commentaire de l'amendement 4

Comme la version abrégée de la « commission en matière d'aides individuelles au logement » est uniquement prévue à l'article 50, suite à l'omission de la notion y afférente à l'article 2, il convient d'ajouter une référence à l'article 50.

Amendement 5

Au chapitre 4 du projet de loi sont apportées les modifications suivantes:

1° L'**article 40**, alinéa 1er, point 5°, est complété par les termes « et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée »;

2° A l'**article 46**, paragraphe 2, du projet de loi, les termes « l'article 39 » sont à remplacer par « l'article 44 ».

Commentaire de l'amendement 5

Comme exigé par la loi du 8 juin 2022 pour l'ensemble des aides à des prêts climatiques (garantie de l'Etat et subvention d'intérêt), il convient de prévoir comme condition pour l'obtention d'une garantie étatique que le demandeur/emprunteur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est demandée.

A l'article 46, la référence à l'article 39 – qui concerne le pot d'aides en capital – est fausse. Il convient dès lors de corriger la référence: c'est l'article 44 qui prévoit les conditions d'octroi d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique.

Amendement 6

L'**article 48** du projet de loi est modifié comme suit:

1° Au paragraphe 1er, les termes « demandeur ou » et « l'octroi, » sont à supprimer;

2° Au paragraphe 2, l'alinéa 2 est à supprimer.

Commentaire de l'amendement 6

Comme le Conseil d'Etat l'a soulevé à juste titre dans son avis du 20 mai 2022 sur le projet de loi n°8000, le demandeur ne saurait restituer une aide qu'il n'a pas touchée. Les références au demandeur et à l'octroi de l'aide sont dès lors à omettre.

De plus, le paragraphe 1er fait double emploi avec le paragraphe 2, alinéa 2. En effet, les 2 paragraphes prévoient que le bénéficiaire d'une aide est tenu d'informer le ministre de tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide, sous peine de restitution de l'aide indûment touchée avec effet rétroactif. L'alinéa 2 du paragraphe 2 est partant à supprimer.

Amendement 7

L'**article 50** du projet de loi est modifié comme suit:

1° Au paragraphe 1er, les termes "en matière d'aides individuelles au logement, dénommée ci-après « commission »" sont ajoutés après le terme « commission »;

2° Le paragraphe 2 est supprimé; les paragraphes suivants sont renumérotés;

3° Le paragraphe 3 ancien (paragraphe 2 nouveau) est remplacé par le texte suivant:

« (2) La commission se compose de 5 membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du Ministère du logement. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de 5 ans, sauf en cas de révocation par le ministre, laquelle peut intervenir à tout moment.

En cas de décès ou de démission d'un membre de la commission, un nouveau membre sera nommé par le ministre. Ce nouveau membre achèvera le mandat de celui dont il prend la place.

Le président et le vice-président de la commission sont nommés par le ministre. Ils doivent être choisis parmi les membres de la commission. »;

4° Au paragraphe 8 ancien (paragraphe 7 nouveau), le terme « notamment » est supprimé;

5° Le paragraphe 9 ancien (paragraphe 8 nouveau) est remplacé par le texte suivant:

« (8) La commission soumet au ministre un rapport de chaque séance contenant une liste de présence des membres, un relevé des dossiers traités ainsi que les avis pris en relation avec ces dossiers lors de la séance afférente.

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés publics ou agents du Ministère du logement. ».

Commentaire de l'amendement 7

L'amendement 1 a supprimé la notion de « commission » à l'article 2, point 2°, car il ne s'agit en effet pas d'une définition, mais d'un simple abrégé qu'il convient de prévoir plutôt à l'article 50: le texte est ainsi précisé à la fin de l'alinéa 1er du paragraphe 1er.

Le paragraphe 2 est déplacé vers la fin du paragraphe 3 de l'article 55 (suite à une recommandation du Conseil d'Etat concernant les conditions générales relatives à la subvention de loyer prévues dans le cadre du projet de loi n°8000).

Les membres de la commission en matière d'aides individuelles au logement sont nommés parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du Ministère du logement. Le terme « agents » désigne les personnes faisant partie de la commission qui ne sont ni fonctionnaire ni employé public audit Ministère du logement. Il s'agit en l'occurrence de personnes détachées de la BCEE qui travaillent au Ministère du logement depuis longtemps. Le Conseil d'Etat estime qu'il convient d'ajouter le terme « publics » après le terme « employés ». La disposition amendée tient également compte de propositions d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat dans le cadre du projet de loi n°8000 concernant le volet « subvention de loyer ».

Amendement 8

L'**article 52** du projet de loi est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 52. Le ministre met en œuvre un système de collecte et de saisie des demandes d'aide. L'introduction d'une demande donne lieu à l'établissement d'un dossier.

Le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande d'aide. Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant. ».

Commentaire de l'amendement 8

Dans son avis du 20 mai 2022 sur le projet de loi n°8000, le Conseil d'Etat a estimé que « le pouvoir du ministre ayant le Logement dans ses attributions de déléguer tout ou partie des obligations qui lui incombent (…) n'a pas sa place dans un texte de loi vu qu'il relève de l'organisation interne du ministère visé ». De plus, il est proposé de supprimer la disposition qui impose la conformité des données avec la législation en vigueur, car superfétatoire: il « relève de l'évidence que le régime général sur la protection des données s'applique en l'espèce ».

Le texte presqu'identique de l'article 52 de la loi en projet est partant amendé en ce sens.

Amendement 9

L'**article 53** du projet de loi est supprimé.

Commentaire de l'amendement 9

Comme soulevé par le Conseil d'Etat dans son avis du 20 mai 2022 sur l'article 11 du projet de loi n°8000, une telle disposition relative aux données traitées des demandeurs et des bénéficiaires d'une aide n'apporte aucune plus-value par rapport au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des données des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère général et à la libre circulation des données (« RGPD »).

L'article 53 du présent projet de loi peut partant également être omis.

Les articles suivants du projet de loi sont renumérotés en conséquence. Il en est de même des références faites auxdits articles renumérotés.

Amendement 10

L'**article 54** ancien (article 53 nouveau) du projet de loi est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 53. Le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par le demandeur ou bénéficiaire de l'aide, demander, pour chacun des membres de la communauté domestique:

1° à l'Administration des contributions directes la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée:

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie la transmission des données suivantes:

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance;

b) le titre de propriété du logement;

c) les données techniques du logement;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA la transmission des données suivantes:

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements;

b) le titre de propriété du logement;

c) les données techniques du logement;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale la transmission des données suivantes:

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) la date et la durée de l'affiliation;

c) la durée de travail hebdomadaire;

d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs;

5° au Fonds national de solidarité la transmission des données suivantes:

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire et les montants perçus;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation et les montants perçus;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide;

7° à la Caisse nationale de santé ou à la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics la transmission de l'indication si les enfants faisant partie de la communauté domestique bénéficient de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale;

8° à l'établissement de crédit la transmission des données suivantes en cas d'une demande de subvention d'intérêt prévue aux articles 19, 27 ou 44:

a) le ou les titulaires du prêt hypothécaire;

b) le numéro du compte prêt;

c) le taux d'intérêt appliqué par l'établissement de crédit audit prêt;

d) le solde restant dû; et

e) la durée restante du prêt;

9° à l'Agence pour le développement de l'emploi la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus.

Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur ou bénéficiaire d'une aide ou tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement les données à caractère personnel suivantes:

1° les nom et prénoms;

2° le numéro d'identification national;

3° le sexe;

4° les date et lieu de naissance;

5° la date de décès;

6° l'état civil;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble

dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide. ».

Commentaire de l'amendement 10

L'article 54 ancien (article 53 nouveau) du projet de loi concerne les administrations publiques qui peuvent échanger des informations et données, afin de décharger les demandeurs ou bénéficiaires d'une aide au logement de l'accomplissement des formalités administratives légales relatives à une demande en obtention d'une aide ou lors des réexamens périodiques d'un dossier prévus par la loi (simplification administrative non seulement pour les administrés concernés, mais également pour l'administration publique).

L'alinéa 1er de cet article 54 prévoit que par la signature d'une déclaration spéciale prévue sur chaque formulaire de demande en obtention d'une aide individuelle au logement, le demandeur donne son accord explicite à ce que le ministre puisse accéder aux renseignements et informations contenues dans certains fichiers et bases de données de l'Etat.

Dans son avis du 20 mai 2022 sur le projet de loi n°8000, le Conseil d'Etat a formulé une opposition formelle concernant les alinéas 1er et 2 de l'article 13 du projet de loi n°8000, qui a quasiment le même contenu que les alinéas 1er et 2 de l'article 54 du présent projet de loi.

Il a estimé concernant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire de demande d'aide que « *le consentement visé par l'alinéa 1er ne constitue pas un consentement libre au sens du RGPD étant donné que le demandeur ou le bénéficiaire sont obligés de donner leur consentement pour pouvoir profiter d'une subvention de loyer. Partant, et dans la mesure où l'alinéa 2 détermine de toute manière les renseignements que le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut demander auprès des administrations y visées, le Conseil d'État demande de faire abstraction de l'alinéa 1er. En effet, en vertu de l'article 6, paragraphe 1er, du RGPD, le traitement des données à caractère personnel est licite dans le secteur public lorsqu'il est nécessaire au respect d'une obligation légale, ce qui est le cas en l'espèce.* ». De plus, il se demande ce que les auteurs du texte entendent par la notion de « personnes concernées » prévues aux alinéas 1er et 2 de l'article en question. Face à l'imprécision du texte et de l'insécurité juridique qui en découle, le Conseil d'État s'est opposé formellement aux alinéas 1er et 2 de l'article 13 du projet de loi n°8000.

Par conséquent, il convient de biffer également l'alinéa 1er de l'article 54 ancien (article 53 nouveau) du projet de loi n°7938.

Suite à l'opposition formelle du Conseil d'Etat, la Commission du Logement de la Chambre des Députés a proposé de remplacer « des personnes concernées » par « chacune de ses personnes » lors des amendements parlementaires du 10 juin 2022 au projet de loi n°8000 devenu 8000B. Or, dans son avis complémentaire du 21 juin 2022 sur le projet de loi n°8000B, le Conseil d'Etat n'a pas été satisfait avec cette formulation de l'amendement qui « crée une incohérence », et a demandé, sous peine d'opposition formelle, de remplacer les termes « chacune de ses personnes » par « chacun des membres de la communauté domestique ».

Cette nouvelle formulation proposée par le Conseil d'Etat est ainsi également retenue pour l'article 53 nouveau du projet de loi n°7938.

Comme déjà prévue dans la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer (article 12, alinéa 1er, point 7°), il convient d'ajouter dans la liste des données qui pourront être demandées par le ministre auprès des administrations publiques énumérées à l'article 53 nouveau la transmission par la Caisse nationale de santé (CNS) ou la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics (CMFEP) de l'indication si les enfants à charge faisant partie de la communauté domestique sont coassurés – ou non – auprès du régime d'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide, au vu de la définition d'« enfant à charge » prévue à l'article 2 du projet de loi (un descendant peut ainsi être considéré comme un « enfant à charge » jusqu'à l'âge de 27 ans s'il est coassuré auprès du parent demandeur).

Le texte amendé tient également compte de plusieurs recommandations d'ordre légistique du Conseil d'Etat, proposées dans l'avis précité du 20 mai 2022.

Amendement 11

L'**article 55** ancien (article 54 nouveau) du projet de loi est remplacé par le texte suivant:

« Art. 54. (1) L'accès aux renseignements et la transmission des informations et données énumérés à l'article 53 et nécessaires pour le traitement d'un dossier de demande d'aide prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique ou par le biais d'une correspondance écrite sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 53 aux agents de son ministère, nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(2) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec la demande d'une aide prévue par la présente loi.

(3) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante:

1° L'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte;

2° Tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis;

3° La date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracés dans le système informatique mis en place;

4° Les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées. ».

Commentaire de l'amendement 11

Le texte amendé tient compte des propositions d'ordre légistique émises par le Conseil d'Etat concernant l'article 14 du projet de loi n°8000 (p.ex. restructuration du paragraphe 3).

Amendement 12

L'**article 56** ancien (article 55 nouveau) du projet de loi est modifié comme suit:

1° Le paragraphe 1er, alinéa 2, est complété par la phrase suivante: « En cas de pluralité de bénéficiaires, l'aide à restituer est répartie à parts égales entre ceux-ci »;

2° Le paragraphe 3 est complété par l'alinéa suivant:

« En cas de décision de remboursement d'une aide, le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire de l'aide concernée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la composition de la communauté domestique du bénéficiaire concerné. Le non-remboursement d'une aide aux termes fixés par le ministre entraîne le rejet de toute nouvelle demande en obtention d'une aide tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée. »;

3° Au paragraphe 4, les termes « des personnes concernées » sont remplacés par les termes « du bénéficiaire ».

Commentaire de l'amendement 12

Ad 1°

A l'alinéa 2 du paragraphe 1er de l'article 56 ancien (article 55 nouveau), il est jugé utile de préciser qu'en cas de remboursement d'une aide, le montant de l'aide à rembourser est à répartir à parts égales entre les bénéficiaires de l'aide: ceci est, par exemple, le cas si deux époux ou concubins ont signé ensemble une demande en obtention d'une aide et ont obtenu par la suite l'aide. En effet, le paragraphe 3, alinéa 2, de l'article 56 du projet de loi prévoit que: « *Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute demande de subvention de loyer pour un nouveau logement est rejetée de plein droit* ». Il s'est avéré qu'en cas de divorce, de fin d'un partenariat ou de séparation d'un couple bénéficiaire de l'aide, il y a souvent eu des disputes relatives au paiement du montant de l'aide à rembourser, ce qui a eu comme conséquence que le dossier concerné est resté bloqué pendant une période plus ou moins longue.

Avec la nouvelle proposition de texte, au cas où un des bénéficiaires demande – individuellement – une nouvelle subvention de loyer pour un autre logement, après avoir remboursé sa part des aides indûment touchées dans l'ancien dossier, ce demandeur peut obtenir plus rapidement une nouvelle aide, et ceci même si l'autre bénéficiaire (son ex-compagnon) n'a pas encore remboursé sa part de l'aide dans l'ancien dossier.

Ad 2°

Suite à une recommandation du Conseil d'Etat dans le cadre du projet de loi n°8000, le paragraphe 2 de l'article 50 est déplacé à la fin du paragraphe 3 (insertion d'un alinéa 3 nouveau) de l'article 56 ancien (article 55 nouveau), dans un souci de meilleure lisibilité du texte.

Ad 3°

Le Conseil d'Etat a formulé une opposition formelle concernant l'emploi des termes « personnes concernées » dans le cadre du projet de loi n°8000.

Au sens du paragraphe 4 de l'article 56 du projet de loi, il faut entendre par « personnes concernées » le bénéficiaire d'une subvention de loyer ou d'une subvention d'intérêt. En effet, en cas d'une décision d'octroi d'une telle subvention, le bénéficiaire a le droit de demander le réexamen de son dossier (p.ex. en cas de données justifiant une augmentation du montant de l'aide déjà allouée).

Suite à cette opposition formelle, la Commission du Logement de la Chambre des Députés a amendé le paragraphe 3 de l'article 15 du projet de loi n°8000 (devenu l'article 14 du projet de loi n°8000B): les termes « des personnes concernées » ont ainsi été remplacés par les termes « du bénéficiaire ». Cet amendement a donné satisfaction au Conseil d'Etat.

Toutefois, dans son avis complémentaire du 21 juin 2022 concernant le projet de loi °8000B, le Conseil d'État a donné à considérer que le nouvel article 14, paragraphe 2, alinéa 3, deuxième phrase, dans sa teneur amendée, pourrait se lire comme excluant définitivement toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer en cas de non remboursement. Ceci n'est pas dans l'intention des auteurs dans la mesure où toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer doit de nouveau être possible une fois le montant indûment touché remboursé. Dans un souci de parallélisme avec l'article 14, paragraphe 2, alinéa 2, troisième phrase, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État a proposé de compléter l'article 14, paragraphe 2, alinéa 3, deuxième phrase, dans sa teneur amendée, par les termes « tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée ».

Ainsi, comme dans le projet de loi n°8000B, il convient de compléter l'article 55 nouveau, paragraphe 3, alinéa 3, par l'ajout proposé par le Conseil d'Etat.

Amendement 13

A l'**article 57** ancien (article 56 nouveau) sont apportées les modifications suivantes:

1° L'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

« En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier de demande d'une ou de plusieurs aides ou le paiement de ces aides est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de son dossier d'aide. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif. »;

2° L'alinéa 3 est supprimé.

Commentaire de l'amendement 13

L'article 57 du projet de loi règle l'accès au logement du demandeur ou du bénéficiaire d'une aide en cas de doute quant au respect des conditions d'octroi de l'aide.

Dans son avis du 20 mai 2022, le Conseil d'Etat avait formulé une opposition formelle concernant l'article 16 du projet de loi n°8000, dans le chapitre relatif à la subvention de loyer, qui était une reproduction de l'article 57 du présent projet de loi. Pour le Conseil d'Etat, les alinéas 2 et 3 de l'article 16 étaient incohérents et il s'est opposé formellement à la coexistence des deux dispositions contraires. Suite à la critique du Conseil d'Etat, la Commission du Logement de la Chambre des Députés a décidé d'amender le texte en supprimant une des deux dispositions, en l'occurrence le dernier

alinéa de l'article 16 (devenu l'article 15 de la loi du 22 juillet 2022). Cette modification a permis au Conseil d'Etat de lever son opposition formelle.

Comme dans le cadre du projet de loi n°8000B relative à une subvention de loyer, l'alinéa 3 de l'article 57 ancien (article 56 nouveau) du présent projet de loi est supprimé.

Toutefois, il est jugé utile de compléter l'alinéa 2 de cet article. En effet, la législation relative aux aides individuelles au logement – tant la loi modifiée du 25 février 1979 que celle qui entrera en vigueur après la réforme prévue par le présent projet de loi n°7938 – prévoit un tas d'aides en cas d'accession à la propriété d'un logement: le demandeur peut ainsi non seulement être bénéficiaire d'une seule aide, mais même de plusieurs aides différentes, s'il remplit toutes les conditions légales, et ainsi bénéficier d'un montant important d'euros en tant qu'aides individuelles au logement.

Or, il peut parfois y avoir un doute quant au respect d'une ou de plusieurs conditions légales d'octroi d'une aide. Ceci est, par exemple, le cas s'il ressort d'une pièce ou de renseignements connus par le Service des aides au logement qu'un ou plusieurs enfants à charge – ou même le demandeur/bénéficiaire – ne semblent plus habiter dans le logement subventionné, respectivement qu'une personne non-signalée par le demandeur/bénéficiaire réside dans ledit logement (doute sur le nombre de personnes faisant réellement partie de la communauté domestique).

Considérant que ce refus d'accès rend impossible au Service de contrôler les conditions légales d'octroi d'une aide et afin d'éviter que le traitement de certains dossiers de demande d'aide ne soient suspendus pendant une période trop longue dans une telle hypothèse, il convient de prévoir un délai imparti à l'alinéa 2 de l'article 56 nouveau (comme pour l'article 48, paragraphe 2): un délai de 3 mois est jugé raisonnable à cet égard, faute de quoi l'aide demandée sera refusée, entraînant la clôture du dossier en question.

L'alinéa 2 prévoit également une autre hypothèse (cas où une aide a déjà été payée au bénéficiaire): s'il y a un doute quant au respect d'une condition légale d'octroi d'une aide et si le bénéficiaire de cette aide ne permet pas endéans le délai imparti un contrôle sur place respectivement ne fournit alors pas tous les renseignements et documents demandés par le Service – nécessaires à l'instruction, à la gestion ou au suivi du dossier d'aide du bénéficiaire –, il peut être légitimement présumé que ce bénéficiaire a indûment touché l'aide. Dans ce cas de figure, il convient de prévoir dans le texte non seulement la suspension du paiement de l'aide accordée, mais également le remboursement avec effet rétroactif de l'aide qui a déjà été accordée à ce bénéficiaire.

En effet, si l'administration ne peut pas dûment contrôler le respect de toutes les conditions légales d'octroi d'une aide, notamment en cas de refus de collaboration du bénéficiaire, elle ne peut pas faire son travail correctement. Il est alors légitime de refuser l'aide concernée, et de demander le remboursement de l'aide déjà accordée, qui est présumée indûment touchée.

Amendement 14

L'**article 60** ancien (article 59 nouveau) du projet de loi est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 59. Sont abrogées,

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sous réserve des dispositions prévues à l'article 60;

2° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement;

3° la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, sous réserve des dispositions prévues à l'article 60, paragraphe 1er, alinéa 2;

4° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer. ».

Commentaire de l'amendement 14

Au vu de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques respectivement de la nouvelle loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer, il convient d'amender et de compléter l'article 60 ancien (article 59 nouveau) du projet de loi, tout en corrigeant certaines références suite à une renumérotation d'articles de la loi en projet.

Amendement 15

L'**article 61** ancien (article 60 nouveau) du projet de loi est modifié comme suit:

1° Au paragraphe 1er, alinéa 2, les termes « la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques » est remplacé par les termes « l'article 15 de la loi du 8 juin 2022 relatives aux aides à des prêts climatiques »;

2° Il est inséré un nouveau paragraphe après le paragraphe 1er, rédigé comme suit:

« (2) Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu minimum garanti en vertu des dispositions abrogées de l'article 5, paragraphe 5, de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière ou familiale entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti.

Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées en vertu des dispositions abrogées de l'article 25, alinéas 3 et 4, de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 25 de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées.

Les majorations visées aux alinéas 1er et 2 ne peuvent pas être cumulées avec la subvention de loyer prévue par la présente loi. »;

3° Le paragraphe 2 ancien (paragraphe 3 nouveau) est modifié comme suit:

« (3) Les bénéficiaires d'une garantie de l'Etat accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions prévues par les articles 3 à 10 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction ou d'une prime d'épargne accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue par l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Par dérogation à l'article 59, point 1°, et à l'alinéa précédent, les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt accordée conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement avant l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à bénéficier de cette aide jusqu'au prochain réexamen de leur dossier, conformément à l'article 14 de la prédite loi de 1979. Si lors de ce réexamen, il est constaté que le bénéficiaire avait droit à un montant plus élevé de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, la différence du montant de l'aide mensuelle, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, est à virer au bénéficiaire.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue par la loi du 22 juillet 2022 et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une bonification d'intérêt prévue par l'article 14*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont dorénavant soumis aux dispositions relatives à la subvention d'intérêt prévue par la présente loi.

Par dérogation à l'article 59, point 1° et à l'alinéa précédent, les bénéficiaires de la bonification d'intérêt continuent à bénéficier de cette aide jusqu'au prochain réexamen de leur dossier, conformément à l'article 14bis de la prédite loi de 1979. Si lors de ce réexamen, il est constaté que le bénéficiaire avait également droit à une subvention d'intérêt en vertu des article 19 à 23, le montant de la bonification d'intérêt sera imputé sur le montant de la subvention d'intérêt de telle manière que le montant total de l'aide mensuelle en intérêt accordée au bénéficiaire ne soit pas supérieur au montant de la subvention d'intérêt prévu par la présente loi.

Toute demande en obtention d'une aide au logement introduite avant l'entrée en vigueur de la loi et n'ayant à cette date pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi ou de refus de l'aide est soumise à la présente loi.

4° Au paragraphe 3 ancien (paragraphe 4 nouveau), les termes « et non-remboursées » sont insérés entre les termes « accordées » et « avant »;

5° Au paragraphe 4 ancien (paragraphe 5 nouveau), les termes « accordé avant » sont remplacés par « accordés et non-remboursés ».

Commentaire de l'amendement 15

Ad point 1°

Au vu de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, il convient d'amender la référence à la législation applicable aux demandes d'aides à des prêts climatiques accordées avant l'entrée en vigueur de la loi en projet.

De plus, certaines références à des articles ont dû être actualisées, au vu de la renumérotation d'articles du projet de loi.

Ad point 2°

À l'instar de la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer (article 17) et de l'ancienne loi du 9 décembre 2019 portant introduction d'une subvention de loyer (abrogée par la loi du 22 juillet 2022), il convient également de prévoir une disposition anti-cumul dans le présent projet de loi. Ainsi, les personnes bénéficiant au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi en projet d'une majoration de loyer du revenu minimum garanti (RMG) ou du revenu pour personnes gravement handicapées (RPGH) continueront à profiter de cette majoration aussi longtemps qu'elles ne perdront pas leur droit au RMG respectivement leur droit au RPGH. Un bénéficiaire du RMG respectivement une personne bénéficiaire du RPGH qui bénéficie encore actuellement d'une majoration de loyer ne pourra pas cumuler cette majoration avec la subvention de loyer.

Ad point 3°

Le paragraphe 2 ancien (devenu paragraphe 3 nouveau) a été corrigé et précisé sur plusieurs points.

L'article 2, paragraphe 1er, de la loi du 23 décembre 2016 a été abrogé par la loi du 8 juin 2022, et la référence y relative est dès lors à supprimer.

De plus, il convient de scinder l'alinéa 3 initial du paragraphe 2 ancien du projet de loi en deux alinéas, en l'occurrence un alinéa relatif à la subvention d'intérêt prévue par l'article 14 de la loi de 1979 et un alinéa relatif à la subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue par la nouvelle loi du 8 juin 2022.

En effet, il est jugé utile de prévoir une disposition transitoire supplémentaire pour les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt accordée encore sous le régime de la loi de 1979. Il convient de souligner que le présent projet de loi réforme complétement les dispositions sur le revenu pris en considération pour le calcul des différentes aides au logement (harmonisation de toutes les dispositions relatives au revenu). Ainsi, la subvention d'intérêt prévue par la loi de 1979 est accordée en tenant compte du *revenu imposable* du ménage bénéficiaire, alors que la loi en projet prévoit la prise en considération du *revenu net* de la communauté domestique du bénéficiaire de l'aide. Or, le système informatique utilisé pour le calcul des nombreuses aides mensuelles en intérêt – comme p.ex. la subvention d'intérêt – ne permet pas le passage instantané et complet d'un régime de revenu à un autre régime de revenu au jour précis de l'entrée en vigueur de la nouvelle législation en matière d'aides individuelles au logement. De plus, il y a un risque réel que beaucoup de bénéficiaires de cette aide mensuelle demandent ensemble juste après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi une révision du montant de leur subvention d'intérêt, ce qui serait sans doute ingérable pour le Service des aides au logement au vu du volume très important de dossiers relatifs à cette aide.

Il est dès lors prévu par le texte amendé que les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue par l'article 14 de la loi de 1979 – dont le montant est fixé selon les dispositions prévues par le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (articles 3, 38 et 39: calcul de l'aide en fonction du revenu imposable du ménage) – continuent à bénéficier du même montant de la subvention d'intérêt (donc toujours conformément aux dispositions de la loi de 1979) jusqu'au prochain réexamen de leurs dossiers. Ce réexamen peut avoir lieu soit à la date de la prochaine révision biennale du dossier, soit à la date du réexamen réalisé suite à une demande expresse du bénéficiaire en cas de survenance d'un fait nouveau ayant une influence sur le montant de l'aide (p.ex. naissance d'un enfant, départ d'un enfant à charge du logement subventionné, changement de patron; article 16, paragraphe 2, du règlement d'exécution de 2011.

Si lors de ce réexamen, il est constaté par le Service que les bénéficiaires concernés avaient dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi – donc en vertu des articles 19 à 23 relatifs à la subvention d'intérêt prévus par le présent projet de loi – droit à un montant plus élevé de subvention d'intérêt (car augmentation des montants et nouveau calcul en fonction du revenu net de la communauté domestique du bénéficiaire prévus par la réforme), il convient de faire bénéficier les personnes concernées de la différence du montant en question, et ceci avec effet rétroactif à la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi, de sorte que toutes les personnes éligibles et également bénéficiaires de la subvention d'intérêt accordée sous le régime de la nouvelle loi obtiendront en fin de compte le même montant d'aide.

Comme pour la prédite subvention d'intérêt, il convient également de prévoir une mesure transitoire pour les bénéficiaires d'une bonification d'intérêt accordée sur base du régime de la loi de 1979. Il est dès lors prévu par le texte amendé que les bénéficiaires d'une bonification d'intérêt prévue par l'article 14*bis* de la loi de 1979 – dont le montant est fixé selon les dispositions prévues par le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (articles 3, 46, 47 et 48) – continuent à bénéficier du même montant de la bonification d'intérêt jusqu'au prochain réexamen de leurs dossiers (donc toujours conformément aux dispositions de la loi de 1979 et du règlement d'exécution y afférent). Si lors de ce réexamen, il est constaté que le bénéficiaire de cette bonification d'intérêt est également bénéficiaire d'une subvention d'intérêt suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, il faudra alors bien évidemment imputer le montant de cette bonification sur la subvention d'intérêt de telle manière à ce que ce bénéficiaire n'obtiendra pas une aide mensuelle en intérêt supérieure à celle à laquelle il a légalement droit en vertu des dispositions nouvelles sur la subvention d'intérêt.

Ad points 4° et 5°

Le montant des primes énumérées au point 4° qui ont été accordées avant l'entrée en vigueur de la loi en projet est pris en considération pour le calcul du montant résiduel du « pot » d'aides en capital dont peut bénéficier chaque personne bénéficiaire en vertu de l'article 39 (plafond de 35.000 euros). Or, il serait injuste d'y inclure également le montant des primes qu'un bénéficiaire aurait remboursé au Trésor.

Il en est de même pour la subvention d'intérêt: le montant des paiements mensuels remboursés par le bénéficiaire à l'Etat ne sera pas pris en considération pour le total des 300 paiements mensuels dont chaque bénéficiaire a droit en vertu de l'article 19 de la loi en projet (qui peuvent, le cas échéant, concerner plusieurs logements acquis successivement, et donc plusieurs prêts).

Il convient dès lors de préciser le texte sur ce point.

Amendement 16

A l'**annexe II** du projet de loi, le tableau avec les paramètres de calcul est remplacé par le tableau suivant:

«

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	200 €	10 €	3.310	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4.965	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	320 €	10 €	6.289	8.092

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	360 €	10 €	7.613	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	400 €	10 €	8.937	9.944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+1.108

».

Commentaire de l'amendement 16

Le tableau avec les paramètres de calcul pour la subvention de loyer figurant à l'annexe II du projet de loi a été amendé.

En effet, la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer a introduit anticipativement au 1er août 2022 toutes les adaptations relatives à la subvention de loyer initialement prévues par le projet de loi n°7938, tout en élargissant les critères d'accès et en augmentant les montants à allouer dans le cadre de ladite subvention. Comme le tableau des paramètres de calcul de l'aide mensuelle figurant dans la version déposée du projet de loi a, par conséquent, été modifié en profondeur, il convient d'actualiser ledit tableau également dans la présente loi en projet.

*

2. TEXTE COORDONNE DU PROJET DE LOI

Chapitre 1er – Objectifs et définitions

Art. 1er.

La présente loi a pour objectifs de promouvoir:

1° l'accès à un logement du marché locatif privé;

2° l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré;

3° l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en oeuvre des mesures suivantes:

a) l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation;

b) l'octroi d'une garantie de l'Etat aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement;

c) l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Art. 2.

Pour l'application de la présente loi, on entend par:

1° « ministre »: le ministre ayant le Logement dans ses attributions;

~~2° commission: la commission en matière d'aides individuelles au logement prévue à l'article 50;~~

~~3°~~2° « aide »: une aide individuelle au logement prévue par la présente loi et pouvant être accordée pour la location, l'acquisition, la construction, l'amélioration, la transformation, la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, ou pour la création d'un logement intégré;

~~4°~~3° « logement »: un local d'habitation distinct et indépendant;

est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes;

un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble, sans que les habitants du local doivent traverser un local habité par ~~une ou plusieurs~~ d'autres personnes;

~~5°~~4° « autre logement »: un logement différent de celui pour lequel une ou plusieurs aides prévues par la présente loi sont accordées; les membres de la communauté domestique peuvent être pleins propriétaires ou usufruitiers jusqu'à un tiers d'un seul autre logement;

un logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire n'est pas à considérer comme un autre logement s'il est subordonné en surface au logement principal et s'il est mis à disposition d'une ou de plusieurs personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire ou loué à usage d'habitation;

~~6°~~5° « demandeur »: la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide prévue par la présente loi;

~~7°~~6° « bénéficiaire »: le demandeur auquel une aide est accordée; ~~au cas où la demande a été signée par plusieurs personnes, l'aide accordée est répartie à parts égales entre celles-ci~~;

~~8°~~7° « enfant à charge »: a) l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou

b) l'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;

~~9°~~8° « communauté domestique »: le demandeur et toutes les autres ~~la ou les~~ personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement ~~du demandeur~~, dont il faut admettre qu'~~elles~~ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'~~elles~~ils résident ailleurs;

ces preuves matérielles sont, selon le cas:

a) le contrat de bail;

b) le pacte de colocation;

c) les quittances de loyer;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales;

~~ces pièces peuvent être présentées au ministre par toute personne qui estime qu'elle a été considérée à tort comme vivant dans le foyer du demandeur et disposant avec lui d'un budget commun;~~ les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de 6 mois au moins à compter de la date où la demande en obtention de l'aide a été introduite auprès du ministre;

~~10°~~9° « emprunteur »: la ou les personnes ayant contracté un prêt hypothécaire, y compris les cotitulaires ou codébiteurs du prêt;

~~11°~~10° « établissement de crédit »: un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier.

Chapitre 2 – Aides à la location d'un logement

Section 1er – Aide au financement d'une garantie locative

Art. 3.

(1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne dispose des fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, l'Etat est autorisé à soutenir l'accession à la location dudit logement en accordant une aide au financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage ou de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur;

3° le demandeur a conclu ~~par écrit~~ en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement sis sur le territoire luxembourgeois et étant son habitation principale et permanente;

4° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° le demandeur justifie des revenus réguliers pendant les trois mois précédant la date de la demande; le revenu mensuel de la communauté domestique, calculé conformément à l'article 11, doit être inférieur ou égal à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique conformément au tableau à l'annexe I ~~de la présente loi~~; les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur et habitant dans le logement ne sont pas considérés;

6° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux 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, est inférieur à 50 pour cent du revenu mensuel de la communauté domestique.

Avant l'octroi de l'aide, le demandeur peut recevoir du ministre une attestation certifiant qu'il a introduit une demande en obtention de l'aide et qu'il remplit les conditions prévues à l'alinéa 1er, ~~aux~~ points 1°, 4°, 5° et 6° ~~de l'alinéa 1er~~, en indiquant le montant maximal de l'aide pouvant lui être accordée compte tenu des informations transmises au ministre. Cette attestation a une durée de validité de trois mois.

Art. 4.

Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser le plafond de la garantie locative fixé par l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Art. 5.

(1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, le bénéficiaire ne peut retirer des fonds du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 6.

En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est viré sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par écrit par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été virée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'Etat, virés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé par voie postale.

Art. 7.

(1) En cas de virement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ou en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide virée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Une nouvelle aide ne peut être accordée au bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci a remboursé le montant de la première aide. Par dérogation, sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, accorder une nouvelle aide même si la première aide n'a pas encore été remboursée, ou dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide.

Section 2 – Subvention de loyer

Art. 8.

Pour les personnes à faible revenu qui louent un logement sur le marché locatif privé, l'Etat est autorisé à accorder une subvention de loyer si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a conclu ~~par écrit~~ en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation auquel s'applique la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil,

3° le demandeur est déclaré à l'adresse du logement qui est son habitation principale et permanente;

4° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° le demandeur dispose d'un des revenus tels que prévus à l'article 11, paragraphe 1er, points 1° à 4°;

~~5°~~6° le revenu de la communauté domestique fixé conformément à l'article 11 ne dépasse pas le plafond de revenu prévu à l'annexe II ~~remplit les conditions fixées par les articles 9 et 11~~;

~~6°~~7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux 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, est supérieur à 25 pour cent du revenu de la communauté domestique;

~~7°~~8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants.

Le ministre peut déroger, sur demande motivée et pour des raisons tenant à la situation familiale, financière ou de santé dûment documentées, à l'une des conditions visées à l'alinéa 1er, ~~aux~~ points 2°, 3° et 4° ~~de l'alinéa 1er~~.

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.

Art. 9.

(1) La subvention de loyer est calculée conformément à la formule prévue à l'annexe II ~~de la présente loi~~.

Les paramètres de calcul et limites de revenu sont plafonnées en fonction de la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.

(2) Le montant de l'aide ne pourra jamais dépasser le loyer effectivement payé par le demandeur éligible.

Art. 10.

(1) La subvention de loyer n'est pas due et doit être restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, une des conditions d'octroi de l'aide n'a pas été remplie ou si 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 mis à la disposition d'une ou de plusieurs personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à 6 mois.

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

Section 3 – Dispositions générales

Art. 11.

(1) Le revenu net de la communauté domestique est la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées ~~par~~ à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

(2) Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile concernée, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année civile, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Chapitre 3 – Aides à la propriété d'un logement

Section 1re – Garantie de l'Etat

Art. 12.

Dans le cas où un emprunteur ne peut fournir à l'établissement de crédit des garanties propres jugées suffisantes par celui-ci, l'Etat est autorisé à garantir, aux conditions et limites déterminées par la présente section, le remboursement en principal, intérêts et accessoires d'un prêt hypothécaire consenti à des personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation ou de la rénovation d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur.

Art. 13.

(1) Une garantie de l'Etat n'est accordée qu'à l'emprunteur majeur qui:

1° rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins 3 ans auprès d'un établissement de crédit; le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 1.000 euros par an pendant une période d'au moins 3 ans précédant la date de la demande;

2° a obtenu auprès d'un établissement de crédit un prêt hypothécaire correspondant à au moins 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21; l'établissement de crédit doit avoir préalablement signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique;

3° est titulaire unique du prêt;

4° n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger au moment de l'octroi du prêt;

5° ne dispose pas d'un revenu net annuel supérieur à 9.400 euros en cas d'un seul demandeur et à 11.200 euros en cas de pluralité de demandeurs, ces montants correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Par coût du projet relatif au logement, il y a lieu d'entendre:

1° en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement: le coût du terrain et des travaux de construction du logement;

2° en cas d'acquisition d'un logement antérieurement occupé: le coût d'acquisition et des éventuels travaux d'amélioration ou de transformation du logement.

(2) Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu prévue au paragraphe 1er, point 5°, est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par revenu net de la communauté domestique, on entend la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident,

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées ~~par~~ à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

La communauté domestique à prendre en considération, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, est celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide.

Art. 14.

(1) La garantie de l'Etat porte sur la partie du prêt qui dépasse les 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, sans pouvoir dépasser 30 pour cent dudit coût.

Elle ne peut dépasser le montant maximum de 24.000 euros correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

(3) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

Art. 15.

Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er,

point 2°, et si le produit de vente réalisé lors de l'aliénation du logement par vente publique est insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit, l'Etat se libère de son engagement en payant à ce dernier la perte qu'il a subie sans toutefois que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 14, paragraphes 1er et 3. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies à l'article 14, paragraphe 3.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement et des domaines suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 – Aides à l'accession à la propriété d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'accession à la propriété

Art. 16.

(1) L'Etat est autorisé à accorder une prime d'accession à la propriété d'un logement différenciée suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur. Elle est également différenciée suivant le type de construction du logement:

1° lorsqu'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15 pour cent;

2° s'il s'agit d'un logement en copropriété ou d'une maison en rangée, la prime accordée est augmentée de 40 pour cent.

La prime d'accession à la propriété est calculée conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe III ~~de la présente loi~~.

(2) Cette prime ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition ou de la construction du logement auprès d'un établissement de crédit, et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

5° le logement doit avoir une désignation cadastrale propre;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

7° 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.

Sous-section 2 – Prime d'épargne

Art. 17.

L'Etat est autorisé à accorder une prime d'épargne au demandeur ayant obtenu un prêt hypothécaire en faveur du logement aux conditions suivantes:

1° le demandeur est bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété d'un logement en vertu de l'article 16;

2° il rapporte la preuve d'une épargne pendant une période d'au moins 1 an précédant la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont investis dans le financement dudit logement.

Art. 18.

La prime d'épargne est égale à 10 pour cent de l'accroissement d'épargne par année calendrier sur le compte d'épargne investie dans le financement du logement. Pour chaque bénéficiaire, la prime est limitée à 500 euros par année calendrier et peut être obtenue pour une période maximale d'épargne de 10 ans précédant la date à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans le financement du logement.

Pour bénéficier de la prime, au moins 90 pour cent des avoirs de ces comptes doivent être utilisés pour le financement du logement endéans les 2 ans après la date de l'acte authentique d'acquisition du

logement ou de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement. Le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article 50, accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale d'1 an sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire.

Sous-section 3 – Subvention d'intérêt

Art. 19.

L'Etat est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement.

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de la composition de la communauté domestique de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs. Si la subvention d'intérêt est accordée à plusieurs personnes bénéficiaires, elle est répartie à parts égales entre celles-ci.

Chaque personne bénéficiaire a droit à un total de 300 paiements mensuels pouvant concerner plusieurs logements, sans toutefois être simultanés.

En cas de décision d'octroi de la subvention d'intérêt, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. Elle ne peut cependant pas être accordée pour un nouveau logement, construit ou encore en voie de construction, aussi longtemps que cette aide est encore payée dans le cadre d'une autre demande.

Art. 20.

La subvention d'intérêt ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement auprès d'un établissement de crédit, réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée et est titulaire unique dudit prêt, sauf dans l'hypothèse prévue à l'article 23, paragraphe 2, alinéa 1er;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

5° le logement doit avoir une désignation cadastrale propre;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35.

Art. 21.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe IV ~~de la présente loi~~, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse dépasser le taux-plafond fixé à 3 pour cent.

Lorsque le taux d'intérêt nominal du prêt auquel s'applique la subvention d'intérêt est inférieur à un taux de référence fixé à 1,5 pour cent, le taux de la subvention d'intérêt est réduit de la moitié de la différence entre le taux de référence et le taux d'intérêt nominal arrondie au huitième de point inférieur, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse excéder le taux d'intérêt nominal du prêt.

Art. 22.

La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe V ~~de la présente loi~~. Elle est convertie en un montant d'aide périodique sur l'ensemble de la période d'amortissement du prêt hypothécaire.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 200.000 euros par logement, augmenté de 10.000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 240.000 euros, qui s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au prédit tableau.

Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel de l'aide est inférieur à 10 euros.

Art. 23.

(1) La subvention d'intérêt n'est pas due en tout ou en partie et doit être remboursée à l'Etat, avec effet rétroactif, à partir du moment où une ou plusieurs conditions d'octroi ou de maintien de l'aide ne sont plus remplies ou se sont modifiées au cours de la période prévue à l'article 35, paragraphe 1er.

(2) En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai prévu à l'article 35, paragraphe 1er, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause, le ministre peut, sur demande écrite et motivée, accorder au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de 2 ans.

Après ce délai de 2 ans, le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement et ayant repris à lui seul le logement et le prêt hypothécaire doit introduire une nouvelle demande s'il veut obtenir une continuation de la subvention d'intérêt.

Section 3 – Aides à l'amélioration d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'amélioration

Art. 24.

L'Etat est autorisé à accorder au demandeur:

1° une prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de son logement visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité des logements existants, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement;

2° une prime d'amélioration pour assainissement énergétique en cas de réalisation de travaux visés par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

La prime d'amélioration visée ~~par~~ à l'alinéa 1er, point 1°, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

2° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

3° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

4° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

5° le demandeur a présenté les factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

La prime d'amélioration visée ~~par~~ à l'alinéa 1er, point 2°, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

2° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

3° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

4° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

5° le demandeur présente une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022.

Art. 25.

Pour la prime d'amélioration visée ~~par~~ à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, sont éligibles les travaux relatifs:

1° à la couverture du toit, à la charpente ou la zinguerie;

2° à l'assèchement des murs humides;

3° à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation mécanique équivalente;

4° au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées;

5° à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique;

6° à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité;

7° à l'installation et au renouvellement du chauffage central;

8° au remplacement de fenêtres;

9° à la pose et au remplacement de volets;

10° à l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier;

11° à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation;

12° au ravalement des façades par un procédé traditionnel;

à l'exception des travaux prévus par la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Pour la prime d'amélioration visée ~~par~~ à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, sont éligibles les travaux visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Les travaux doivent être effectués dans un logement dont la première occupation est antérieure à 10 ans.

Art. 26.

(1) La prime d'amélioration visée ~~par~~ à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux visés à l'article 25, alinéa 1er. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 34, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI ~~de la présente loi~~, avec un plafond maximum de 40 pour cent du montant total des factures relatives auxdits travaux.

Pour pouvoir être prise en considération pour le calcul de l'aide, toute facture relative à des travaux d'amélioration éligibles doit individuellement porter sur un montant minimum de 500 euros hors taxe sur la valeur ajoutée et être notifiée au ministre endéans un délai de 2 ans après son émission. Chaque facture ne peut être prise en considération que pour le calcul d'une seule tranche de prime d'amélioration.

Aucune prime d'amélioration n'est accordée si le montant total de la prime est inférieur à 125 euros.

(2) La prime d'amélioration visée ~~par~~ à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, correspond à un pourcentage du montant de l'aide financière accordée pour des travaux visés par l'article 25, alinéa 2. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 34, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI ~~de la présente loi~~, avec un plafond maximum de 100 pour cent du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux.

Sous-section 2 – Subvention d'intérêt

Art. 27.

L'Etat est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de l'amélioration de leur logement.

Les conditions prévues aux articles 19, alinéas 2 à 4, 20 à 23 et 25 s'appliquent. Les prêts hypothécaires contractés en vue de l'acquisition, de la construction et de l'amélioration du logement ne peuvent être pris en considération que jusqu'à concurrence de 200.000 euros par logement, augmenté de 10.000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 240.000 euros.

Sous-section 3 – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Art. 28.

(1) L'Etat est autorisé à accorder une prime pour aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance et qui répondent aux besoins spéciaux de personnes en situation de handicap.

Constitue un handicap au sens de la présente loi toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

(2) La prime ne peut être accordée à la personne en situation de handicap que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur est une personne en situation de handicap qui répond aux conditions de revenu fixées par l'article 30 et par l'article 34, paragraphe 3;

2° la personne en situation de handicap ou son représentant légal a réalisé à ses frais des travaux d'aménagements spéciaux visés par l'article 29;

3° le logement dans lequel sont réalisés les aménagements spéciaux est l'habitation principale et permanente de la personne en situation de handicap.

En cas de demandeur incapable ou placé sous un régime de protection, la demande est à remplir et à signer par son représentant légal.

Art. 29.

Sont considérés comme aménagements spéciaux:

1° l'aménagement d'un accès au logement répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap;

2° les transformations et aménagements à l'intérieur du logement facilitant le déplacement de la personne en situation de handicap;

3° l'élargissement de portes;

4° la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent;

5° la première installation d'équipements dans la cuisine, dans la salle de bains et aux toilettes répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap;

6° l'aménagement d'installations techniques répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap.

Art. 30.

Le demandeur et les personnes qui vivent avec lui en communauté domestique, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, ne peuvent disposer d'un revenu net fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe VII ~~de la présente loi~~.

Art. 31.

Lorsque le bénéficiaire est locataire du logement faisant l'objet des aménagements spéciaux, le propriétaire ayant donné son accord explicite aux aménagements en question ne peut requérir la remise des lieux en leur état antérieur, ni exiger des dommages-intérêts.

Art. 32.

La prime est calculée en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VII ~~de la présente loi~~, avec un plafond maximum de 60 pour cent du coût des travaux, sans pouvoir dépasser la somme totale de 20.000 euros par personne en situation de handicap. L'aide peut être payée en tranches.

Sous-section 4 – Prime de création d'un logement intégré

Art. 33.

L'Etat est autorisé à accorder une prime de création d'un logement intégré.

Cette prime, qui est d'un montant de 10.000 euros, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

2° le demandeur a obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale compétente avant de réaliser les travaux de transformation;

3° chacune des deux unités d'habitation dispose d'une porte d'entrée, avec un accès individuel à partir d'un espace de circulation collectif ou un accès direct depuis l'extérieur;

4° le demandeur, qui réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, habite dans une des deux unités d'habitation après la fin des travaux de transformation, qui est pour lui l'habitation principale et permanente pendant le délai prévu à l'article 35, paragraphe 1er.

Section 4 – Dispositions générales

Art. 34.

(1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, et sans prise en compte des allocations familiales, de l'aide financière de l'Etat pour études supérieures, des rentes d'orphelin, des allocations pour personnes gravement handicapées ou des prestations de l'assurance dépendance.

Par revenu net, il y a lieu d'entendre la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées ~~par~~ à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement du logement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération. Si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède une desdites dates, aucune prime d'accession à la propriété ne peut être accordée.

Lorsque le calcul de la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'acte authentique n'est pas possible, la moyenne des revenus de l'année de la date de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date est pris en considération.

(3) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la ou les factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles ont été émises. Si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission du ou des factures éligibles, aucune prime d'amélioration ne peut être accordée.

Lorsque le calcul de la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'année de la date d'émission du ou des factures éligibles n'est pas possible, la moyenne des revenus de l'année de la date d'émission du ou des factures éligibles et de l'année civile qui précède cette date est pris en considération.

(4) Pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, le revenu défini au paragraphe 1er correspond au revenu de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide mensuelle est accordée.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année au cours de laquelle l'aide mensuelle est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date à partir de laquelle l'aide est accordée, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(5) Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute la durée d'une année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

L'année civile pour laquelle aucun revenu n'a été déclaré ne peut pas entrer en ligne de compte.

Art. 35.

(1) Le logement pour lequel une prime d'accession à la propriété, une prime d'épargne, une prime d'amélioration, une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une prime de création d'un logement intégré ou une subvention d'intérêt est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pendant un délai d'au moins 2 ans:

1° pour la prime d'accession à la propriété ou la prime d'épargne, ce délai commence à partir de la date du premier paiement d'une de ces aides;

2° pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou la prime de création d'un logement intégré, le délai de 2 ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide;

3° pour la subvention d'intérêt, le délai de 2 ans commence à partir de la date du premier paiement de l'aide; si une subvention d'intérêt est payée au bénéficiaire postérieurement audit délai, la condition de l'habitation principale et permanente doit être respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire.

(2) Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide, celui-ci dispose d'un délai maximal de 3 ans à partir de la date d'octroi de l'aide pour habiter dans le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(3) Pour respecter la condition de l'habitation principale et permanente, l'adresse du bénéficiaire inscrite au registre national des personnes physiques doit être identique à celle du logement pour lequel l'aide est accordée. Le bénéficiaire doit y être déclaré pendant le délai prévu au paragraphe 1er pour l'aide concernée.

Art. 36.

(1) Les aides prévues par le présent chapitre ne sont pas dues et doivent être restituées, avec effet rétroactif, si pendant un des délais prévus à l'article 35, paragraphe 1er, le bénéficiaire donne en location le logement pour lequel il demande ou pour lequel il a obtenu une prime ou une subvention d'intérêt.

Par dérogation à l'alinéa 1er, une location est permise en cas de dispense de la condition d'habitation prévue à l'article 38, paragraphe 2, alinéa 1er.

(2) Une location partielle du logement ou une location du logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide est permise si les conditions suivantes sont respectées:

1° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec le ou les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit; le montant du loyer est à ajouter au revenu pris en considération pour le calcul

d'une aide à partir de la date du début d'occupation par le ou les locataires; cette condition ne s'applique pas aux occupants qui ont un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire;

2° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide habite dans le logement.

Le revenu de toute autre personne occupant le logement ou le logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire est à ajouter au revenu pris en considération conformément à l'article 34, paragraphe 1er, pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation de cette personne.

(3) Par dérogation, en cas de demande motivée, le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article 50, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire, n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de 12 mois pour le calcul du revenu visé à l'article 34, paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Art. 37.

(1) En cas de non-respect du délai minimum d'habitation principale et permanente prévu à l'article 35, paragraphe 1er, en cas d'aliénation avant ledit délai ou en cas de non-respect du délai de 3 ans prévu à l'article 35, paragraphe 2, les aides accordées visées aux articles 16, 17, 19, 24, 27, 28 et 33 sont à rembourser par le bénéficiaire.

En cas de décès d'une personne bénéficiaire avant ledit délai, sa part de l'aide n'est pas remboursable.

Une transmission du logement par changement de régime matrimonial n'est pas à considérer comme une aliénation pour autant que le logement demeure celui de la communauté domestique.

(2) Le bénéficiaire qui a indûment touché une ou plusieurs aides est tenu de les restituer dans leur intégralité. Le montant indûment perçu ne peut faire l'objet d'une dispense de remboursement.

Art. 38.

(1) Dans le cas d'un remboursement prévu à l'article 37, paragraphe 1er, le ministre peut, en cas de demande motivée et sur avis de la commission prévue à l'article 50, dispenser totalement ou partiellement du remboursement du montant de l'aide à rembourser pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte du prix réalisé, de la durée d'habitation ou de la composition de la communauté domestique.

(2) Une dispense de la condition d'habitation pour une durée maximale de 2 ans peut être accordée par le ministre, sur avis de la commission prévue à l'article 50, en cas de demande motivée pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

Le bénéficiaire qui habite le logement doit introduire la demande de dispense avant son départ.

Pendant la période dispensée, aucune aide n'est due, sauf en cas de transformation ou rénovation substantielle du logement nécessitant le départ du bénéficiaire pendant les travaux.

Art. 39.

La somme des primes en capital prévues par les articles 16 à 18 et 24 à 26 ne peut dépasser le montant de 35.000 euros par personne bénéficiaire.

Elles peuvent être payées en tranches, et concerner plusieurs logements. Chaque tranche d'une de ces primes est à calculer suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur, conformément aux dispositions respectives prévues par les articles 16 à 18 ou par les articles 24 à 26.

En cas de pluralité de personnes bénéficiaires, l'imputation de chaque tranche d'une prime est opérée à parts égales entre celles-ci.

Chapitre 4 – Aides à l'assainissement énergétique d'un logement

Sous-section 1re – Garantie de l'Etat pour un prêt climatique

Art. 40.

Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques est accordée par le ministre à l'emprunteur si les conditions suivantes sont remplies:

1° l'emprunteur doit solliciter un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21; la destination des fonds renseignée dans le contrat de prêt précise clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement ou de l'équipement du logement avec une ou plusieurs installations techniques;

2° la première occupation du logement date de 10 ans au moins lors de l'introduction de la demande;

3° le logement est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur;

4° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique;

5° l'emprunteur est titulaire unique du prêt contracté et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

6° l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

7° un accord de principe portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été obtenu pour la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement ou pour l'équipement du logement par une ou plusieurs installations techniques financées par le prédit prêt.

Pour l'application du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par mesure d'assainissement toute mesure d'assainissement au sens de l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Par installation technique, il y a lieu d'entendre toute installation technique au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Art. 41.

Le prêt doit être est garanti par une hypothèque inscrite au profit de l'établissement de crédit sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

En cas d'octroi de la garantie, le bénéficiaire produit un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire sur première demande du ministre.

Art. 42.

(1) La garantie étatique porte sur le montant principal du prêt accordé au bénéficiaire ainsi que les intérêts à échoir sans pouvoir dépasser la somme totale de 50.000 euros.

(2) La garantie vaut pour une durée maximale de 15 ans à compter de la date de la première liquidation du prêt par l'établissement de crédit.

(3) La garantie de l'Etat prend fin automatiquement au terme du remboursement du prêt.

Art. 43.

(1) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

(2) Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 40, alinéa 1er, point 4°, l'Etat se libère de son engagement en payant à l'établissement de crédit la perte qu'il a subie sans que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 42. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies au paragraphe 1er.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement et des domaines suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

S~~ous-s~~ection 2 – Subvention d'intérêt pour prêt climatique

Art. 44.

(1) Une aide financière sous la forme d'une subvention d'intérêt liée à un prêt au sens de l'article 40, alinéa 1er, est accordée au demandeur par le ministre, si les conditions suivantes sont remplies:

1. le demandeur a contracté un prêt en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques;
2. le demandeur est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;
3. la première occupation du logement date de 10 ans au moins lors de l'introduction de la demande;
4. le logement est l'habitation principale et permanente selon les conditions indiquées à l'article 45;
5. une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été accordée pour la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou pour l'équipement d'un logement par une ou plusieurs installations techniques financés par le prédit prêt.

(2) Le taux de la subvention d'intérêt est de 1,5 pour cent sans qu'il puisse dépasser le taux d'intérêt nominal du prêt.

(3) La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe VIII ~~de la présente loi~~. Le montant principal du prêt pris en considération pour un même logement, que ce soit au titre d'un seul prêt ou que ce soit au titre de plusieurs prêts, ne peut dépasser le montant de 100.000 euros. Ce montant s'amortit sur une période maximale de 15 ans à partir du premier paiement de la subvention d'intérêt.

Le montant maximum à subventionner correspond au montant des frais éligibles retenus pour la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement pour les travaux financés par le prêt, sans toutefois pouvoir dépasser le montant maximal prévu à l'alinéa 1er.

(4) Le montant total de la subvention d'intérêt accordée ne peut pas dépasser 10 pour cent du montant principal du prêt ou de la partie du prêt contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques.

Art. 45.

Au plus tard 3 ans à compter du début des travaux relatifs aux mesures d'assainissement ou des installations techniques le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est

accordée doit, sous peine de restitution, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire ou d'un tiers pendant la période de paiement de la subvention d'intérêt.

Le ministre peut accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale de 2 ans sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire et pour des raisons de force majeure, des raisons de santé, des raisons familiales, des raisons professionnelles ou des raisons financières.

Passé ce délai, aucune subvention d'intérêt ne pourra être accordée si la condition d'habitation principale et permanente n'est pas respectée.

Art. 46.

(1) La subvention d'intérêt est accordée à partir de la date d'introduction de la demande. Une période de 18 mois, antérieure à la date d'introduction de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées à l'article ~~39~~44 étaient remplies, est prise en compte à condition que les travaux financés par le prêt aient été entamés.

(2) La subvention d'intérêt est virée sur le compte indiqué par le demandeur sur le formulaire de demande d'aide. Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel est inférieur à 10 euros.

Chapitre 5 – Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement

Art. 47.

(1) La demande en obtention d'une aide est à adresser au~~près du~~ ministre moyennant un formulaire de demande spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, qui doit être dûment remplie, datée et signée.

Pour que la demande soit recevable, le demandeur doit bénéficier d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration et être inscrit au registre principal du registre national des personnes physiques.

(2) Le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de sa demande d'aide, pour contrôler si les conditions d'octroi et de maintien d'une aide sont remplies. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé.

(3) Un règlement grand-ducal précise les modalités relatives à la demande en obtention d'une aide et les pièces justificatives requises.

Art. 48.

(1) Le ~~demandeur ou~~ bénéficiaire d'une 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 d'une des aides prévues par la présente loi, sous peine de restitution de l'aide avec effet rétroactif.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi, du maintien ou de la modification d'une aide prévue par les chapitres 2, 3 ou 4, ou en cas de refus de communiquer les renseignements ou documents demandés par le ministre endéans un délai de 3 mois, l'aide est refusée ou arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée et payée, l'aide indûment touchée est à restituer avec effet rétroactif par le bénéficiaire à l'Etat.

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

(3) En cas d'octroi d'une garantie de l'Etat prévue aux articles 13 ou 40, l'établissement de crédit auprès duquel le demandeur ou bénéficiaire a obtenu le prêt hypothécaire doit communiquer une fois par an au ministre:

1° le ou les titulaires du prêt;

2° le numéro du compte prêt;

3° le taux d'intérêt du prêt appliqué par l'établissement de crédit;

4° le solde restant dû du prêt, et

5° la durée restante du prêt.

L'établissement de crédit doit également informer le ministre de toute modification du plan d'amortissement ainsi que de tout remboursement intégral ou transfert du prêt. Dans le cas d'une demande de subvention d'intérêt pour prêt climatique, lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou lorsque le prêt hypothécaire liquidé n'est pas utilisé par le bénéficiaire, l'établissement de crédit en informe le ministre dans les plus brefs délais.

Art. 49.

La communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides à la location, des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est:

1° pour l'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide;

2° pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, celle existant à la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou celle existant à la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement; au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de déclaration du début des travaux sur le chantier au bourgmestre est prise en considération, en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle composition de la communauté domestique;

3° pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide;

4° pour l'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, celle existant à la date à partir de laquelle l'aide mensuelle est accordée.

Art. 50.

(1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou le remboursement total ou partiel des aides prévues par les articles 3 à 33 et 40 à 46 sont prises par le ministre, sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement, dénommée ci-après « commission ».

Elles sont notifiées par voie postale aux demandeurs ou bénéficiaires concernés.

~~(2) En cas de décision de remboursement d'une aide, le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire de l'aide concernée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la composition de la communauté domestique du bénéficiaire concerné. Le non-remboursement d'une aide aux termes fixés par le ministre entraîne le rejet de toute nouvelle demande en obtention d'une aide.~~

(2~~3~~) La commission se compose de 5 membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du M~~m~~inistère du l~~L~~ogement. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de 5 ans, sauf en cas de révocation par le ministre, laquelle peut intervenir à tout moment.

En cas de décès ou de démission d'un membre de la commission, un nouveau membre sera nommé par le ministre. Ce nouveau membre achèvera le mandat de celui dont il prend la place.

Le président et le vice-président de la commission sont nommés par le ministre. Ils doivent être choisis parmi les membres de la commission.

~~Les membres de la commission peuvent être remplacés par le ministre à tout moment.~~

(3~~4~~) La commission se réunit aussi souvent que sa mission l'exige.

La commission délibère valablement en présence d'au moins trois membres dont le président ou le vice-président. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président ou, le cas échéant, du vice-président, est prépondérante.

Le membre empêché d'assister à une séance de la commission est tenu d'en avertir en temps utile les autres membres de la commission.

(45) Lorsqu'un des membres de la commission a un intérêt personnel concernant un dossier, celui-ci ne peut participer à aucune délibération relative à ce dossier. Il doit en informer à l'avance les autres membres de la commission.

(56) L'avis de la commission dûment motivé est signé par au moins un des membres présents à la réunion de la commission au cours de laquelle l'avis a été émis. L'avis de la commission doit indiquer la composition de la commission, les noms des membres ayant assisté à la séance et le nombre de voix exprimées en faveur de l'avis émis. Les avis séparés éventuels doivent être annexés.

(67) Les membres de la commission sont tenus de garder le secret des délibérations et de ne pas divulguer les données inhérentes aux dossiers traités.

(78) La commission peut se donner un règlement interne de fonctionnement contenant ~~notamment~~ les directives techniques devant servir de gouverne lors de l'appréciation des dossiers.

(89) La commission soumet au ministre un rapport de chaque séance contenant ~~notamment~~ une liste de présence des membres, un relevé des dossiers traités ainsi que les avis pris en relation avec ces dossiers lors de la séance afférente.

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés publics ou agents du M~~m~~inistère du l~~L~~ogement.

Art. 51.

(1) Les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété prévue par l'article 16 se prescrivent par 1 an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclaré au bourgmestre de la commune est prise en considération.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par 3 ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article 33, alinéa 2, point 2°.

(2) Les demandes de dispense de remboursement prévues par la présente loi se prescrivent par 1 an à partir de la date de notification de la décision de remboursement du ministre au bénéficiaire.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, une suspension de la prescription peut être décidée par le ministre, sur avis de la commission, pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

(4) Dans le cas d'un recalcul des aides accordées dans un dossier, le remboursement des aides indûment touchées ne pourra concerner qu'une période de 10 ans à partir de la date de la dernière liquidation d'une aide au bénéficiaire.

Chapitre 6 – Collecte, saisie et contrôle des dossiers relatifs aux aides individuelles au logement

Art. 52.

Le ministre met en œuvre un système de collecte et de saisie ~~d'une~~ des demande~~s~~ d'aide. L'introduction d'une demande donne lieu à l'établissement d'un dossier.

Le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande d'aide. ~~Il peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente sous-section à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent.~~ Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant.

~~Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers d'une aide, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant orga-~~

~~nisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.~~

~~**Art. 53.**~~

~~Les catégories de données traitées des demandeurs et des bénéficiaires d'une aide revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives à leur identification, les données relatives à leur situation socio-économique, et les données relatives au logement pour lequel une aide est demandée.~~

~~Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1er lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers d'une aide rend ce traitement nécessaire.~~

~~Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à l'établissement de statistiques afin d'analyser l'efficacité des mesures mises en œuvre par la présente loi.~~

Art. ~~54~~53.

~~En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire de demande d'aide, le demandeur donne son consentement explicite à ce que le ministre a accès, pour chacune des personnes concernées, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'Etat, et à ce qu'il obtient la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande en obtention de l'aide et au réexamen de cette demande.~~

~~Dans ce cas,~~ L~~l~~e ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par le demandeur ou bénéficiaire de l'aide, demander, pour chacun~~e~~ des ~~personnes concernées~~ membres de la communauté domestique:

1° à l'Administration des contributions directes la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée:

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ~~ou usufruitier~~ d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie la transmission des données suivantes:

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance;

b) le titre de propriété du logement;

c) les données techniques du logement;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA la transmission des données suivantes:

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements;

b) le titre de propriété du logement;

c) les données techniques du logement;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale la transmission des données suivantes:

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) la date et la durée de l'affiliation;

c) la durée de travail hebdomadaire;

d) le nom, le~~s~~ prénoms et les coordonnées de l'employeur;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs;

5° au Fonds national de solidarité la transmission des données suivantes:

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale~~, et leur montant~~ et les montants perçus;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées~~, et leur montant~~ et les montants perçus;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale~~, et leur montant~~ et les montants perçus;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées~~, et leur montant~~ et les montants perçus;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire~~, et leur montant~~ et les montants perçus;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation~~, et leur montant~~ et les montants perçus;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants la transmission ~~des données suivantes:~~ de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide;

7° à la Caisse nationale de santé ou à la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics la transmission de l'indication si les enfants faisant partie de la communauté domestique bénéficient de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale;

~~7°~~8° à l'établissement de crédit la transmission des données suivantes en cas d'une demande de subvention d'intérêt prévue ~~par les~~ aux articles 19, 27 ou 44:

a) le ou les titulaires du prêt hypothécaire;

b) le numéro du compte prêt;

c) le taux d'intérêt appliqué par l'établissement de crédit audit prêt;

d) le solde restant dû; et

e) la durée restante du prêt;

~~8°~~9° à l'Agence pour le développement de l'emploi la transmission des ~~données suivantes: les~~ bénéficiaires des indemnités de chômage et ~~leur montant~~ les montants perçus.

Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur ou bénéficiaire d'une aide ou tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement les données à caractère personnel suivantes:

1° les nom et prénoms;

2° le numéro d'identification national;

3° le sexe;

4° les date et lieu de naissance;

5° la date de décès;

6° l'état civil;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide.

Art. ~~55~~54.

(1) L'accès aux renseignements et la transmission des informations et données énumérés à l'article ~~54~~53 et nécessaires pour le traitement d'un dossier de demande d'aide prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique ou par le biais d'une correspondance écrite sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article ~~54~~53 aux agents de son ministère, nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(2) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec la demande d'une aide prévue par la présente loi.

(3) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante:

1° L'l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte;

2° Ttout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis; la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracées dans le système informatique mis en place; les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

3° La date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracées dans le système informatique mis en place;

4° Les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Art. 5655.

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

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions pour l'obtention d'une aide n'ont pas été respectées par le bénéficiaire, l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire à la trésorerie de l'Etat. En cas de pluralité de bénéficiaires, l'aide à restituer est répartie à parts égales entre ceux-ci.

(2) En cas d'une subvention d'intérêt prévue par les articles 19, 27 ou 44, le dossier est réexaminé d'office tous les 2 ans à compter de la date de la première demande. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention d'intérêt est réévalué sur base des nouveaux paramètres et du solde restant à subventionner tel que prévu à l'article 22 ou à l'article 44, paragraphe 3. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

(3) En cas d'une subvention de loyer, le dossier est réexaminé d'office tous les 12 mois à compter de la date d'octroi de l'aide. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention de loyer est réévalué sur base des nouveaux paramètres. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

En cas de constat d'un montant indûment touché de l'aide, une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire. Celui-ci obtient un délai d'un an pour rembourser le montant demandé, sous peine d'un arrêt de l'aide. Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute demande de subvention de loyer pour un nouveau logement est rejetée de plein droit.

En cas de décision de remboursement d'une aide, le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire de l'aide concernée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la composition de la communauté domestique du bénéficiaire concerné. Le non-remboursement d'une aide aux termes fixés par le ministre entraîne le rejet de toute nouvelle demande en obtention d'une aide tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée.

(4) Toute décision d'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer est susceptible d'un réexamen sur demande des personnes concernées du bénéficiaire. 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.

(5) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles:

1° pour vérifier si les conditions pour l'octroi d'une aide sont remplies;

2° pour vérifier en cas de doute l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs et les bénéficiaires d'une aide;

3° lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

Art. ~~57~~56.

En cas de doute quant au respect des conditions d'octroi d'une aide, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement pour lequel une aide est demandée, qu'il s'agisse du domicile du demandeur ou du bénéficiaire de l'aide, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites du logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les demandeurs ou bénéficiaires concernés sont avertis préalablement de la date du contrôle.

En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier de demande d'une ou de plusieurs aides ou le paiement de ces aides est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ~~d'aides~~ ait fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de son dossier d'aide~~s~~. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

~~En cas de refus d'accès au logement, l'aide est refusée, et, au cas où elle a déjà été accordée et liquidée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.~~

Art. ~~58~~57.

Pour garantir la restitution des aides prévues par la présente loi, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur le logement pour lequel une ou plusieurs aides sont accordées.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration dudit logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'Etat.

Art. ~~59~~58.

Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une des primes prévues aux articles 16, 17 et 24 loi sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Chapitre 7 – Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. ~~60~~59.

Sont abrogées,

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sous réserve des dispositions prévues à l'article ~~61~~60;

2° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement;

3° la loi du ~~23 décembre 2016~~ 8 juin 2022 relative aux ~~à un régime d'~~aides à des prêts climatiques, sous réserve des dispositions prévues à l'article ~~61~~60, paragraphe 1er, alinéa 2;

4° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

Art. ~~61~~60.

(1) Par dérogation à l'article ~~60~~59, point 1°, les chapitres 2*sexies*, 3, 4 et 7*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur aussi longtemps qu'ils n'ont pas été abrogés par une autre loi.

Par dérogation à l'article ~~60~~59, point 3°, l'article 15 de la loi du ~~23 décembre 2016~~ 8 juin 2022 relative aux ~~à un régime d'~~aides à des prêts climatiques reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu minimum garanti en vertu des dispositions abrogées de l'article 5, paragraphe 5, de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière ou familiale entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti.

Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées en vertu des dispositions abrogées de l'article 25, alinéas 3 et 4, de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 25 de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées.

Les majorations visées aux alinéas 1er et 2 ne peuvent pas être cumulées avec la subvention de loyer prévue par la présente loi.

(~~2~~3) Les bénéficiaires d'une garantie de l'Etat accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions prévues par les articles 3 à 10 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction ou d'une prime d'épargne accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue par l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ~~ou d'une subvention d'intérêt pour [un] prêt climatique à taux réduit prévue par l'article 2, paragraphe 1er, de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques et qui ont été accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi~~ sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Par dérogation à l'article 59, point 1°, et à l'alinéa précédent, les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt accordée conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement avant l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à bénéficier de cette aide jusqu'au prochain réexamen de leur dossier, conformément à l'article 14 de la prédite loi de 1979. Si lors de ce réexamen, il est constaté que le bénéficiaire avait droit à un montant plus élevé de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, la différence du montant de l'aide mensuelle, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, est à virer au bénéficiaire.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue par la loi du 22 juillet 2022 et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une bonification d'intérêt prévue par l'article 14*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont dorénavant soumis aux dispositions relatives à la subvention d'intérêt prévue par la présente loi. Par dérogation à l'article 59, point 1° et à l'alinéa précédent, les bénéficiaires de la bonification d'intérêt continuent à bénéficier de cette aide jusqu'au prochain réexamen de leur dossier, conformément à l'article 14bis de la prédite loi de 1979. Si lors de ce réexamen, il est constaté que le bénéficiaire avait également droit à une subvention d'intérêt en vertu des article 19 à 23, le montant de la bonification d'intérêt sera imputé sur le montant de la subvention d'intérêt de telle manière que le montant total de l'aide mensuelle en intérêt accordée au bénéficiaire ne soit pas supérieur au montant de la subvention d'intérêt prévue par la présente loi.

Toute demande en obtention d'une aide au logement introduite avant l'entrée en vigueur de la loi et n'ayant à cette date pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi ou de refus de l'aide est soumise à la présente loi.

(~~3~~4) Les primes d'acquisition, de construction, d'épargne ou d'amélioration accordées et non-remboursées avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont prises en considération pour le calcul de la somme totale prévue par l'article 39 ~~de la présente loi~~.

Les paiements mensuels sous forme de subvention d'intérêt accordés et non-remboursés avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont pris en considération pour le calcul du nombre total de 300 paiements mensuels prévus par l'article 19 ~~de la présente loi~~.

Art. ~~62~~61.

La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois suivant celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

ANNEXES

Annexe I – Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	*Limite de revenu* *Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule (sans enfant à charge)	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	9.944
+ par enfant à charge supplémentaire	+1.108

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul:

$$a = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	~~150~~ 200 €	10 €	~~2.805~~ 3.310	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	~~210~~ 280 €	10 €	~~4.207~~ 4.965	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	~~240~~ 320 €	10 €	~~5.329~~ 6.289	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	~~270~~ 360 €	10 €	~~6.451~~ 7.613	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	~~300~~ 400 €	10 €	~~7.573~~ **8.937**	9.944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ ~~841~~ 993	+1.108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul:

$$a = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

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

A	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	5.000 €	500 €	2.805	5.042
Communauté domestique sans enfant à charge	7.000 €	500 €	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8.000 €	500 €	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9.000 €	500 €	.6451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10.000 €	500 €	7.573	8.709
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1.000 €	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul:

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

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

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de la subvention d'intérêt	*Taux minimal de la subvention d'intérêt*	*Plafond de revenu pour le taux maximal*	*Plafond de revenu pour le taux minimal*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	2,45 %	0,25 %	2.805	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	2,45 %	0,25 %	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	2,45 %	0,25 %	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	6.451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	7.573	8.709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe V – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	200.000,00
24	188.895,91
48	177.110,44
72	164.601,76
96	151.325,51
120	137.234,58
144	122.278,99
168	106.405,66
192	89.558,29
216	71.677,10
240	52.698,67
264	32.555,65
288	11.176,58
300	0,00

Annexe VI – Primes d'amélioration

Formule de calcul:

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge – pourcentage du montant des factures – pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*		*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	*Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2*	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
				Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	100 %	10 %	2.805	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100 %	10 %	4.207	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100 %	10 %	5.329	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100 %	10 %	6.451	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100 %	10 %	7.573	9.944
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+1.108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe VII – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul:

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de l'aide	*Montant minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	60 %	10 %	2.805	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6.451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7.573	8.709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe VIII – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 44

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	100.000,00
24	89.102,17
48	77.535,60
72	65.259,27
96	52.229,62
120	38.400,43
144	23.722,62
168	8.144,14
180	0,00

*

3. TEXTE DES AMENDEMENTS AU PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL

Amendement 1

A l'**article 3** du projet de règlement grand-ducal, le point 3° est modifié comme suit:

« 3° une copie du contrat de bail à usage d'habitation écrit, daté et signé par le demandeur et le bailleur, portant sur le logement dans lequel habite la communauté domestique ou toute autre pièce prouvant l'existence d'un contrat de bail verbal au sens de l'article 1er, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil; ».

Commentaire de l'amendement 1

Suite aux observations du Conseil d'Etat à l'égard de l'article 2, point 2°, du projet de loi n°8000 (devenu la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer), et à l'égard de l'article 3 du projet de règlement d'exécution y afférent (devenu le règlement grand-ducal du 22 juillet 2022 fixant les modalités d'exécution relatives à la subvention de loyer), il convient de prévoir au point 3° de l'article 3 la possibilité d'un contrat de bail conclu oralement, comme le permet à l'heure actuelle la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. Une disposition analogue a également figuré dans le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer (article 3, paragraphe 2, premier point), abrogé par le prédit règlement grand-ducal du 22 juillet 2022.

Amendement 2

Un nouvel **article 13** est inséré après l'article 12 du projet de règlement grand-ducal, rédigé comme suit:

« Art. 13.

A l'article 3, alinéa 2, du règlement grand-ducal du 8 juin 2022 1° modifiant le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; et 2° abrogeant le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, les termes «à l'article 1er, point 2°» sont remplacés par ceux de «à l'article 2». »

Commentaire de l'amendement 2

Au vu de l'observation d'ordre légistique du Conseil d'Etat contenue dans son avis du 22 mars 2022 relatif au projet de règlement grand-ducal – devenu par la suite le *règlement grand-ducal du 8 juin*

2022 1° modifiant le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; et 2° abrogeant le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques –, les deux dispositions de l'article 1er du projet de règlement grand-ducal ont été érigés en deux articles distincts.

Toutefois, il n'a pas été tenu compte de cette modification d'ordre légistique à l'article 3 dudit règlement grand-ducal, qui fait toujours référence au point 2° de l'article 1er, alors que cette disposition est maintenant prévue par l'article 2 du prédit règlement grand-ducal du 8 juin 2022. Il convient dès lors de rectifier cette erreur matérielle, alors que le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 à laquelle l'alinéa 2 de l'article 3 se réfère reste toujours applicable pour les prêts climatiques à taux zéro accordés avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal en projet (comme la base légale y afférente), et ceci jusqu'à la clôture des dossiers y relatifs.

Au vu de l'insertion d'un nouvel article, les articles suivants du projet de loi sont à renuméroter en conséquence.

Amendement 3

L'**article 13** ancien (article 14 nouveau) du projet de règlement grand-ducal est modifié comme suit:

« Art. 14. (1) Sont abrogés:

1° le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement pouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 2, alinéa 1er;

2° le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par l'article 14*quater*-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

3° le règlement grand-ducal du 8 juin 2022 1° modifiant le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; et 2°abrogeant le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, sous réserve du paragraphe 2, alinéa 2;

4° le règlement grand-ducal du 22 juillet 2022 fixant les modalités d'exécution relatives à la subvention de loyer.

(2) Par dérogation au paragraphe 1er, point 1°, le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement pouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, reste applicable pour les subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt accordées avant l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'à la date du prochain réexamen des dossiers relatifs à ces aides.

Par dérogation au paragraphe 1er, point 3°, l'article 3, alinéa 2, du règlement grand-ducal précité du 8 juin 2022 reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent règlement et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

(3) Sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 2, les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont dorénavant soumises aux dispositions du présent règlement. ».

Commentaire de l'amendement 3

Ad paragraphe 1er

Les deux règlements grand-ducaux prévus aux points 2° et 3° du paragraphe 1er de l'article 13 initial du projet de règlement grand-ducal ont été abrogés par le règlement grand-ducal du 22 juillet 2022 fixant les mesures d'exécution relatives à la subvention de loyer respectivement par le règlement grand-ducal du 8 juin 2022 précité (sauf dérogations prévues par les dispositions transitoires du règlement grand-ducal du 8 juin 2022).

Il convient dès lors de supprimer la référence à ces anciens règlements grand-ducaux abrogés, et d'ajouter une référence aux nouveaux règlements grand-ducaux applicables en matière de subvention de loyer respectivement en matière d'aides à des prêts climatiques.

Ad paragraphe 2

Il convient encore de compléter le paragraphe 2 par les dispositions transitoires concernant le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011, qui manquent dans la version initiale du projet de règlement grand-ducal (alors que l'article 13 ancien (article 14 nouveau), point 1°, dudit projet de règlement y fait référence).

En effet, les dispositions sur la subvention et la bonification d'intérêt prévues par le prédit règlement grand-ducal de 2011 restent applicables pour toutes les subventions et bonifications d'intérêt accordées avant l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'à la date du prochain réexamen biennal – comme prévu par l'article 16, paragraphe 2, du règlement grand-ducal de 2011 – des dossiers relatifs aux aides en intérêt concernées.

Au vu de l'article 61 ancien (article 60 nouveau), paragraphe 1er, alinéa 2, du projet de loi, les dispositions prévues par la loi abrogée du 8 juin 2022 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques restent cependant applicables à chaque prêt climatique à taux zéro accordé avant l'entrée en vigueur de la loi en projet, et ceci jusqu'à la clôture des dossiers y relatifs. Les dispositions transitoires du présent projet de règlement doivent évidemment correspondre à celles prévues par le projet de loi, et tenir compte de la modification prévue par l'amendement 2 afin que la référence indiquée au paragraphe 2 soit correcte.

*

4. TEXTE COORDONNE DU PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi du XX.XX.XXXX relative aux aides individuelles au logement, et notamment son article 47;

Vu la fiche financière;

Vu les avis de la Chambre (…); L'avis de la Chambre (…) ayant été demandé;

Vu l'avis de la Commission nationale pour la protection des données;

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. 1er.

(1) Toute demande en obtention d'une aide prévue par la loi du XX.XX.XXXX relative aux aides individuelles au logement, dénommée ci-après par « loi », est à accompagner des pièces prévues par le présent règlement pour l'aide concernée.

En cas d'un demandeur étranger, un document prouvant qu'il bénéficie d'un droit de séjour de plus de 3 mois au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration est à annexer à la demande.

En cas de doute ou incohérence quant au lieu de résidence du demandeur, un certificat de résidence établi par le bureau de la population de la commune du lieu du logement est à annexer à la demande.

(2) En cas d'un enfant à charge, si cet enfant n'est pas co-assuré auprès du parent dans le logement duquel il est déclaré ou si les allocations familiales pour l'enfant ne sont pas perçues par le parent dans

le logement duquel l'enfant est déclaré, une déclaration conjointe signée par les deux parents que l'enfant est à considérer comme à charge du parent dans le logement duquel l'enfant est déclaré est à transmettre au ministre lors d'une demande d'aide.

Art. 2.

(1) Lors d'une demande en obtention de l'aide au financement d'une garantie locative, la demande est à signer par toutes les personnes concluant en qualité de locataire le contrat de bail à usage d'habitation avec le bailleur.

La demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

3° la déclaration d'ouverture du compte de dépôt conditionné établie et signée par l'établissement de crédit et une copie de l'ordre permanent à raison de 1/36eme du montant de la garantie locative demandée par le bailleur;

4° une copie du contrat écrit de bail à usage d'habitation ou tout autre document prouvant le montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail ainsi que le montant du loyer;

5° une déclaration sur l'honneur certifiant que le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

6° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;

7° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale.

(2) Toute décision d'octroi de l'aide contient en annexe un certificat signé par le ministre. L'original du certificat est transmis au bailleur par le ministre. Le bénéficiaire de l'aide en reçoit une copie.

Ce certificat contient les indications suivantes:

1° les nom et prénoms ainsi que l'adresse du demandeur et du bailleur;

2° l'adresse du logement faisant l'objet du contrat de bail à usage d'habitation;

3° le montant maximum de l'aide à verser au bailleur en cas d'appel à la garantie locative;

4° le numéro d'identification de l'aide.

Art. 3.

Lors d'une demande en obtention d'une subvention de loyer, la demande est à compléter par les pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

3° une copie du contrat de bail à usage d'habitation écrit, daté et signé par le demandeur et le bailleur, portant sur le logement dans lequel habite la communauté domestique ou toute autre pièce prouvant l'existence d'un contrat de bail verbal au sens de l'article 1er, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil;

4° une déclaration sur l'honneur certifiant que les membres de la communauté domestique n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;

6° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale.

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.

Art. 4.

La demande en obtention d'une garantie de l'Etat est présentée, au nom de l'emprunteur, par l'établissement de crédit au sens de l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2° de la loi. Elle doit être signée par l'emprunteur et l'établissement de crédit.

Lors d'une demande en obtention d'une garantie de l'Etat prévue par l'article 12 de la loi, la demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

3° les documents prouvant une épargne régulière et constante d'au moins 3 ans conformément à l'article 13 de la loi;

4° une copie du compromis de vente relatif au logement, du contrat préliminaire en cas d'une nouvelle construction ou toute autre pièce certifiant que le demandeur a la pleine propriété du logement;

5° une déclaration sur l'honneur certifiant que l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

6° les documents attestant le revenu de l'emprunteur;

7° un plan de financement renseignant sur la composition des montants empruntés;

8° les conditions générales du prêt que l'établissement de crédit se propose d'accorder avec la garantie de l'Etat.

Art. 5.

(1) Lors d'une demande en obtention de la prime d'accession à la propriété, la demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

3° une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement;

4° un certificat des données du prêt hypothécaire émis par l'établissement de crédit;

5° une déclaration sur l'honneur certifiant que les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

6° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;

7° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale;

8° un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire dûment enregistré, sur première demande du ministre.

En cas de mariage ou de partenariat, les époux ou partenaires au sens de l'article 2 de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats doivent signer la demande.

Cette double signature ne sera plus exigée à partir de la date d'introduction d'une procédure de divorce ou de la date du début des démarches pour dénoncer le partenariat. En cas de divorce, une copie de l'acte de liquidation et de partage prévoyant l'attribution du logement à un des deux ex-époux est à annexer à la demande.

(2) La prime est virée sur le compte indiqué par le demandeur sur la demande.

Art. 6.

Lors d'une demande en obtention de la prime d'épargne, le demandeur doit accompagner sa demande des documents prouvant une épargne pendant une période d'au moins 1 an conformément à l'article 17 de la loi.

En cas d'octroi de l'aide, la prime d'épargne est virée sur le compte indiqué sur la demande.

Art. 7.

Lors d'une demande en obtention d'une prime d'amélioration, la demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

3° une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement;

4° une déclaration sur l'honneur certifiant que les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;

6° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale;

7° un certificat attestant la date de première construction du logement émis par l'administration communale concernée;

8° une copie des factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés ou une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

En cas d'octroi de l'aide, la prime est virée sur le compte indiqué sur la demande.

Art. 8.

(1) Lors d'une demande en obtention de la subvention d'intérêt prévue par les articles 19 et 27 de la loi, la demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

3° une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement;

4° un certificat des données du prêt hypothécaire émis par l'établissement de crédit;

5° une déclaration sur l'honneur certifiant que les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

6° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;

7° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale;

8° un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire dûment enregistré, sur première demande du ministre.

En cas de mariage ou de partenariat, les époux ou partenaires au sens de l'article 2 de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats doivent signer la demande.

Cette double signature ne sera plus exigée à partir de la date d'introduction d'une procédure de divorce ou de la date du début des démarches pour dénoncer le partenariat. En cas de divorce, une copie de l'acte de liquidation et de partage prévoyant l'attribution du logement à un des deux ex-époux est à annexer à la demande.

(2) La subvention d'intérêt est virée sur le compte prêt du bénéficiaire entre les mains de l'établissement de crédit qui a consenti le prêt hypothécaire pour le financement du logement. En cas de prêt hypothécaire à taux fixe, la subvention d'intérêt est portée sur le compte courant du bénéficiaire indiqué sur le formulaire de demande en obtention de l'aide.

Tous les frais de transfert de l'aide opérés sont à charge du bénéficiaire.

Art. 9.

Lors d'une demande en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la demande est à accompagner des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° un certificat médical attestant la situation de handicap de la personne concernée;

3° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

4° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;

5° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale;

6° un certificat de la Caisse nationale de santé attestant que la personne en situation de handicap n'a pas bénéficié d'une aide financière par l'assurance dépendance pour les aménagements pour lesquels une prime est demandée;

7° une copie des factures acquittées relatives aux aménagements spéciaux réalisés.

En cas de demandeur incapable ou placé sous un régime de protection, la demande doit également être accompagnée d'une copie de la carte d'identité de son représentant légal, ainsi que d'une copie du jugement en cas de placement du demandeur sous un régime de protection.

Le virement de la prime se fait au fur et à mesure de l'exécution des aménagements spéciaux, sur présentation d'une copie des factures y afférentes.

Art. 10.

Lors d'une demande en obtention d'une prime de création d'un logement intégré, la demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une copie de l'autorisation de bâtir ou attestation de l'administration communale du lieu de l'immeuble abritant le logement intégré;

3° une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement;

4° un certificat attestant la date de première occupation de l'immeuble dans lequel le logement intégré est aménagé, émis par l'administration communale concernée.

Art. 11.

La demande en obtention d'une garantie de l'Etat pour prêt climatique est présentée par l'établissement de crédit, au nom du demandeur, lequel doit être dûment rempli et signé par l'établissement de crédit et le demandeur.

La demande est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une copie du titre de propriété du logement;

3° une copie de l'accord de principe renseignant le montant des frais éligibles au sens de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et portant sur les travaux à financer par le prêt;

4° un certificat attestant la date de première occupation du logement émis par l'administration communale du lieu du logement;

5° un plan de financement établi par l'établissement de crédit renseignant sur la composition des montants empruntés.

Art. 12.

(1) Une demande en obtention d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue par l'article 44 de la loi est à compléter des pièces suivantes:

1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;

2° une copie du titre de propriété du logement;

3° une copie du contrat de prêt certifié par l'établissement de crédit ayant consenti le prêt au demandeur;

4° une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, y compris le détail des frais éligibles pour le projet de réalisation de mesures d'assainissement ou d'équipement du logement par des installations techniques financés par le prêt;

5° un certificat attestant la date de première occupation du logement émis par l'administration communale du lieu du logement.

(2) Si le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée est habité par le bénéficiaire, la condition d'habitation est à documenter moyennant la production d'un certificat de résidence ou de toute autre pièce prouvant qu'il utilise le logement à des fins d'habitation. Si le logement

pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée est mis en location par le bénéficiaire, la condition d'habitation est à documenter moyennant la production d'une copie d'un contrat de bail ou de toute autre pièce prouvant que le logement est utilisé à des fins d'habitation.

Art. 13.

A l'article 3, alinéa 2, du règlement grand-ducal du 8 juin 2022 1° modifiant le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; et 2° abrogeant le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, les termes «à l'article 1er, point 2°» sont remplacés par ceux de «à l'article 2».

Art. ~~13~~14. (1) Sont abrogés:

1° le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement pouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 2, alinéa 1er ;

~~2° le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 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;~~

~~3° le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, sous réserve du paragraphe 2, alinéa 2;~~

~~4°~~2° le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par l'article 14*quater*-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

3° le règlement grand-ducal du 8 juin 2022 1° modifiant le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; et 2°abrogeant le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, sous réserve du paragraphe 2, alinéa 2;

4° le règlement grand-ducal du 22 juillet 2022 fixant les modalités d'exécution relatives à la subvention de loyer.

(2) Par dérogation au paragraphe 1er, point 1°, le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement pouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, reste applicable pour les subventions d'intérêt et bonifications d'intérêt accordées avant l'entrée en vigueur du présent règlement jusqu'à la date du prochain réexamen des dossiers relatifs à ces aides.

Par dérogation au paragraphe 1er, point 3°, l'article 3, alinéa 2, du ~~le~~ règlement grand-ducal précité du ~~23 décembre 2016~~ 8 juin 2022 reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent règlement et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

(3) Sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 2, les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont dorénavant soumises aux dispositions du présent règlement.

Art. ~~14~~15.

Le présent règlement entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. ~~15~~16.

Notre ministre du Logement et Notre ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

5. FICHE FINANCIERE

Les présents amendements au projet de loi n°7938 et au projet de règlement grand-ducal y afférent n'engendrent aucune charge budgétaire nouvelle pour l'Etat autre que celle indiquée dans la fiche financière relative au projet de loi n°7938 combinée avec celle relative au projet de loi n°8000 (respectivement 8000B) prévoyant l'introduction anticipée des nouvelles dispositions – avec un élargissement des critères d'accès et une augmentation des montants alloués – en matière de subvention du loyer.

En effet, la fiche financière du projet de loi n°8000(B) – devenu la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer – prévoit que: « *Ainsi, l'introduction des mesures en matière de logement concernant la subvention de loyer impactera le budget de l'Etat approximativement de 2,5 millions d'euros pour le budget de l'année en cours (6 mois maximum) et d'approximativement 5 à 6 millions d'euros pour les années budgétaires subséquents. Cependant, le projet de loi n°7938 pré-mentionné, déposé en décembre 2021, prévoyait déjà un impact budgétaire de 2 millions d'euros pour la première année (12 mois) et de 4 millions d'euros pour les années subséquentes. L'impact budgétaire supplémentaire est dès lors de 2 millions d'euros par année*. » (doc. parl. n°8000-0, p. 62).

*

6. FICHE D'EVALUATION D'IMPACT

Voir pages suivantes.

*

FICHE D'EVALUATION D'IMPACT

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	**Projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement;** **Projet de règlement grand-ducal fixant les modalités d'exécution relatives aux aides individuelles au logement.**
Ministère initiateur :	**Ministère du Logement**
Auteur(s) :	**Jérôme Krier**
Téléphone :	**247-84837**
Courriel :	**jerome.krier@ml.etat.lu**
Objectif(s) du projet :	**Amendements au projet de loi relative aux aides individuelles au logement et au projet de règlement grand-ducal fixant les modalités d'exécution relatives aux aides individuelles au logement**
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s) :	
Ministère d'Etat ; Ministère de la Digitalisation ; Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire ; Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable ; Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région ; Ministère des Finances ; Ministère de l'Intérieur ; Ministère de la Sécurité sociale ; Ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Economie social et solidaire	
Date :	**15/09/2022**

Mieux légiférer

1. Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, …) consultée(s) : Oui ☒ Non ☐
   Si oui, laquelle/lesquelles : Inspection Générale des Finances ; Ministère d'Etat ; Ministère de la Digitalisation ; Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire ; Ministère de l'Envi-

ronnement, du Climat et du Développement durable ; Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région ; Ministère des Finances ; Ministère de l'Intérieur ; Ministère de la Sécurité sociale ; Ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Economie social et solidaire

Remarques/Observations :

2. Destinataires du projet :
   - Entreprises/Professions libérales : Oui ☐ Non ☒
   - Citoyens : Oui ☒ Non ☐
   - Administrations : Oui ☒ Non ☐

3. Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui ☐ Non ☐ N.a.[1] ☒
   (c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)
   Remarques/Observations :

4. Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui ☒ Non ☐
   Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui ☐ Non ☒
   Remarques/Observations : Un texte coordonné est annexé aux amendements.

5. Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui ☒ Non ☐
   Remarques/Observations : Les procédures et le traitement des dossiers sont simplifiées.

6. Le projet contient-il une charge administrative[2] pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui ☐ Non ☒
   Si oui, quel est le coût administratif[3] approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)

7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui ☐ Non ☐ N.a. ☒
      Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
   b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel[4] ? Oui ☒ Non ☐ N.a. ☐
      Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
      voir articles 52 à 55

---

1 N.a. : non applicable.

2 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

3 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

4 Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

8. Le projet prévoit-il :
   – une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐
   – des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐
   – le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐

9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui ☒ Non ☐ N.a. ☐
   Si oui, laquelle : voir article 53 nouveau du projet de loi

10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui ☐ Non ☐ N.a. ☒
    Sinon, pourquoi ?

11. Le projet contribue-t-il en général à une :
    a) simplification administrative, et/ou à une Oui ☒ Non ☐
    b) amélioration de la qualité réglementaire ? Oui ☒ Non ☐
    Remarques/Observations : simplification des conditions et procédures

12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? Oui ☐ Non ☐ N.a. ☒

13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ? Oui ☒ Non ☐
    Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ? Entrée en vigueur de la loi.
    Le CTIE est impliqué depuis le début des travaux d'élaboration du projet de loi.

14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? Oui ☒ Non ☐ N.a. ☐
    Si oui, lequel ? Assimilation et explications des nouvelles dispositions légales.
    Utilisation des outils informatiques et explication des nouvelles conditions et procédures
    Remarques/Observations :

Egalité des chances

15. Le projet est-il :
    – principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui ☐ Non ☒
    – positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui ☐ Non ☒
      Si oui, expliquez de quelle manière :
    – neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui ☒ Non ☐
      Si oui, expliquez pourquoi :
    – négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui ☐ Non ☒
      Si oui, expliquez de quelle manière :

16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐
    Si oui, expliquez de quelle manière :

Directive « services »

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation[5] ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march___int__rieur/Services/index.html

18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers[6] ? Oui ☐ Non ☒ N.a. ☐

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march___int__rieur/Services/index.html

5 Article 15, paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

6 Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7938/07

N° 7938[7]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

P R O J E T D E L O I

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AVIS DE L'ORDRE DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS-CONSEILS

(30.9.2022)

SOMMAIRE:

		page
1.	Considérations générales	1
2.	Méthodologie	2
3.	Avis article par article sur le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement	2

*

CONSIDERATIONS GENERALES

La problématique du logement abordable au Luxembourg constitue un dossier qui tient à cœur l'OAI et ses membres. Nous renvoyons à notre avis sur le projet de loi n°7937 relative au logement abordable, émis en même temps que le présent avis, pour nos considérations générales dans ce dossier.

Suite à la sollicitation du Ministère du Logement, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (**OAI**) a rédigé le présent avis, après examen du texte coordonné du projet de loi, tel qu'amendé et transmis au Président de la Chambre des Députés par dépêche du 20.05.2022 à la demande de Monsieur le Ministre aux Relations avec le Parlement[1]. En outre, l'OAI a bien pris note des amendements gouvernementaux consécutifs assortis de la fiche d'évaluation d'impact datée du 15.09.2022[2].

Au sujet de l'exposé de motifs, l'OAI accueille favorablement la structure plus claire et plus simple du projet de loi concernant les aides individuelles.

La création d'une prime pour la création d'un logement intégré non lié au revenu peut être un outil pour inciter la création de ce type de logements. En effet, un certain potentiel de création de logements supplémentaires existe dans des maisons individuelles habitées par une ou deux personnes dont la surface est suffisamment grande pour permettre la création d'un logement intégré.

Toutefois **cette démarche doit être concertée avec le Syvicol afin que les différents règlements communaux freinant aujourd'hui dans certaines communes la création de logements intégrés puissent être adaptés le cas échéant.**

L'OAI présente des remarques générales complémentaires suivantes :

- l'OAI regrette que les **subsides pour les prestations d'architectes et d'ingénieurs-conseils** aient été supprimées alors que ces prestations sont essentielles au développement de logement abordable de qualité. Si ce mécanisme n'a pas été beaucoup utilisé (selon le commentaire des articles de la loi), il serait utile que les instances publiques étudient pourquoi ce système n'a pas eu le succès espéré et proposent *in fine* un système plus efficace.

1 Document parlementaire n°7938

2 Document parlementaire n°7938[6]

- l'OAI salue **l'abrogation de la condition de surface utile d'habitation (SUH)**. En effet, comme il est mentionné dans l'exposé des motifs « de plus en plus de personnes achètent des logements de taille de plus en plus réduite, surtout au vu de la flambée énorme des prix de l'immobilier au Grand-Duché ».

Il serait également utile de prévoir une digitalisation intelligente des procédures prévues au présent projet de loi afin d'optimiser leur efficience.

*

METHODOLOGIE

Le présent avis a été établi notamment suite à l'analyse par le Conseil de l'Ordre et par le groupe de travail OAI « Avis OAI sur le plan sectoriel logement ».

*

AVIS ARTICLE PAR ARTICLE SUR LE PROJET DE LOI N°7938 RELATIVE AUX AIDES INDIVIDUELLES AU LOGEMENT

Chapitre 1er – Objectifs et définitions (articles 1 et 2)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Chapitre 2 – Aides à la location d'un logement (articles 3 à 11)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Chapitre 3 – Aides à la propriété d'un logement (articles 12 à 39)

Article 33

Nous supposons que le montant de la prime de création d'un logement intégré de 10.000 € est indexé à l'indice des prix de la construction. Il serait cependant utile de le préciser.

Chapitre 4 – Aides à l'assainissement énergétique d'un logement (articles 40 à 46)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Chapitre 5 – Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement (articles 47 à 51)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Chapitre 6 – Collecte, saisie et contrôle des dossiers relatifs aux aides individuelles au logement (articles 52 à 58)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

Chapitre 7 – Dispositions abrogatoires, transitoires et finales (articles 59 à 61)

Les articles de ce chapitre ne soulèvent pas d'observation de la part de l'OAI.

*

L'OAI est en mesure de marquer son accord sur le présent projet de loi sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Luxembourg, le 30 septembre 2022

Pour l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Michelle FRIEDERICI	Marc FEIDER	Pierre HURT
Présidente	*Vice-Président*	*Directeur*

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau
7938 - Dossier consolidé : 314

7938/08

N° 7938[8]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

P R O J E T D E L O I

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AVIS DE LA COMMISSION NATIONALE POUR LA PROTECTION DES DONNEES

(12.10.2022)

1. Conformément à l'article 57.1.c) du règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) (ci-après le « RGPD »), auquel se réfère l'article 7 de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données, la Commission nationale pour la protection des données (ci-après la « Commission nationale » ou la « CNPD ») « *conseille, conformément au droit de l'État membre, le parlement national, le gouvernement et d'autres institutions et organismes au sujet des mesures législatives et administratives relatives à la protection des droits et libertés des personnes physiques à l'égard du traitement* ».

2. L'article 36.4 du RGPD dispose que « *[l]es États membres consultent l'autorité de contrôle dans le cadre de l'élaboration d'une proposition de mesure législative devant être adoptée par un parlement national, ou d'une mesure réglementaire fondée sur une telle mesure législative, qui se rapporte au traitement*. »

3. Par courrier en date du 8 février 2022, Monsieur le Ministre du Logement a invité la Commission nationale à se prononcer sur le projet de loi n° 7938 relative aux aides individuelles au logement (ci-après le « projet de loi ») ainsi que sur le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement (ci-après le « projet de règlement grand-ducal »). Par courrier en date du 20 septembre 2022, le Ministre du Logement a soumis à l'avis de la CNPD les amendements gouvernementaux aux projets de loi et de règlement grand-ducal qui ont été approuvés par le Conseil du Gouvernement dans sa séance du 15 septembre 2022 (ci-après les « amendements gouvernementaux »).

4. Il ressort de l'exposé des motifs que le projet de loi prévoit la réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et plus particulièrement du volet concernant les aides individuelles au logement, en ne se limitant pas à actualiser la législation, mais en introduisant une série de concepts nouveaux. Par ailleurs, comme le projet de loi a pour objet de rassembler tous les textes principaux relatifs aux aides individuelles au logement dans un seul texte, il est prévu d'y insérer les dispositions de la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement, avec toutefois quelques adaptations du texte actuellement en vigueur.

5. Il y a encore lieu de noter que la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer a introduit anticipativement au 1er août 2022 toutes les adaptations relatives à la subvention de loyer prévues au projet de loi sous avis. Les dispositions de la loi du 22 juillet 2022 seront toutefois abrogées au moment de l'entrée en vigueur du projet de loi sous avis. Les amendements gouvernementaux visent à tenir compte des observations formulées par le Conseil d'Etat dans ses avis relatifs aux projets de loi nos 8000 et 8000B ayant abouti à la loi du 22 juillet 2022 susmentionnée.

6. Le présent avis limitera ses observations aux questions soulevées par les aspects liés au respect de la vie privée et à la protection des données à caractère personnel contenus dans le projet de loi ainsi que dans le projet de règlement grand-ducal, tels qu'amendés.

I. Remarques liminaires

7. Le projet de loi encadre notamment les traitements de données effectués dans le cadre des demandes d'aide. De tels traitements doivent reposer sur une base légale, conformément à l'article 6.3 du RGPD[1]. Cet article prévoit une contrainte particulière liée à la licéité d'un traitement de données nécessaire au respect d'une obligation légale ou à l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi le responsable du traitement. Dans ces cas de figure, le fondement et les finalités des traitements de données doivent spécifiquement être définis soit par le droit de l'Union européenne, soit par le droit de l'État membre auquel le responsable du traitement est soumis.

8. De plus, le considérant (45) du RGPD précise qu'il devrait « *[…] appartenir au droit de l'Union ou au droit d'un Etat membre de déterminer la finalité du traitement. Par ailleurs, ce droit pourrait préciser les conditions générales du présent règlement régissant la licéité du traitement des données à caractère personnel, établir les spécifications visant à déterminer le responsable du traitement, le type de données à caractère personnel faisant l'objet du traitement, les personnes concernées, les entités auxquelles les données à caractère personnel peuvent être communiquées, les limitations de la finalité, la durée de conservation et d'autres mesures visant à garantir un traitement licite et loyal. […]* ».

Le considérant (41) du RGPD énonce encore que « *[l]orsque le présent règlement fait référence à une base juridique ou à une mesure législative, cela ne signifie pas nécessairement que l'adoption d'un acte législatif par un parlement est exigée, sans préjudice des obligations prévues en vertu de l'ordre constitutionnel de l'État membre concerné. Cependant, cette base juridique ou cette mesure législative devrait être claire et précise et son application devrait être prévisible pour les justiciables, conformément à la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne et de la Cour européenne des droits de l'homme* ».

9. Bien que le projet de loi fournisse une base légale pour les traitements effectués dans le cadre des demandes d'aide, certains points ne sont pas suffisamment précisés dans le texte du projet de loi, comme par exemple les documents et renseignements que le ministre ayant le Logement dans ses attributions (ci-après le « ministre ») pourrait exiger de la part des demandeurs[2].

II. Sur l'article 47 du projet de loi et le projet de règlement grand-ducal

10. L'article 47 du projet de loi, lu en combinaison avec le projet de règlement grand-ducal, a trait aux modalités pratiques de l'introduction et du traitement des demandes en obtention d'une aide individuelle au logement. Il résulte de ces dispositions que la demande doit être adressée au ministre moyennant un formulaire de demande spécifique et être accompagnée des pièces énumérées dans le projet de règlement grand-ducal.

---

1 *L'article 6.3 du RGPD dispose que « [l]e fondement du traitement visé au paragraphe 1, points c) et e), est défini par:*
a) le droit de l'Union ;ou
b) le droit de l'État membre auquel le responsable du traitement est soumis.
Les finalités du traitement sont définies dans cette base juridique ou, en ce qui concerne le traitement visé au paragraphe 1, point e), sont nécessaires à l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi le responsable du traitement. Cette base juridique peut contenir des dispositions spécifiques pour adapter l'application des règles du présent règlement, entre autres: les conditions générales régissant la licéité du traitement par le responsable du traitement; les types de données qui font l'objet du traitement; les personnes concernées; les entités auxquelles les données à caractère personnel peuvent être communiquées et les finalités pour lesquelles elles peuvent l'être; la limitation des finalités; les durées de conservation; et les opérations et procédures de traitement, y compris les mesures visant à garantir un traitement licite et loyal, telles que celles prévues dans d'autres situations particulières de traitement comme le prévoit le chapitre IX. Le droit de l'Union ou le droit des États membres répond à un objectif d'intérêt public et est proportionné à l'objectif légitime poursuivi.

2 Point 12 du présent avis

L'article 47.2 du projet de loi précise par ailleurs que le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de « *fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de sa demande d'aide, pour contrôler si les conditions d'octroi et de maintien d'une aide sont remplies. À défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé* ». Il ressort du commentaire des articles que suite à l'introduction d'une demande, le ministre peut demander un certain nombre de pièces et de renseignements au demandeur de l'aide pour pouvoir vérifier si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et pour contrôler si les conditions sont respectées après l'octroi de l'aide demandée. Les auteurs du projet de loi soulignent encore qu' « *à part les pièces justificatives obligatoires énumérées dans ledit règlement d'exécution de la loi, le demandeur doit évidemment également transmettre tout autre document ou renseignement qui serait, le cas échéant, jugé nécessaire et demandé par le ministre pour contrôler le respect d'une ou de plusieurs conditions fixées par la présente loi* ». Ainsi, le ministre serait en droit d'exiger la fourniture de renseignements et de documents qui ne sont énumérés ni dans le projet de règlement grand-ducal, ni à l'article 53 nouveau du projet de loi.

11. En vertu du principe de minimisation des données consacré à l'article 5.1.c) du RGPD, les données à caractère personnel doivent être adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées. Au regard des conditions d'éligibilité prévues dans le projet de loi, les documents énumérés dans le projet de règlement grand-ducal semblent nécessaires et proportionnés à l'instruction des demandes d'aide.

12. La Commission nationale se permet toutefois d'attirer l'attention des auteurs du projet de loi sur le fait que le ministre sera amené à traiter des données dites « sensibles » au sens de l'article 9 du RGPD, ceci notamment dans le cadre des demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap. En effet, une telle demande est à accompagner d'un certificat médical attestant la situation de handicap de la personne concernée[3]. Or, l'article 9.1 du RGPD interdit en principe le traitement de données relatives à la santé, sauf dans les hypothèses énumérées à l'article 9.2 du RGPD. Etant donné que le traitement semble poursuivre un motif d'intérêt public important, à savoir la promotion de l'autonomie des personnes handicapées, il pourrait être basé sur l'article 9.2.g) du RGPD, à condition notamment que le droit national prévoie « *des mesures appropriées et spécifiques pour la sauvegarde des droits fondamentaux et des intérêts de la personne concernée* »[4]. A cet égard, la CNPD suggère que le projet de règlement grand-ducal arrête le modèle et le contenu du certificat médical afin d'assurer que le principe de minimisation soit respecté et seules les données strictement nécessaires soient transmises au ministre.

13. En ce qui concerne « *les renseignements et documents nécessaires* » que le ministre pourrait demander suite à l'introduction de la demande, il y a lieu de regretter que ni le texte du projet de loi ni le commentaire des articles ne fournissent de précisions à cet égard. Ce d'autant plus alors que le fait de ne pas donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois aura pour conséquence le refus ou l'arrêt de l'aide. Or, la teneur actuelle de cette disposition est très vague et ne permet ni aux administrés de savoir quels documents ou renseignements le ministre pourrait exiger de leur part, ni à la CNPD d'apprécier si le principe de minimisation des données est respecté.

Il en résulte que cette disposition risque d'être contraire à l'exigence de précision et de prévisibilité, qui découle du principe fondamental de sécurité juridique, à laquelle doit répondre tout texte légal en vertu de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme et la Cour de justice de l'Union européenne[5]. L'indication dans le commentaire des articles que l'administration compétente « *demande des renseignements et documents en veillant au respect des principes de légitimité, de finalité, de nécessité, de proportionnalité, d'exactitude des données, de loyauté, de sécurité, de confidentialité et de transparence* » n'est pas suffisante pour combler ces lacunes.

---

3 Article 9, point 2°, du projet de règlement grand-ducal

4 Article 9.2 du RGPD : « *Le paragraphe 1 ne s'applique pas si l'une des conditions suivantes est remplie: […]*
g) le traitement est nécessaire pour des motifs d'intérêt public important, sur la base du droit de l'Union ou du droit d'un État membre qui doit être proportionné à l'objectif poursuivi, respecter l'essence du droit à la protection des données et prévoir des mesures appropriées et spécifiques pour la sauvegarde des droits fondamentaux et des intérêts de la personne concernée […]. »

5 V. également en ce sens : Avis de la CNPD du 14 septembre 2018, délibération n°450/2018, doc. parl. 7258/03

14. La Commission nationale s'interroge encore sur l'interaction de l'article 47 du projet de loi et des dispositions du projet de règlement grand-ducal avec l'article 53 nouveau du projet de loi. Elle reviendra ultérieurement sur ce point[6].

III. Sur le chapitre 6 du projet de loi

15. Le chapitre 6 du projet de loi intitulé « Collecte, saisie et contrôle des dossiers relatifs aux aides individuelles au logement » contient des dispositions relatives aux traitements de données à caractère personnel effectués dans le cadre du projet de loi.

1. *Sur l'article 52 du projet de loi*

16. Il y a lieu de féliciter les auteurs du projet de loi d'avoir pris le soin de préciser à l'article 52 du projet de loi que le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande d'aide. En effet, la notion de responsable du traitement joue un rôle important dans l'application du RGPD dans la mesure où elle détermine qui est responsable des différentes règles en matière de protection des données ainsi que la manière dont les personnes concernées peuvent exercer leurs droits[7].

17. La CNPD approuve par ailleurs les modifications apportées au projet de loi par les amendements gouvernementaux. Tel que soulevé par le Conseil d'Etat dans son avis du 20 mai 2022 relatif au projet de loi n°8000, les dispositions supprimées par les amendements gouvernementaux n'apportaient pas de plus-value en matière de protection des données. Quant aux finalités qui étaient énoncées à l'alinéa 3, la Commission nationale estime qu'elles ressortent à suffisance de droit des alinéas 1er et 2.

18. Finalement, la Commission nationale approuve la suppression de l'article 53 ancien du projet de loi. Plus particulièrement, l'alinéa 1er de cet article énumérait les catégories de données traitées mais il se posait la question de la plus-value de cette disposition, étant donné que les catégories de données étaient énoncées de manière très large et que l'article 54 ancien du projet de loi ainsi que le projet de règlement grand-ducal énumèrent de manière beaucoup plus détaillée les données personnelles traitées dans le cadre des demandes d'aide. De surcroît, l'énumération des catégories de données était incomplète. A titre d'exemple, il ressort de l'article 9, point 2°, du projet de règlement grand-ducal que des données relatives à un éventuel handicap seraient traitées sans que cette catégorie de données ait été mentionnée à l'article 53, alinéa 1er, ancien du projet de loi.

2. *Sur l'article 53 nouveau du projet de loi*

19. L'article 53 nouveau du projet de loi prévoit que le ministre peut demander à un certain nombre d'organismes la transmission des données y énumérées.

A. *Sur la terminologie employée*

20. Les termes utilisés à travers le projet de loi ne sont pas constants de sorte qu'il existe une certaine incertitude quant aux modalités pratiques de la transmission des données. A titre d'exemple, il résulte de l'article 53, alinéa 1er, nouveau du projet de loi que le ministre se voit transmettre les données tandis que l'article 54 nouveau parle d'un « accès aux renseignements », d'un « accès aux données et informations » ou encore d'un « échange de données ».

Pour une plus grande sécurité juridique, il serait souhaitable d'utiliser une terminologie cohérente à travers tout le projet de loi et de clarifier si le ministre dispose d'un accès direct aux données détenues par d'autres administrations ou s'il peut uniquement demander ponctuellement la transmission de certaines données relatives aux personnes concernées, c'est-à-dire, d'après la compréhension de la

---

6 Points 22 et 23 du présent avis

7 V. en ce sens: Comité européen de la protection des données (EDPB), Lignes directrices 07/2020 concernant les notions de responsable du traitement et de sous-traitant dans le RGPD, p. 3., disponibles sous : https://edpb.europa.eu/our-work-tools/our-documents/guidelines/guidelines-072020-concepts-controller-and processor-qdpr_fr

CNPD, les demandeurs et bénéficiaires d'une aide ainsi que, le cas échéant, les membres de leur communauté domestique.

21. Il y a encore lieu de noter que la liste de l'article 53, alinéa 1er, nouveau n'énumère pas seulement des administrations publiques mais mentionne, au point 8° nouveau, l'établissement de crédit en cas d'une demande de subvention d'intérêt. Le texte du projet de loi devrait tenir compte des éventuelles spécificités liées à la transmission de ces données. Ainsi, il ne serait pas concevable que le ministre dispose d'un accès direct aux données détenues par les établissements de crédit.

B. *Sur la base de licéité*

20. Le projet de loi prévoit une mesure de simplification administrative qui était subordonnée, dans la version initiale, au consentement du demandeur. Ainsi, le projet de loi tel que déposé initialement disposait que, en signant une déclaration spéciale, le demandeur donne son consentement explicite à ce que le ministre ait accès « *aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'Etat […]* ». Faisant suite à l'avis du Conseil d'Etat du 20 mai 2022 relatif au projet de loi n° 8000, les amendements gouvernementaux suppriment l'alinéa 1er de l'article 54 ancien qui faisait référence au consentement du demandeur pour désormais baser ce traitement sur l'article 6.1.c) du RGPD, qui dispose qu'un traitement est licite s'il est nécessaire au respect d'une obligation légale à laquelle le responsable du traitement est soumis.

21. La Commission nationale accueille favorablement cet amendement. En effet, Il ressort du considérant (43) du RGPD qu'il n'est pas probable que des autorités publiques puissent se fonder sur le consentement pour le traitement de données à caractère personnel, dès lors que dans l'hypothèse où le responsable du traitement est une autorité publique, il existe souvent un déséquilibre manifeste des rapports de force entre le responsable du traitement et la personne concernée de sorte que le consentement n'est pas libre. Le RGPD n'exclut pas entièrement le recours au consentement en tant que base juridique du traitement de données par des autorités publiques mais il existe souvent d'autres bases juridiques plus adaptées aux activités des autorités publiques[8]. En l'espèce, le consentement ne semble pas être la base de licéité appropriée pour justifier l'accès par le ministre aux données détenues par d'autres administrations et la CNPD rejoint l'avis du Conseil d'Etat quant au fait que ce traitement devrait plutôt être basé sur l'article 6.1.c) du RGPD.

C. *Sur l'interaction avec l'article 47 du projet de loi et les dispositions du projet de règlement grand-ducal*

22. D'après le commentaire de l'amendement 10, l'accès du ministre aux données détenues par d'autres administrations vise à « *décharger les demandeurs ou bénéficiaires d'une aide au logement de l'accomplissement des formalités administratives légales relatives à une demande en obtention d'une aide ou lors des réexamens périodiques d'un dossier prévus par la loi (simplification administrative non seulement pour les administrés concernés, mais également pour l'administration publique).* » Selon la compréhension de la Commission nationale, les demandeurs n'ont dès lors plus à fournir les pièces justificatives dont il est fait référence à l'article 47.3 du projet de loi et qui sont plus amplement énumérées dans le projet de règlement grand ducal. Par conséquent, ne faudrait-il pas amender, voire supprimer, ces dispositions ?

23. Par ailleurs, il ressort de l'article 53, alinéa 1er, nouveau que le ministre peut demander la transmission des données y énumérées « *afin de contrôler si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par le demandeur ou bénéficiaire de l'aide* ». La Commission nationale donne à considérer que la vérification de l'exactitude et de l'authenticité des données ne devrait avoir lieu que dans l'hypothèse où le demandeur ou le bénéficiaire d'une aide fournit lui-même les informations requises. Or, le projet de loi prévoit

8 V. en ce sens: Comité européen de la protection des données (EDPB), Lignes directrices 5/2020 sur le consentement au sens du règlement (UE) 2016/679 du Comité européen de la protection des données, points 16 et s., disponibles sous : https://edpb.europa.eu/our-work-tools/our-documents/guidelines/guidelines-052020-consent-under-regulation-2016679_fr

que le ministre se voit transmettre les données par d'autres autorités étatiques de sorte qu'une telle vérification devient en principe superfétatoire.

D. *Sur les catégories de données*

24. L'alinéa 1er de l'article 53 nouveau énumère les organismes auxquels le ministre peut demander la transmission de données ainsi que, pour chaque organisme, les catégories de données pouvant être transmises. Tout d'abord, il y a lieu de constater que le projet de loi prévoit que le ministre peut demander la transmission de données à un nombre important d'organismes[9] et que les données qui peuvent être transmises font souvent double emploi. A titre d'exemple, en ce qui concerne le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse, le ministre peut accéder aux données de trois administrations, à savoir l'Administration des contributions directes, le Centre commun de la sécurité sociale et le Fonds national de solidarité, tout en ayant le droit de consulter ces données au registre national des personnes physiques. La Commission nationale voit d'un œil critique cette prolifération d'accès qui ne semble pas être justifiée.

25. Ensuite, pour un certain nombre de données, il ne ressort ni du texte du projet de loi ni du commentaire des articles pourquoi il serait nécessaire que le ministre se voie transmettre ces données dans le cadre du contrôle des conditions d'octroi de l'aide demandée. La Commission nationale rappelle l'importance du principe de minimisation consacré à l'article 5.1.c) du RGPD en application duquel le ministre ne pourra accéder qu'aux données qui sont strictement nécessaires au contrôle des conditions d'octroi de l'aide demandée. Ainsi, il serait utile que les auteurs du projet de loi précisent tout au moins dans le cadre de quelle(s) aide(s) le ministre pourrait demander la transmission des données en question.

E. *Sur le registre national des personnes physiques*

26. L'article 53, alinéa 2, nouveau dispose ce qui suit :

« *Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur ou bénéficiaire d'une aide ou tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement les données à caractère personnel suivantes :*

1° les nom et prénoms ;

2° le numéro d'identification national ;

3° le sexe ;

4° les date et lieu de naissance ;

5° la date de décès ;

6° l'état civil ;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par Je demandeur ou bénéficiaire d'une aide. »

27. Quant au renvoi au répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales, il y a lieu de noter qu'en vertu de

9 À savoir 1° l'Administration des contributions directes ; 2° l'Administration du cadastre et de la topographie ; 3° l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA ; 4° le Centre commun de la sécurité sociale ; 5° le Fonds national de solidarité ; 6° la Caisse pour l'avenir des enfants ;7° la Caisse nationale de santé ou la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés public ; 8° l'établissement de crédit ; 9° l'Agence pour le développement de l'emploi. De plus, le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national des personnes physiques.

l'article 45 de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales ne s'applique plus aux personnes physiques.

28. En ce qui concerne le registre national des personnes physiques, tel que prévu par la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, les modalités d'accès et de transmission sont définies par la loi susmentionnée du 19 juin 2013 ainsi que par le règlement grand-ducal du 28 novembre 2013 fixant les modalités d'application de la loi du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques. Alors même que le terme « communication » est utilisé, la CNPD comprend que le ministre disposera d'un accès à ce registre. Cet accès devra s'effectuer conformément à la procédure prévue par les textes susmentionnés[10].

F. *Sur les modalités pratiques de la transmission de données détenues par d'autres administrations*

29. La Commission nationale regrette que les explications fournies dans le commentaire des articles peuvent laisser croire que les dispositions de l'article 54 nouveau ne s'appliquent qu'à la transmission de données telle que prévue à l'article 53 nouveau. Or, elle considère qu'il résulte de l'article 54.3 nouveau que les modalités y prévues, et notamment le principe de la journalisation, s'applique également aux traitements effectués dans les fichiers détenus par le ministre.

30. L'article 54.1 nouveau précise que « *[l]'accès aux renseignements et la transmission des informations et données énumérés à l'article 53 et nécessaires pour le traitement d'un dossier de demande d'aide prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique ou par le biais d'une correspondance écrite sur initiative d'un gestionnaire du dossier.* » A cet égard, il y a lieu de noter que le terme « échange » suppose une réciprocité. Or, la transmission de données par d'autres administrations est en principe unilatérale. Il est partant préférable d'adapter la terminologie utilisée en utilisant le terme « communication ».

31. D'après les termes de l'article 54.2 nouveau, « *[s]eules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec la demande d'une aide prévue par la présente loi* », ce qui est conforme au principe de minimisation susmentionné. Il est toutefois suggéré d'utiliser la même terminologie que celle employée à l'article 55.3 du projet de loi, de sorte que l'article 55.2 prendrait le libellé suivant : « Toute consultation ne peut avoir lieu que pour un motif précis ».

32. L'article 54.3 nouveau fournit des précisions quant au fonctionnement du système informatique. La Commission nationale se félicite que le projet de loi prévoit le principe du contrôle de l'accès aux données par le biais de la journalisation. Elle suggère néanmoins de porter la durée de conservation des données de journalisation à cinq ans, ce qui correspond par ailleurs au délai de prescription des délits tels que la violation du secret professionnel prévu à l'article 458 du Code pénal.

Par ailleurs, elle regrette que les explications fournies dans le commentaire des articles laissent à penser que les dispositions de l'article 54 nouveau ne s'appliquent qu'à la transmission de données telle que prévue à l'article 53 nouveau. Or, il résulte de l'article 54.3 nouveau que les modalités y prévues, et notamment le principe de la journalisation, s'appliquent également aux traitements effectués dans les fichiers détenus par le ministre. A toutes fins utiles, il y a lieu de rappeler que le ministre peut être amené à traiter des données dites « sensibles » qui font l'objet d'une protection particulière en vertu de l'article 9 du RGPD et pour lesquelles des « mesures appropriées et spécifiques » doivent être prévues[11]. La mise en place de fichiers de journalisation peut constituer une telle mesure, tout comme la restriction des accès.

---

10 Article 10 de la modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques ainsi que les articles 5 à 7 du règlement grand-ducal du 28 novembre 2013 fixant les modalités d'application de la loi précitée.

11 Point 11 du présent avis

4. *Sur la durée de conservation*

33. Selon l'article 5.1.e) du RGPD, les données à caractère personnel ne doivent pas être conservées plus longtemps que nécessaire pour la réalisation des finalités pour lesquelles elles sont collectées et traitées. Au-delà, les données doivent être supprimées ou anonymisées. Or, le projet de loi n'indique pas pendant combien de temps les données collectées dans le cadre des demandes d'aide seront conservées. Dès lors, la Commission nationale n'est pas en mesure d'apprécier si, en l'occurrence, le principe de durée de conservation limitée des données est respecté.

Même si la durée de conservation ne doit pas forcément être définie dans le projet de loi, celui-ci devrait *a minima* préciser les critères qui seraient pris en compte afin de déterminer quelle est la durée de conservation proportionnée pour les données à caractère personnel qui serait collectées par le ministre. Le délai pendant lequel le ministre pourra demander le remboursement de l'aide indûment touchée en cas de recalcul pourrait constituer un indice à cet égard[12].

Ainsi décidé à Belvaux en date du 12 octobre 2022.

La Commission nationale pour la protection des données

Tine A. LARSEN
Présidente

Thierry LALLEMANG
Commissaire

Marc LEMMER
Commissaire

Alain HERRMANN
Commissaire

12 Article 51.4 du projet de loi

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau
7938 - Dossier consolidé : 323

7938/09

N° 7938[9]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(20.6.2023)

Par dépêche du 29 décembre 2021, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche d'évaluation d'impact ainsi qu'une fiche financière.

Les avis de la Chambre des salariés, de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises, de l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils et de la Commission nationale pour la protection des données, ont été communiqués au Conseil d'État en date des 8 avril, 19 juillet, 4 août, 6 octobre et 14 octobre 2022.

L'avis complémentaire de la Chambre des salariés a été communiqué au Conseil d'État en date du 1er juillet 2022.

Les avis des autres chambres professionnelles concernées, demandés selon la lettre de saisine, ne sont pas encore parvenus au Conseil d'État au moment de l'adoption du présent avis.

Par dépêche du 20 mai 2022, le Premier ministre, ministre d'État, a saisi le Conseil d'État d'un amendement gouvernemental au projet de loi sous avis, élaboré par le ministre du Logement.

Au texte de l'amendement gouvernemental étaient joints un commentaire, une fiche financière ainsi qu'une version coordonnée du projet de loi sous avis tenant compte dudit amendement.

Par dépêche du 26 septembre 2022, le Premier ministre, ministre d'État, a saisi le Conseil d'État d'une deuxième série d'amendements gouvernementaux au projet de loi sous avis, élaboré par le ministre du Logement.

Au texte desdits amendements gouvernementaux étaient joints des observations préliminaires, un commentaire pour chacun des amendements, une fiche d'évaluation d'impact, une fiche financière ainsi qu'une version coordonnée du projet de loi sous examen tenant compte desdits amendements.

Le présent avis se rapporte au texte coordonné du projet de loi sous avis tel qu'il est issu des amendements gouvernementaux des 20 mai et 26 septembre 2022.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Selon l'article 1er du projet de loi sous avis, celui-ci a pour objectifs de promouvoir : 1° l'accès à un logement du marché locatif privé ; 2° l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré ; 3° l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements.

Le projet de loi sous avis constitue plus précisément une réforme de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement pour ce qui concerne le volet « aides individuelles au logement ».

Le Conseil d'État donne à considérer que le régime d'aides instauré par le projet de loi sous avis relève des matières réservées à la loi en vertu des articles 99 (charges grevant le budget de l'État pour plus d'un exercice[1]) et 103 (gratification à charge du Trésor[2]) de la Constitution.

Il y a lieu de relever que, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limites pour prendre des décisions. À cet égard, il convient de relever que certaines dispositions de la loi en projet confèrent toutefois un pouvoir d'appréciation sans limites au ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après « ministre », en ayant recours au terme « pouvoir », dont l'emploi est notamment susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre, ce qui est inconcevable dans une matière réservée à la loi, de sorte que le Conseil d'État devra s'y opposer formellement. Le Conseil d'État y reviendra lors de l'examen des dispositions concernées.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1er

L'article sous examen a pour objet de déterminer les objectifs à atteindre et les mesures à mettre en œuvre par le projet de loi sous examen pour atteindre ces objectifs. Le Conseil d'État souligne que ces considérations relèvent de l'exposé des motifs du projet de loi sous avis et n'ont pas à être rappelées dans un article. L'article sous revue est dès lors dépourvu de valeur normative et est à supprimer. Les articles subséquents sont alors à renuméroter.

Article 2

L'article sous examen a pour objet de définir certaines notions.

Les définitions reprises aux points 2° et 4° emploient la notion de « logement intégré » sans que cette notion ne soit définie par le texte sous examen. Même si, selon le commentaire des articles, le Tribunal administratif avait statué en date du 26 octobre 2017 que la notion de « logement intégré » se trouve définie par « l'annexe 11 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » comme « un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal », le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour insécurité juridique, de procéder à une définition de la notion de « logement intégré » dans la loi en projet étant donné que cette notion n'est pas une notion qui a un sens suffisamment clair dans la langue courante comme dans la langue juridique. La définition de ce concept de logement ne se déduit pas non plus des autres articles du projet de loi sous avis.

Article 3

L'article sous examen porte sur l'aide de l'État au financement de la garantie locative.

Dans un souci d'une meilleure lisibilité, il serait utile de scinder le point 5° du paragraphe 2 en deux points afin de viser séparément les conditions liées au demandeur (revenus réguliers du demandeur) et celles liées à la communauté domestique (le revenu mensuel de la communauté domestique).

Le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 2, point 5°, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur et qui habitent dans le logement, ne sont pas considérés pour le calcul de l'aide au financement de la garantie locative. Le Conseil d'État tient à relever que, si les enfants du demandeur travaillent ou touchent des indemnités de stage, de même que si les parents du demandeur travaillent ou touchent des pensions, cela risque de créer une inégalité de traitement par rapport au demandeur ayant dans sa communauté domestique des personnes sans lien de parenté au 1er degré avec celui-ci. Il estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution. Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir

1 Article 117, paragraphe 4, de la Constitution révisée.

2 Article 117, paragraphe 5, de la Constitution révisée.

que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Articles 4 à 6

Le Conseil d'État constate que les articles sous examen, qui portent sur le montant de la garantie locative, le dépôt conditionné et l'appel à la garantie, s'inspirent fortement des articles 14*quater*-2, paragraphe 4, 14*quater*-3 et 14*quater*-5 de la loi précitée du 25 février 1979 qui ont été insérés dans la loi précitée en date du 20 décembre 2019[3].

L'article 5, paragraphe 1er, alinéa 2, deuxième phrase, prévoit qu'« [à] l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, le bénéficiaire ne peut retirer des fonds du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave ». Ladite disposition visant le seul bénéficiaire, le Conseil d'État se demande ce qu'il en des tiers créanciers et suggère aux auteurs de compléter cette disposition, en précisant par exemple que les sommes se trouvant sur le dépôt conditionné sont insaisissables.

Concernant l'article 5, paragraphe 2, le Conseil d'État renvoie à l'observation suivante qu'il avait formulée dans son avis n° 7258 du 9 octobre 2018 à l'égard de l'article 14*quater*-3 :

> « Au paragraphe 1er, alinéa 3, le projet de loi sous examen prévoit un délai maximum de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné pour alimenter ce dernier. Il ne prévoit toutefois aucune sanction au cas où cette alimentation n'aurait pas été effectuée dans le délai de trois ans. Dans un souci d'efficacité du dispositif sous examen, le Conseil d'État préconise de prévoir une sanction pour le cas où le délai visé n'aurait pas été respecté. »

En effet, l'article 5, paragraphe 2, ne prévoit pas de sanction pour le cas où le délai de trois ans ne serait pas respecté. Le Conseil d'État demande dès lors aux auteurs de prévoir une telle sanction.

Article 7

Sans observation.

Article 8

L'article sous examen détermine les conditions qui doivent être respectées afin de pouvoir profiter d'une subvention de loyer.

L'alinéa 1er, phrase liminaire, dispose que « l'État est autorisé à accorder une subvention de loyer ». Étant donné que dans le cadre du projet de loi sous avis, l'État est représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, le Conseil d'État demande, dans un souci de meilleure lisibilité, de préciser que la subvention de loyer est accordée par celui-ci. Cette observation vaut pour l'ensemble des articles qui portent sur l'octroi d'une aide.

L'alinéa 1er, point 4°, prévoit comme condition d'octroi de la subvention de loyer que « les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger. » Le Conseil d'État constate que pour ce qui concerne l'aide au financement d'une garantie locative cette condition est limitée au demandeur de cette aide.

Selon l'alinéa 1er, point 6°, une des conditions pour obtenir une subvention de loyer est que le revenu de la communauté domestique fixé conformément à l'article 11 ne dépasse pas le plafond de revenu prévu à l'annexe II. À cet égard, le Conseil d'État note que pour les autres aides prévues par la loi en projet dont le revenu de la communauté est une des conditions d'octroi, les revenus des personnes ayant un lien de parenté de 1er degré avec le demandeur ne sont pas pris en compte pour le calcul de ces aides.

L'alinéa 1er, point 8°, prévoit que « le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants ». À cet égard, le Conseil d'État se demande pourquoi les auteurs excluent que le logement soit loué au demandeur par un ascendant ou descendant. En effet, rien n'empêche que le logement lui soit loué au prix du marché locatif. S'ajoute à cette question celle de savoir pourquoi cette exclusion est limitée aux seuls ascendants et descendants. À titre d'exemple se pose la question de savoir pourquoi le demandeur peut habiter dans un logement qui lui est loué par son oncle ou par ses

3 Loi du 20 décembre 2019 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

beaux-parents, mais non pas par un ascendant ou descendant. En effet, selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle[4] relative à l'article 10*bis*, paragraphe 1er, de la Constitution, le législateur peut sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but. Dans l'hypothèse évoquée, le Conseil d'État devrait, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Articles 9 à 12

Sans observation.

Article 13

L'article sous examen détermine les conditions à respecter par l'emprunteur qui souhaite profiter d'une garantie de l'État.

Le paragraphe 1er lie ces conditions au seul emprunteur en prévoyant qu'« une garantie de l'État n'est accordée qu'à l'emprunteur majeur qui : […] ». C'est ainsi que le point 5° se limite à fixer un seuil maximal pour le revenu du demandeur voire des demandeurs sans exiger que le revenu de la communauté domestique ne doit pas dépasser un certain seuil. Le paragraphe 2, alinéas 1er, dernière phrase, 2 et 3, se réfère cependant au revenu net de la communauté domestique. Il existe dès lors une incohérence entre le paragraphe 1er qui ne soumet l'octroi de la garantie de l'État à aucune exigence à respecter par la communauté domestique et le paragraphe 2 qui se réfère au revenu net de la communauté domestique. S'ajoute à cela qu'en distinguant le revenu du demandeur de celui de la communauté domestique, les auteurs semblent ne pas compter le demandeur parmi les membres de la communauté domestique. Au vu des incohérences qui précèdent, qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous examen.

Le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 2, dernier alinéa, les personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ne sont pas prises en considération pour la détermination de la communauté domestique et, par conséquent, pour le calcul du revenu net. Le Conseil renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Articles 14 et 15

Sans observation.

Article 16

En renvoyant aux considérations générales concernant l'encadrement du pouvoir d'appréciation du ministre dans une matière réservée à la loi, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer au paragraphe 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». En effet, les conditions pour obtenir une prime d'accession à la propriété sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Le paragraphe 2, point 3°, prévoit comme condition d'octroi de la prime d'accession à la propriété que « les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger. » Le Conseil d'État constate que pour ce qui concerne la garantie de l'État, cette condition est toutefois limitée au demandeur de cette aide.

Le paragraphe 2, point 4°, exige que « le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34 ». Le Conseil d'État relève que l'article 34 prévoit que « [l]e revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et

4 Cour constit., arrêt du 13 novembre 2020, n° 00159 du registre, Mém. A, n° 921, du 20 novembre 2020.

des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, […] ». À cet égard, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Article 17

L'article sous examen a trait à la prime d'épargne et détermine les conditions d'obtention de celle-ci.

Concernant le paragraphe 1er, point 2°, il y a lieu de relever que selon le commentaire des articles, pour profiter d'une prime d'épargne, il faut avoir épargné pendant une période d'au moins un an précédant immédiatement la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont retirés et investis dans le financement du logement auprès d'un même établissement de crédit. Le Conseil d'État donne à considérer que cette condition n'est cependant pas reprise au point 2° et ne pourra dès lors pas être imposée.

Article 18

L'article sous avis détermine les modalités de calcul de la prime d'épargne.

L'alinéa 2 qui dispose que « le ministre peut, sur avis de la commission, accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale d'1 an sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire » pose problème en ce qu'il emploie le terme « pouvoir » et n'encadre aucunement le pouvoir du ministre. En effet, tout critère sur base duquel le ministre peut prendre sa décision quant au prolongement ainsi que quant à la durée du prolongement fait défaut. Or, il est rappelé que, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limites pour prendre des décisions et que la loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration. Partant, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre, tout en omettant le verbe « pouvoir ».

Article 19

Sans observation.

Article 20

Le point 3° prévoit comme condition de la subvention d'intérêt que « les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger. » À cet égard, le Conseil d'État renvoie à son observation formulée à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

Le point 4° exige que « le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34 ». Le Conseil d'État rappelle que l'article 34 prévoit que le revenu des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur n'est pas pris en considération pour le calcul des subventions d'intérêt. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Articles 21 et 22

Sans observation.

Article 23

Le paragraphe 1er prévoit que « la subvention d'intérêt n'est pas due en tout ou en partie et doit être remboursée à l'État, avec effet rétroactif, à partir du moment où une ou plusieurs conditions d'octroi ou de maintien de l'aide ne sont plus remplies ou se sont modifiées au cours de la période prévue à

l'article 35, paragraphe 1er. » À cet égard, le Conseil d'État se demande pourquoi la subvention d'intérêt n'est pas due si les conditions d'octroi ou de maintien, tout en étant modifiées, sont toujours remplies ? En effet, le demandeur peut, ou non, remplir les conditions. Celles-ci sont fixées, ou modifiées, par le législateur. Si les conditions sont modifiées, il y aura lieu, à ce moment, de déterminer l'impact possible que cette modification pourrait avoir sur les subventions accordées. La disposition sous examen ne saurait, avec effet rétroactif et de manière anticipative, imposer le remboursement d'aides accordées dans le cas où les conditions sont modifiées. Le Conseil d'État doit s'opposer formellement à la disposition sous revue pour insécurité juridique. Il pourrait toutefois d'ores et déjà se déclarer d'accord avec la suppression desdits termes.

Le paragraphe 2 prévoit que « […] le ministre peut, sur demande écrite et motivée, accorder au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de 2 ans ». Le Conseil d'État renvoie aux considérations générales, pour demander, sous peine d'opposition formelle, d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre, en omettant le verbe « pouvoir ». En outre, le Conseil d'État demande de supprimer les termes « que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause », pour être superfétatoires, étant donné que, de toute façon, toutes les raisons de départ sont visées, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de n'en citer que quelques-unes, et ce de manière exemplative.

Article 24

L'article sous examen porte sur la prime d'amélioration et détermine notamment les modalités d'octroi de cette aide.

En renvoyant aux considérations générales concernant l'encadrement du pouvoir d'appréciation du ministre dans une matière réservée à la loi, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer aux alinéas 2 et 3, phrases liminaires, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». En effet, les conditions pour obtenir une prime d'amélioration sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Les points 2° des alinéas 2 et 3 prévoient comme condition de la subvention d'intérêt que « les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger. » À cet égard, le Conseil d'État renvoie à son observation formulée à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

Les points 3° des alinéas 2 et 3 exigent que « le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34 ». Le Conseil d'État rappelle que l'article 34 prévoit que le revenu des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur n'est pas pris en considération pour le calcul des primes d'amélioration. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Concernant l'alinéa 3, point 5°, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État note que dans le cadre de l'amendement gouvernemental, le Gouvernement explique ce qui suit : « Une révision de la législation instituant le régime d'aides « PRIMe House » (projet de loi n° 7884 modifiant la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et projet de règlement grand-ducal en déterminant les mesures d'exécution) vient d'être votée à la Chambre des Députés le 31 mars 2022. La loi y afférente produira ses effets au 1er janvier 2022, donc avec effet rétroactif, en vue de prolonger et de réorienter le régime d'aides précité. » Au vu de ce qui précède, le Conseil d'État s'interroge sur la plus-value normative des termes « et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022 » étant donné qu'il relève de l'évidence que les décisions d'octroi n'ont pas pu être accordées antérieurement à cette date. Si l'intention des auteurs est de prévoir un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une garantie de l'État, il conviendrait d'ajouter une telle disposition à l'article 51.

Articles 25 et 26

Sans observation.

Article 27

Dans la mesure où l'article sous examen prévoit que les dispositions de l'article 20 sont applicables, les conditions suivantes s'appliquent à la subvention d'intérêt : « les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger » et « le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34 ».

Concernant la première condition, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

Quant à la condition relative au respect des conditions de revenu fixées à l'article 34, le Conseil d'État rappelle que celui-ci prévoit que le revenu des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur n'est pas pris en considération pour le calcul des subventions d'intérêt. Au vu de ce qui précède, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Article 28

L'article sous examen a trait à la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap.

En renvoyant aux considérations générales concernant l'encadrement du pouvoir d'appréciation du ministre dans une matière réservée à la loi, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer au paragraphe 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». En effet, les conditions pour obtenir une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap sont clairement déterminées à l'article sous examen, de sorte que tout pouvoir d'appréciation sans limites du ministre est à exclure en l'espèce.

En second lieu, il convient de relever que les articles 30 et 34 auxquels renvoie le paragraphe 2 se réfèrent au revenu net du demandeur et des personnes qui vivent avec lui en communauté domestique tandis que le paragraphe 2 impose des conditions de revenu au seul demandeur. Le paragraphe 2 n'est dès lors pas en phase avec les articles 30 et 34. Au vu des développements qui précèdent et dans un souci de cohérence interne, le Conseil d'État doit s'opposer formellement au paragraphe 2, point 1°, pour insécurité juridique.

Le Conseil d'État note que selon l'article 34, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ne sont pas considérés pour le calcul de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap. Dans ce contexte, le Conseil renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Au point 3°, qui prévoit que « le logement dans lequel sont réalisés les aménagements spéciaux est l'habitation principale et permanente de la personne en situation de handicap » et à l'instar de ce qui est prévu à l'endroit des autres articles, il y a lieu de se référer à l'article 35 qui détermine les modalités de la condition de l'habitation permanente et principale.

Article 29

Sans observation.

Article 30

L'article sous examen est censé fixer les critères de revenu à respecter par la communauté domestique du demandeur.

À cet effet, il prévoit ce qui suit : « Le demandeur et les personnes qui vivent avec lui en communauté domestique, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, ne peuvent disposer d'un revenu net fixé suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe VII de la présente loi. »

Le Conseil d'État note que selon l'article sous examen, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ne sont pas considérés. Le Conseil renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

En outre, afin d'aligner le libellé de l'article sous examen à celui de la définition de la « communauté domestique » reprise à l'article 2, point 8°, le Conseil d'État demande de remplacer les termes « Le demandeur et les personnes qui vivent avec lui en communauté domestique » par les termes « Les membres de la communauté domestique ».

Article 31

L'article sous examen dispose ce qui suit : « Lorsque le bénéficiaire est locataire du logement faisant l'objet des aménagements spéciaux, le propriétaire ayant donné son accord explicite aux aménagements en question ne peut requérir la remise des lieux en leur état antérieur, ni exiger des dommages-intérêts. »

Le Conseil d'État donne à considérer que dans le cas où l'intention des auteurs est de préciser que le propriétaire ne peut ni requérir la remise des lieux en leur état antérieur, ni exiger des dommages-intérêts, s'il a donné son accord explicite aux aménagements, et ce, que le locataire soit ou non bénéficiaire de la prime, l'article sous examen énonce une évidence et est à supprimer. S'il devait toutefois être dans l'intention des auteurs d'ériger cette disposition en condition d'octroi de la prime pour aménagements spéciaux, il y a lieu d'insérer cette condition à l'article 28. En tout état de cause, il y a lieu de supprimer la disposition sous examen à l'article 31.

Article 32

Le Conseil d'État constate que la dernière phrase prévoit que l'aide peut être payée en tranches. Dans la mesure où selon l'article 28, paragraphe 2, point 2°, la dépense doit avoir été réalisée par le demandeur avant l'introduction de la demande de prime, le Conseil d'État s'interroge sur les raisons qui ont amené les auteurs à prévoir la possibilité de payer l'aide en tranches.

Article 33

L'article sous examen détermine les conditions d'obtention de la prime de création d'un logement intégré.

En renvoyant aux considérations générales concernant l'encadrement du pouvoir d'appréciation du ministre dans une matière réservée à la loi, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer à l'alinéa 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». En effet, les conditions pour obtenir une prime de création d'un logement intégré sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Finalement, concernant les points 3° et 4° de l'alinéa 2, le Conseil d'État s'interroge si ceux-ci sont en phase avec la définition du « logement intégré » retenue par le Tribunal administratif et à laquelle les auteurs se réfèrent au commentaire portant sur l'article 2, point 5°, en ce que celle-ci prévoit que le logement intégré « ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal » et « qu'un logement intégré n'est pas assimilé à un logement-unité d'habitation ». En effet, selon cette définition, le logement intégré n'est pas à assimiler à un logement d'unité habitation. Dans ce contexte, le Conseil d'État renvoie à son opposition formelle formulée à l'égard de l'article 2, points 2° et 4°, tout en exigeant que les dispositions des points 3° et 4° de l'alinéa sous examen soient en phase avec la définition de la notion de « logement intégré » qui sera insérée dans la loi en projet sous avis.

Article 34

Le paragraphe 1er de l'article sous examen détermine le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt.

Le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 1er, alinéa 1er, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ne sont pas considérés pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt. Le Conseil renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5° et à sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel y exprimée.

Dans la mesure où le paragraphe 1er, alinéa 1er, prévoit que le revenu à prendre en considération est le revenu net et que l'alinéa 2 détermine ce qu'il faut entendre par « revenu net » en prévoyant que « par revenu net il y a lieu d'entendre la somme des revenus, montants et rémunérations y listés », la partie de phrase de l'alinéa 1er disposant que le revenu à prendre en considération est le revenu net « sans prise en compte des allocations familiales, de l'aide financière de l'État pour études supérieures, des rentes d'orphelin, des allocations pour personnes gravement handicapées ou des prestations de l'assurance dépendance » est superfétatoire, et à omettre.

Article 35

L'article sous examen détermine pour les différentes primes et subventions les conditions de l'habitation principale et permanente.

En premier lieu, il convient de noter que selon le commentaire des articles, il peut y avoir deux situations pour la prime d'amélioration : « Si le bénéficiaire habite dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai de 2 ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide. Lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant ces travaux, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commencera à occuper le logement en question après la fin des travaux. » Le Conseil d'État constate que le paragraphe 1er, point 2°, ne prévoit cependant que la situation où le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide et ne couvre pas de manière explicite la situation visée par les auteurs au commentaire des articles.

Concernant toujours le point 2°, le Conseil d'État constate que dans la mesure où, pour la prime d'amélioration et la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, les travaux d'aménagement ont été réalisés avant l'introduction de la demande en vue de l'obtention des primes respectives, le délai exigé en termes d'habitation principale et permanente se prolongera nécessairement au-delà des deux ans qui sont exigés par l'article sous examen dans le cas où le demandeur occupe déjà l'habitation depuis l'achèvement des travaux jusqu'à la date de décision d'octroi de la prime.

Le paragraphe 2 prévoit qu'« [a] au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide, celui-ci dispose d'un délai maximal de 3 ans à partir de la date d'octroi de l'aide pour habiter dans le logement, sous peine de restitution de l'aide. » Aux termes de cette disposition, la prolongation du délai y prévu dépend de la seule volonté du demandeur de l'aide. Est-ce l'intention des auteurs ? Dans la négative, le Conseil d'État recommande aux auteurs de s'inspirer de l'article 45, alinéa 2, et d'apporter les précisions souhaitées y prévues.

Article 36

Le paragraphe 2, alinéa 1er, point 1° prévoit qu'« une location partielle du logement ou une location du logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide est permise si […] le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec le ou les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit ». Tout en sachant que la conclusion d'un contrat de bail « par écrit » ne constitue en l'espèce pas une condition d'octroi d'une aide, le Conseil d'État recommande aux auteurs de supprimer les termes « par écrit ». Le Conseil d'État renvoie encore à la modification apportée par l'amendement 2[5] à l'article 3, point 3°.

Le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 2, point 1°, une location partielle du logement ou une location du logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide est permise si […] 1° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec le ou les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit ; le montant du loyer est à ajouter au revenu pris en considération pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation par le ou les locataires ; cette condition ne s'applique pas aux occupants qui ont un lien de parenté au 1er degré avec

5 Amendements gouvernementaux du 26 septembre 2022.

le demandeur ou bénéficiaire ». Concernant la non-prise en compte des revenus des occupants ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou le bénéficiaire, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Au paragraphe 3, dans un souci de clarté, il convient de préciser la disposition à laquelle ledit paragraphe 3 déroge. En effet, ne sont y employés que les termes « par dérogation ».

Article 37

Le Conseil d'État constate que l'article 37, paragraphe 2, tout en précisant que les aides doivent être remboursées dans leur intégralité, se recoupe avec l'article 48, paragraphe 2. Le Conseil d'État note encore que les articles 37, 38, 48 et 55 portent tous sur le remboursement des aides visées par le projet de loi sous avis. Dans un souci de simplification et de clarté du texte, le Conseil d'État recommande fortement de revoir ces articles et de les regrouper le cas échéant.

Article 38

Au paragraphe 2, dans un souci de cohérence interne du texte sous examen, il y a lieu d'écrire « condition d'habitation principale et permanente ».

Articles 39 à 47

Sans observation.

Article 48

Le Conseil d'État renvoie à l'examen de l'article 37 où il recommande aux auteurs du projet de loi sous avis de revoir les articles 37, 38, 48 et 55 en ce qu'ils portent tous sur le remboursement des aides visées par la loi en projet.

Concernant l'emploi au paragraphe 2 des termes « l'aide est arrêtée », le Conseil d'État tient à relever que le terme « arrêter » est équivoque en ce qu'il ne permet pas de savoir si l'aide est seulement suspendue jusqu'à ce que les renseignements demandés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions ont été fournis ou si l'aide est définitivement refusée pour le futur. Ce terme étant source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'y opposer formellement.

Le paragraphe 3, alinéa 2, deuxième phrase, prévoit que « dans le cas d'une demande de subvention d'intérêt pour prêt climatique, lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou lorsque le prêt hypothécaire liquidé n'est pas utilisé par le bénéficiaire, l'établissement de crédit en informe le ministre dans les plus brefs délais. » À cet égard, il convient de relever que l'article 44, paragraphe 1er, prévoit que la subvention d'intérêt est liée à un prêt climatique au sens de l'article 40, alinéa 1er, et qu'elle est accordée si « le demandeur a contracté un prêt […] ». Le Conseil d'État en déduit que la subvention d'intérêt n'est accordée qu'une fois que le prêt a été accordé définitivement, de sorte que les termes « lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou » sont superfétatoires.

Article 49

Selon le commentaire des articles, « pour la prime d'accession à la propriété, il convient de maintenir la disposition prévoyant que le demandeur peut demander le recalcul du montant de la prime en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit la date de l'acte notarié d'acquisition du logement ». Afin de refléter l'intention des auteurs, la virgule précédant les termes « en cas de naissance » doit être remplacée par un point-virgule.

Article 50

Sans observation.

Article 51

Le paragraphe 1er détermine les délais de prescription des demandes en vue de l'obtention des primes d'accession à la propriété et de création d'un logement intégré. Le Conseil d'État constate que les

délais de prescription diffèrent. En effet, le délai de prescription pour la prime d'accession à la propriété est d'un an tandis que celui pour la prime de création d'un logement intégré est de trois ans. Les auteurs ne donnent aucune justification. En outre, la loi en projet ne prévoit aucun délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou pour celles en obtention d'une prime d'amélioration. Afin de limiter les demandes dans le temps, un délai de prescription pourrait cependant s'avérer utile, ce délai pourrait commencer à courir à partir de la date d'achèvement des travaux tel que cela est le cas pour la prime d'amélioration sous le régime actuellement en vigueur[6]. La même observation vaut pour les subventions d'intérêt. Le règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 prévoit notamment que les subventions d'intérêt se prescrivent « par 6 mois à partir de la fin de l'année pour laquelle ces subventions auraient normalement pu être accordées. » Finalement, il convient de relever que la question de l'utilité d'un délai de prescription semble opportune pour l'ensemble des aides individuelles au logement. Les auteurs restent cependant muets quant à ce sujet.

Articles 52 à 54

Sans observation.

Article 55

Le Conseil d'État renvoie à l'examen de l'article 37 où il recommande aux auteurs du projet de loi sous avis de revoir les articles 37, 38, 48 et 55 en ce qu'ils portent tous sur le remboursement des aides visées par la loi en projet.

Si l'alinéa 2 du paragraphe 3 devait déterminer les modalités de remboursement pour l'ensemble des aides prévues par le projet de loi sous examen, il conviendrait de le déplacer vers la fin du paragraphe 1er. Dans la négative, il convient de relever que la loi en projet omet alors de déterminer les modalités de remboursement pour les aides autres que la subvention de loyer.

Le Conseil d'État tient à relever que le paragraphe 3, alinéa 3, deuxième phrase, pourrait se lire comme excluant définitivement toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer en cas de non-remboursement. Or, dans la mesure où il ne saurait être dans l'intention des auteurs de vouloir rejeter toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer une fois le montant indûment touché remboursé et dans un souci de parallélisme avec le paragraphe 3, alinéa 2, troisième phrase, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État propose de compléter le paragraphe 3, alinéa 3, deuxième phrase par les termes « tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée ».

S'ajoute à cela que le paragraphe 3, alinéa 2, emploie les termes « arrêt de l'aide ». À cet égard, il est renvoyé aux observations formulées à l'égard de l'article 48, paragraphe 2.

Article 56

L'article 56, alinéa 2, prévoit ce qui suit : « En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier de demande d'une ou de plusieurs aides ou le paiement de ces aides est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de son dossier d'aide. À défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif. » Concernant l'application de la deuxième phrase lorsque le demandeur ou le bénéficiaire n'a pas donné suite à « cette demande », il convient de relever qu'il ne ressort pas de la première phrase qu'une demande a été adressée au demandeur ou au bénéficiaire de l'aide, de sorte que le Conseil d'État ignore à quoi les auteurs se réfèrent lorsqu'ils emploient les termes « cette demande ». Le commentaire prévoit ce qui suit : « Considérant que ce refus d'accès rend impossible au Service de contrôler les conditions légales d'octroi d'une aide et afin d'éviter que le traitement de certains dossiers de demande d'aide ne soit suspendu pendant une période trop longue dans une telle hypothèse, il convient de prévoir un délai imparti à l'alinéa 2 de l'article 56 nouveau (comme pour l'article 48, paragraphe 2) : un délai de 3 mois est jugé raisonnable à cet égard, faute de quoi l'aide demandée sera refusée, entraînant la clôture du dossier en question.

6 Voir article 11 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

L'alinéa 2 prévoit également une autre hypothèse (cas où une aide a déjà été payée au bénéficiaire) : s'il y a un doute quant au respect d'une condition légale d'octroi d'une aide et si le bénéficiaire de cette aide ne permet pas endéans le délai imparti un contrôle sur place respectivement ne fournit alors pas tous les renseignements et documents demandés par le Service – nécessaires à l'instruction, à la gestion ou au suivi du dossier d'aide du bénéficiaire –, il peut être légitimement présumé que ce bénéficiaire a indûment touché l'aide. Dans ce cas de figure, il convient de prévoir dans le texte non seulement la suspension du paiement de l'aide accordée, mais également le remboursement avec effet rétroactif de l'aide qui a déjà été accordée à ce bénéficiaire. »

Au commentaire, les auteurs indiquent ainsi qu'il s'agit à la fois du « refus d'accès » et du défaut de « fournir les renseignements et documents demandés ». Le Conseil d'État donne encore à considérer que ne peut être visée par cette notion la « demande » prévue à l'alinéa 2, première phrase, en ce qu'est visée à cet endroit la « demande d'une ou de plusieurs aides » formulée par le demandeur. L'emploi du terme « demande » étant dès lors source d'insécurité juridique, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser l'alinéa 2 sur ce point.

Pour le surplus, le Conseil d'État est d'avis que les dispositions prévues à l'article sous revue n'apportent aucune plus-value normative par rapport au droit commun en matière administrative et propose dès lors de le supprimer[7].

Articles 57 à 59

Sans observation.

Article 60

L'article sous examen porte sur les dispositions transitoires.

Au paragraphe 1er, il convient de supprimer les termes « aussi longtemps qu'ils n'ont pas été abrogés par une autre loi », pour être superfétatoires. En effet, il relève de l'évidence que des dispositions restent en vigueur aussi longtemps qu'elles n'ont pas été abrogées.

En ce qui concerne le paragraphe 3, dans un souci de meilleure lisibilité du texte, le Conseil d'État recommande de déplacer l'alinéa 6 dudit paragraphe 3 après l'alinéa 4, ces deux alinéas se référant tous les deux à des dispositions de la loi précitée du 25 février 1979.

Le paragraphe 3, dernier alinéa, est superfétatoire dans la mesure où, en l'absence de régime transitoire, les nouvelles dispositions s'appliquent de toute manière immédiatement aux situations qui ne sont pas définitivement constituées lors de l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions.

Article 61

Le Conseil d'État ne voit pas l'utilité de déroger aux règles de droit commun en matière de publication et d'entrée en vigueur prévues à l'article 4 de la loi du 23 décembre 2016 concernant le Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, d'autant plus que la formule employée par les auteurs peut conduire à une réduction du délai de quatre jours de droit commun, dans l'hypothèse où la publication a lieu vers la fin du mois. Si l'intention des auteurs est de prévoir une entrée en vigueur au premier jour du mois, le Conseil d'État recommande soit de veiller à ce que la publication de l'acte en projet se fasse au moins quatre jours avant la date de l'entrée en vigueur souhaitée soit de prévoir la mise en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Annexes

Sans observation.

*

7 Avis du Conseil d'État (n° 51.779) du 15 novembre 2016 portant sur le projet de loi concernant la collecte et la saisie des dossiers d'aides relatives au logement.

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Observations générales

Pour caractériser les énumérations, il est fait recours à des numéros suivis d'un exposant « ° » 1°, 2°, 3°, …

Pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

Lorsque les auteurs du texte sous examen se réfèrent au lien de parenté de premier degré, il convient d'écrire « premier degré » et non pas « 1er degré ».

Les termes « le ou les », « du ou des » et « un ou plusieurs », ainsi que les formules similaires, sont à écarter. Il y a lieu de recourir au pluriel pour viser indistinctement un ou plusieurs éléments.

Les nombres s'écrivent en toutes lettres. Ils s'expriment uniquement en chiffres s'il s'agit de pour cent, de sommes d'argent, d'unités de mesure, d'indices de prix ou de dates.

Aux intitulés des sections 1re et sous-section 1re, il convient d'écrire « Section 1re » et « Sous-section 1re ».

Les intitulés des sections et des sous-sections ne sont pas à souligner.

Les textes normatifs sont en principe rédigés au présent et non au futur.

En ce qui concerne les montants d'argent, les tranches de mille sont séparées par une espace insécable pour écrire par exemple « 1 000 euros ».

Sommaire

Le sommaire qui précède le dispositif proprement dit est à omettre, car sans apport normatif.

Article 2

En vue d'une meilleure lisibilité, le Conseil d'État propose d'agencer les définitions par ordre alphabétique.

Il faut éviter l'insertion de phrases ou d'alinéas autonomes dans une définition.

Au point 6°, il est recommandé d'écrire « les demandeurs », afin de viser indistinctement un ou plusieurs demandeurs.

Article 3

Au paragraphe 1er, alinéa 1er, il y a lieu d'insérer le terme « pas » après le terme « dispose ».

Au paragraphe 2, alinéa 1er, point 5°, il est recommandé d'insérer le terme « repris » avant les termes « à l'annexe I ».

Article 7

Au paragraphe 2, deuxième phrase, il est recommandé de remplacer la virgule après les termes « Par dérogation » par le terme « et » pour écrire « Par dérogation et sur demande écrite et dûment motivée, […]. »

Article 8

À l'alinéa 1er, point 2°, il convient de remplacer la virgule *in fine* par un point-virgule.

À l'alinéa 1er, point 5°, il y a lieu de supprimer les termes « tels que » pour être superfétatoires.

Article 9

Au paragraphe 1er, alinéa 2, il convient d'accorder le terme « plafonnées » au pluriel masculin.

Article 12

Il faut insérer le terme « pas » après les termes « ne peut » et le terme « des » avant le terme « intérêts ».

Article 14

Au paragraphe 1er, alinéa 2, il y a lieu d'insérer le terme « pas » après les termes « ne peut ». Cette observation vaut également pour les articles 37, paragraphe 2, deuxième phrase, et 39, alinéa 1er.

Article 15

À l'alinéa 2, il y a lieu d'écrire « Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA ». Cette observation vaut également pour l'article 43, paragraphe 2, alinéa 2.

Article 16

Au paragraphe 2, point 7°, la date relative à l'acte en question fait défaut. Une fois que celle-ci est connue, elle devra être insérée à l'endroit pertinent.

Article 17

À la phrase liminaire, il est recommandé de remplacer le terme « du » par les termes « d'un » pour écrire « d'un logement ». Cette observation vaut également pour l'article 27, alinéa 2, deuxième phrase.

Article 24

À l'alinéa 1er, point 1°, il est recommandé de remplacer les termes « des logements existants » par les termes « de son logement ».

À l'alinéa 1er, point 2°, il convient de remplacer les termes « visés par les » par les termes « visés aux ». Cette observation vaut également pour l'article 25, alinéa 2.

Article 25

À l'alinéa 1er, point 1°, il convient d'insérer le terme « à » avant les termes « la zinguerie ».

Article 26

Au paragraphe 2, première phrase, il faut remplacer les termes « visés par » par les termes « visés à ».

Article 28

Au paragraphe 1er, alinéa 1er, il y a lieu de remplacer le terme « spéciaux » après le terme « besoins » par le terme « spécifiques », pour écrire « besoins spécifiques ».

Au paragraphe 1er, alinéa 2, il convient d'ajouter le terme « de » avant le terme « plusieurs ».

Au paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°, il y a lieu de remplacer les termes « l'article 30 et par l'article 34, paragraphe 3 », par les termes « les articles 30 et 34, paragraphe 3 ».

Article 31

Il y a lieu d'insérer le terme « ni » avant le terme « requérir ».

Article 35

Au paragraphe 2 et dans un souci de cohérence interne du texte, il convient d'écrire « à partir de la date de décision d'octroi de l'aide ».

Article 38

Au paragraphe 2, alinéa 3, il convient d'insérer le terme « de » avant le terme « rénovation ».

Article 39

À l'alinéa 1er, il y a lieu de supprimer le terme « personne » avant le terme « bénéficiaire » pour être superfétatoire.

À l'alinéa 3, il convient de supprimer le terme « personnes » avant le terme « bénéficiaires » pour être superfétatoire.

Article 44

Au paragraphe 1er, point 5, il y a lieu d'accorder le terme « financés » au pluriel féminin.

Article 47

Au paragraphe 1er, alinéa 1er, il y a lieu de remplacer les termes « remplie, datée et signée » par les termes « rempli, daté et signé ».

Article 48

Au paragraphe 3, alinéa 1er, point 4°, le terme « et » est à supprimer, car superfétatoire. Par ailleurs, la virgule est à remplacer par un point-virgule.

Article 51

Au paragraphe 1er, alinéa 1er, deuxième phrase, il y a lieu d'accorder le terme « déclaré » au genre féminin.

Article 53

À l'alinéa 1er, points 1° à 9°, il convient d'insérer une virgule avant les termes « la transmission ».

À l'alinéa 1er, point 8°, lettre d), le terme « et » est à supprimer, car superfétatoire.

Article 54

En ce qui concerne le paragraphe 3, points 1° à 4°, il convient de signaler que dans le cadre d'une énumération chaque élément est à commencer par une minuscule.

Article 58

Il y a lieu de faire abstraction du terme « loi » après le chiffre « 24 », car superfétatoire.

Article 59

La virgule après les termes « Sont abrogées » est à remplacer par un deux-points.

Aux points 1° et 3°, il convient de supprimer les termes « , sous réserve des dispositions prévues à l'article 60 » et les termes « , sous réserve des dispositions prévues à l'article 60, paragraphe 1er, alinéa 2 », pour être superfétatoires.

Article 60

Au paragraphe 3, alinéas 3 et 5, il est recommandé d'insérer une virgule avant les termes « sont dorénavant soumis ».

Article 61

Il convient de remplacer le terme « suivant » par les termes « qui suit ».

Annexes

Aux annexes II, III, IV, VI et VII, il convient de supprimer l'article élidé « l' » avant les termes « on entend par : ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 19 votants, le 20 juin 2023.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7938/10

N° 7938[10]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AMENDEMENTS GOUVERNEMENTAUX

DEPECHE DU MINISTRE AUX RELATIONS AVEC LE PARLEMENT AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES

(21.6.2023)

Monsieur le Président,

À la demande du Ministre du Logement, j'ai l'honneur de vous saisir d'amendements gouvernementaux relatifs au projet de loi sous rubrique.

À cet effet, je joins en annexe le texte des amendements avec leurs commentaires respectifs, le texte coordonné du projet de loi émargé tenant compte desdits amendements ainsi qu'une fiche financière supplémentaire.

Les avis des chambres professionnelles concernées seront demandés et vous parviendront dès réception.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Le Ministre aux Relations
avec le Parlement,
Marc HANSEN

*

1. TEXTE DES AMENDEMENTS AU PROJET DE LOI

Observations préliminaires

* Conscient de la situation tendue en 2023 pour un grand nombre de petites et moyennes entreprises dans le secteur du bâtiment et du génie civil, dont l'activité se limite au logement, le Gouvernement a décidé de prendre des mesures nécessaires pour stabiliser le marché de l'emploi dans le secteur de la construction et pour soutenir la production de logements.

Ce paquet de mesures vise également à rétablir la confiance du public dans l'investissement immobilier, notamment pour les besoins d'occupation personnelle. Le Gouvernement a dès lors décidé d'apporter des amendements supplémentaires dans le cadre du projet de loi 7938 relatif aux aides individuelles au logement. Ceux-ci visent essentiellement à renforcer les capacités de financement des ménages en vue de l'acquisition de logements nouveaux. Un certain nombre de ces mesures sont limitées dans le temps afin d'inciter les ménages à investir à brève – voire à très brève – échéance dans la création de logements nouveaux, d'autres permettent plus particulièrement à soutenir les ménages à moyen terme dans leurs efforts de remboursement de leurs emprunts hypothécaires.

Les mesures concernent principalement :

a) le relèvement du plafond de la garantie de l'Etat lors de l'acquisition d'un logement;

b) le relèvement du plafond pris en compte pour la subvention d'intérêt des ménages avec un ou plusieurs enfants à charge;

c) l'encouragement renforcé de la création de logements intégrés.

Finalement, le Gouvernement introduit une prime compensatoire conjoncturelle de 20.000 € pour les bénéficiaires des primes d'accès à la propriété. Cette mesure restera néanmoins limitée aux acquisitions d'un logement nouveau – c'est-à-dire non encore habité antérieurement – actées avant le 31 décembre 2024.

Elle permettra de compenser au moins partiellement la forte augmentation des prix des matières premières qui a eu lieu au courant des deux dernières années et constitue un appui supplémentaire afin de couvrir les frais de transaction et d'enregistrement lors de l'acquisition d'un bien immobilier nouveau. Le Gouvernement estime que cette prime compensatoire conjoncturelle viendra utilement compléter l'apport en fonds propres considéré par les banques au moment de l'étude du dossier. Les mesures ainsi renforcées ou introduites sont socialement ciblées envers les ménages dont la situation économique et les taux d'efforts sont parmi les plus élevés.

A la même occasion, il a été décidé d'apporter un certain nombre de précisions au texte en projet. Ces précisions n'apportent pas de changement au fond, mais permettent de clarifier des dispositions dont la mise en œuvre a soulevé des questions qui relèvent plutôt d'ordre procédurale.

Les présents amendements introduisent ces adaptations dans le texte du projet de loi n°7938.

Il est tenu compte de toutes ces propositions de modifications dans le texte coordonné du projet de loi joint aux amendements.

* Dans le texte coordonné du projet de loi, les nouveaux amendements apportés au projet de loi sont colorés en bleu, pour une meilleure visibilité. Les premiers amendements approuvés par le Conseil de Gouvernement dans ses séances du 29 avril 2022 et du 15 septembre 2022 sont colorés en rouge.

Amendement 1

L'**article 2**, point 7°, du projet de loi est modifié comme suit:

« Art. 2.

Pour l'application de la présente loi, on entend par:

(…)

7° « enfant à charge »: a) l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou

b) l'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; il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu;».

Commentaire de l'amendement 1

Au vu de la pratique, il est jugé injuste qu'un enfant orphelin – ayant perdu un ou deux de ses parents – ne puisse pas être considéré comme un « enfant à charge » lors du traitement d'une demande en obtention d'une aide individuelle au logement. Afin d'être considéré comme un enfant à charge, il faut cependant que cet enfant orphelin – âgé de moins de 27 ans – ne dispose pas, à côté de la rente d'orphelin, d'un autre revenu.

Cette disposition a également été inclue par amendement gouvernemental à la disposition correspondante du projet de loi 7937 relative au logement abordable.

Amendement 2

L'**article 3**, paragraphe 2, du projet de loi est complété par le point 7° suivant:

« 7° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants. ».

Commentaire de l'amendement 2

Il convient de prévoir pour l'ensemble des aides à la location la condition que le logement pour lequel l'aide est demandé ne soit pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants. Comme pour la subvention de loyer (article 8, alinéa 1er, point 8°, du projet de loi), il convient ainsi de modifier l'article 3 du projet de loi en ajoutant un nouveau point 7° à l'énumération y prévue.

Amendement 3

L'**article 11**, paragraphe 1er, du projet de loi, est complété par l'alinéa suivant:

« Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période. ».

Commentaire de l'amendement 3

Comme pour les aides à l'accession à la propriété (voir article 34, paragraphe 1er, alinéa 4, du projet de loi), il convient de prévoir aussi pour les aides à la location qu'une indemnité payée pendant une période de stage est à considérer comme un revenu que si le demandeur de l'aide a été affilié à la sécurité sociale durant cette période (c'est-à-dire des stages professionnels de longue durée, imposées par la loi, et non pas des stages d'été, de courte durée), et plus précisément affilié à un régime d'assurance maladie et pension (une simple affiliation à une assurance maladie n'étant pas jugée suffisante).

Amendement 4

L'**article 13**, paragraphe 1er, point 3°, du projet de loi est modifié comme suit:

« 3° est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée; ce logement doit avoir une désignation cadastrale propre; ».

Commentaire de l'amendement 4

Pour l'obtention d'une garantie de l'Etat, il semble normal et évident que le demandeur d'une telle aide doive réunir dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, comme c'est également le cas pour l'obtention d'une garantie étatique pour un prêt climatique (voir article 40, alinéa 1er, point 5°; modifié par un amendement gouvernemental du 26 septembre 2022) et pour la plupart des autres aides à la propriété d'un logement. Le texte actuel du projet de loi ne prévoit toutefois pas encore cette condition importante pour l'obtention d'une garantie de l'Etat dans le cadre du chapitre 3 du projet de loi, et il convient dès lors de combler cette lacune par le présent amendement, dans un souci également de cohérence.

De plus, il convient de prévoir expressis verbis dans la loi que pour l'obtention d'une garantie étatique, le logement du demandeur doit disposer d'un numéro cadastral distinctif: par conséquent, pour l'ensemble des personnes habitant dans un immeuble n'ayant qu'un seul numéro cadastral, c'est-à-dire où il n'existe pas de cadastre vertical et aucun règlement de copropriété, uniquement une seule aide au logement pourra être accordée, conformément à l'intention du législateur (à voir ensemble avec la définition/notion du « logement » prévue à l'article 2, point 3°, du projet de loi). Cette condition importante est prévue – respectivement est à prévoir – pour presque toutes les aides à la propriété d'un logement (à l'exclusion de la prime de création d'un logement intégré, pour laquelle la création d'une 2e unité d'habitation sur la même parcelle cadastrale est exceptionnellement permise) et pour les aides à l'assainissement énergétique d'un logement. Comme cette condition n'est pas encore expressément prévue par le projet de loi pour l'obtention d'une garantie de l'Etat, il convient de compléter le texte de l'article 13 sur ce point.

Amendement 5

A l'**article 14**, paragraphe 1er, alinéa 2, du projet de loi, le montant de « 24.000 » est remplacé par celui de « 26.000 ».

Commentaire de l'amendement 5

Dans le cadre du paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction par un plan ambitieux en faveur des PME, des communes et des ménages, visant l'accès au logement et la rénovation énergétique, le Gouvernement entend notamment renforcer les capacités de financement des ménages en

vue de l'acquisition d'un logement nouveau. Ainsi, il a été décidé de relever le montant maximal de la garantie de l'Etat, car cette garantie peut constituer un élément complémentaire important contribuant à la réalisation d'un projet d'acquisition, de construction, d'amélioration, de transformation ou de rénovation d'un logement.

Il est ainsi proposé de relever le montant maximal pris en charge par la garantie étatique du montant actuel de 18.750 à 26.000 euros – et non plus à 24.000 comme prévu par la version initiale du projet de loi – au nombre indice 100 du coût de la construction, donc presque 270.000 euros avec l'indice moyen annuel 1.037,72 pour 2022.

Amendement 6

A l'**article 16**, il est inséré un nouveau paragraphe 3 libellé comme suit:

« (3) La prime d'accession à la propriété est augmentée d'une prime compensatoire conjoncturelle de 20.000 euros en cas d'acquisition d'un logement si la date de l'acte authentique de vente a lieu entre la période allant de la date d'entrée en vigueur de la présente loi et le 31 décembre 2024. La prime compensatoire conjoncturelle n'est accordée que pour des logements nouvellement construits et n'ayant pas été occupés antérieurement.

Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le bénéficiaire de la prime accordée, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune doit avoir lieu endéans la période prévue à l'alinéa 1er. ».

Commentaire de l'amendement 6

Afin de développer plus particulièrement la construction nouvelle, et donc pour soutenir le secteur de la construction, il est proposé d'introduire une prime compensatoire conjoncturelle de 20.000 euros aux bénéficiaires d'une prime d'accession à la propriété en cas d'acquisition d'un logement nouveau, c'est-à-dire aux bénéficiaires acquéreurs d'un logement à construire/en construction ou d'un logement du stock immobilier existant qui n'a pas encore été habité avant l'entrée en vigueur de la loi en projet. Par conséquent, les acquéreurs d'un logement qui a déjà été antérieurement habité par quiconque ne peuvent pas bénéficier de cette prime conjoncturelle.

La prime compensatoire conjoncturelle sera limitée aux ménages remplissant les conditions d'une prime d'accession à la propriété et dont l'acquisition du logement nouveau et non encore habité antérieurement sera actée après l'entrée en vigueur de la présente loi et au plus tard le 31 décembre 2024.

Or, il se peut que le demandeur d'une prime d'accession à la propriété soit lui-même maître d'ouvrage, c'est-à-dire au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par celui-ci (notamment le choix de l'architecte et de l'entreprise générale), même si cette hypothèse est devenue très rare de nos jours. Dans un tel cas, la date de début des travaux de construction que le demandeur déclare au bourgmestre de la commune compétente est prise en considération (et non la date de l'acte authentique). Si ce demandeur se voit accordé une prime d'accession à la propriété, il peut également obtenir la prime compensatoire conjoncturelle, mais la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune doit alors avoir lieu entre la date d'entrée en vigueur de la présente loi et le 31 décembre 2024 au plus tard.

La présente mesure permettra de compenser au moins partiellement la forte augmentation des prix des matières premières qui a eu lieu au courant des deux dernières années, et constitue un appui supplémentaire afin de couvrir les frais de transaction et d'enregistrement lors de l'acquisition d'un bien immobilier à construire. La prime compensatoire conjoncturelle viendra utilement compléter l'apport en fonds propres, considéré par les établissements de crédit au moment de l'étude du dossier pour l'octroi d'un prêt immobilier.

Amendement 7

A l'**article 22**, alinéa 2, du projet de loi, les montants de « 10.000 » respectivement de « 240.000 » sont remplacés par ceux de « 20.000 » respectivement de « 280.000 ».

Commentaire de l'amendement 7

Dans le cadre du prédit paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction et les ménages, il est proposé de tenir mieux compte des enfants pour la subvention d'intérêt.

A l'heure actuelle, le projet de loi prévoit d'augmenter le montant maximal à subventionner du prêt de 175.000 à 200.000 €, et de majorer ledit montant de l'ordre de 10 000 € par enfant à charge, en

introduisant toutefois un plafond de 240.000 €. L'éligibilité à cette aide en intérêt est limitée aux communautés domestiques dont les revenus correspondent à ceux des déciles 1 à 4. Le taux d'intérêt maximal subventionné décroit en fonction du niveau de revenu et passe de 2,45 % à 0,25 % pour les revenus proches du décile 4. Il est proposé de doubler le montant – dont bénéficient les communautés domestiques avec enfant(s) à charge – de 10.000 à 20.000 € par enfant. Le montant maximal subventionnable sera dès lors plafonné à 280.000 €.

L'avantage de la mesure est qu'elle est socialement très ciblée et qu'elle apporte une aide mensuelle récurrente aux ménages à faible revenu dont les charges hypothécaires pèsent le plus lourdement.

Amendement 8

A l'**article 24** du projet de loi, les alinéas 2 et 3 sont modifiés comme suit:

« La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1er, point 1°, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

5° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

6° le demandeur a présenté les factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1er, point 2°, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

5° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

6° le demandeur présente une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022. ».

Commentaire de l'amendement 8

Comme dans la législation actuelle sur les aides individuelles au logement, il est normal et légitime d'exiger que le demandeur d'une aide au logement soit une personne physique majeure (*excepté dans le cas de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap: si le demandeur est incapable ou placé sous un régime de protection (et dans certains cas mineur), cette prime peut néanmoins être accordée, mais la demande y afférente doit être remplie et signée par son représentant légal*). Pour certaines aides individuelles, cette condition d'être majeur manque encore *expressis verbis* dans le texte du projet de loi, et il convient dès lors de combler cette lacune, et notamment à l'article 24. La numérotation des points prévue aux alinéas 2 et 3 de l'article 24 est à adapter en conséquence.

Amendement 9

A l'**article 28** du projet de loi sont apportées les modifications suivantes:

1° Au paragraphe 1er, l'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

« Est à considérer comme une personne en situation de handicap au sens de la présente loi toute personne qui présente une incapacité physique, mentale, intellectuelle ou sensorielle durable, dont

l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à sa pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres.»;

2° Au paragraphe 2, le point 3° est modifié comme suit:

« 3° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre et dans lequel sont réalisés les aménagements spéciaux, est l'habitation principale et permanente de la personne en situation de handicap. ».

Commentaire de l'amendement 9

La définition de « handicap » – en l'occurrence d'une personne en situation de handicap – prévue par le projet de loi n'est pas conforme avec la définition de « personne handicapée » prévue par l'article 1er de la Convention relative aux droits des personnes handicapées du 13 décembre 2006 (faite à New York), transposée en droit luxembourgeois par une loi du 28 juillet 2011 portant approbation de cette Convention (publiée au Mémorial A°169 du 9 août 2011). Comme pour la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs (article 1er, point 5°), il convient de reprendre la même définition d'une personne handicapée prévue par la prédite Convention également dans le texte du présent projet de loi. Le paragraphe 1er de l'article 28 est ainsi amendé dans ce sens.

En outre, dans la logique de l'amendement 4, il convient de prévoir également expressément pour l'aide sous forme de prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap la condition que le logement du demandeur doit disposer d'un numéro cadastral propre. Le texte de l'article 28 est complété/précisé sur ce point.

Amendement 10

L'**article 30** du projet de loi est modifié comme suit:

« Art. 30.

Le demandeur et les personnes qui vivent avec lui en communauté domestique, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, ne peuvent disposer d'un revenu net fixé conformément à l'article 34 supérieur à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe VII. »

Commentaire de l'amendement 10

Il convient de modifier le texte de l'article 30 pour le préciser et le rendre plus clair et compréhensible. Ce n'est notamment pas le revenu mais plutôt la limite de revenu qui est fixé suivant la composition de la communauté domestique.

Amendement 11

L'**article 32** du projet de loi est modifié comme suit:

« Art. 32.

La prime correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VII, avec un plafond maximum de 60 pour cent du montant total des factures hors taxe sur la valeur ajoutée, sans pouvoir dépasser la somme totale de 20.000 euros par personne en situation de handicap. L'aide peut être payée en tranches. ».

Commentaire de l'amendement 11

Pour rendre le texte plus clair et compréhensible, il convient de prévoir une formulation similaire à celle prévue pour la prime d'amélioration à l'article 26, paragraphe 1er, alinéa 1er. Il convient notamment de préciser si le montant des factures prises en considération est avec ou hors taxe sur la valeur ajoutée (TVA): pour l'article 32, dans le cadre de la prime d'amélioration, c'est le montant hors TVA qui est à considérer.

Amendement 12

L'**article 33** du projet de loi est modifié comme suit:

« Art.33.

L'Etat est autorisé à accorder une prime de création d'un logement intégré.

Cette prime, qui est d'un montant de 10.000 euros, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

~~1°~~2° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

~~2°~~3° le demandeur a obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale compétente avant de réaliser les travaux de transformation;

~~3°~~4° chacune des deux unités d'habitation dispose d'une porte d'entrée, avec un accès individuel à partir d'un espace de circulation collectif ou un accès direct depuis l'extérieur;

~~4°~~5° le demandeur, qui réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, habite dans une des deux unités d'habitation après la fin des travaux de transformation, qui est pour lui l'habitation principale et permanente pendant le délai prévu à l'article 35, paragraphe 1er.

Par dérogation à l'alinéa 2, la prime est de 20.000 euros pour tout logement intégré dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui est achevé avant le 31 décembre 2026. ».

Commentaire de l'amendement 12

Dans la logique du commentaire de l'amendement 8, il convient de prévoir que le demandeur d'une aide sous forme de prime de création d'un logement intégré soit une personne physique majeure. L'article 33 est amendé dans ce sens, tout en adaptant la numérotation des points prévue à l'alinéa 2 en conséquence.

De plus, au vu du paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction, il est proposé d'augmenter cette prime de 10.000 à 20.000 euros, et ceci pour tous les logements intégrés dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui auront été achevés avant le 31 décembre 2026.

Amendement 13

A l'**article 34** du projet de loi sont apportées les modifications suivantes:

1° A l'alinéa 4 du paragraphe 1er, les mots « indemnité payée durant une » sont insérés entre les mots « Une » et « période »;

2° Le paragraphe 3 est modifié comme suit:

« (3) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue par l'article 24, alinéa 1er, point 1°, ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la ou les factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles ont été émises.

Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la date d'émission de la ou des factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles et au cours de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces 2 années civiles.

Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue par l'article 24, alinéa 1er, point 2°, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été prise.

Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la date de décision prévue à l'alinéa 2 et au cours de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces 2 années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission de la ou des factures éligibles prévue à l'alinéa 1er respectivement la date de la

décision prévue à l'alinéa 2, aucune prime d'amélioration prévue par l'article 24 respectivement aucune prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ne peut être accordée. ».

Commentaire de l'amendement 13

Il convient de prévoir à l'article 34 la même formulation que celle proposée par l'amendement 3 (concernant l'article 11). La nouvelle formulation est plus précise que le texte actuel du projet de loi.

De plus, il convient d'amender le paragraphe 3 de l'article 34. En effet, l'article 24, alinéa 1er, point 2°, concerne la prime d'amélioration pour assainissement énergétique, qui constitue en fait un supplément à l'aide financière accordée dans le cadre de la législation du régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Pour l'obtention de ce 2e type de prime d'amélioration, le demandeur ne doit pas transmettre des factures relatives aux travaux d'amélioration entrepris, mais une copie de la décision d'octroi d'une aide financière «*Klimabonus*».

Par conséquent, pour certaines modalités relatives au calcul du revenu, il convient de distinguer entre les 2 types de prime d'amélioration.

Pour une meilleure compréhension du texte, il convient de noter que le 3e alinéa du paragraphe 3 concerne la situation où le calcul de la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'année de la date d'émission de la ou des factures éligibles respectivement de la date de la décision visée n'est pas possible, étant donné que la communauté domestique n'a pas eu de revenus pendant les 2 années civiles en question: il convient alors de prendre en considération la moyenne des revenus soit de l'année de la date d'émission de la ou des factures (pour le calcul de la prime d'amélioration prévue par l'article 24, alinéa 1er, point 1°), soit de l'année de la date de décision d'octroi de l'aide financière (pour le calcul de la prime d'amélioration prévue par l'article 24, alinéa 1er, point 2°) et de l'année civile qui précède.

Amendement 14

L'**article 40**, alinéa 1er, du projet de loi est modifié comme suit:

« Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques est accordée par le ministre à l'emprunteur si les conditions suivantes sont remplies:

1° l'emprunteur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° l'emprunteur sollicite un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21; la destination des fonds renseignée dans le contrat de prêt précise clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement ou de l'équipement du logement avec une ou plusieurs installations techniques;

3° la première occupation du logement date de 10 ans au moins lors de l'introduction de la demande;

4° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur;

5° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique;

6° l'emprunteur est titulaire unique du prêt contracté et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

7° l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

8° un accord de principe portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été obtenu pour la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement ou pour l'équipement du logement par une ou plusieurs installations techniques financées par le prédit prêt. ».

Commentaire de l'amendement 14

Dans la logique d'amendements précédents, il convient de prévoir également expressément dans la disposition relative aux *conditions principales d'octroi d'une garantie de l'Etat pour un prêt climatique* la condition pour le demandeur d'être majeur au moment de l'introduction de la demande ainsi que la condition que le logement doit disposer d'une désignation cadastrale propre. Le texte de l'article 40 est partant amendé dans ce sens.

Amendement 15

L'**article 42**, paragraphe 2, du projet de loi est modifié comme suit:

« (2) La garantie vaut pour une durée maximale de 15 ans à compter de la date de la première liquidation du prêt par l'établissement de crédit. Au cas où l'intention de faire appel à la garantie a été notifiée par l'établissement de crédit au ministre avant l'échéance du délai de 15 ans, ce délai maximal est prolongé jusqu'à la date où les démarches auxquelles l'établissement de crédit est tenu en vertu de la convention prévue par l'article 43, paragraphe 2, pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin. ».

Commentaire de l'amendement 15

Avec la version actuelle du texte, l'article 42 peut être interprété dans le sens que la période maximale de validité d'une garantie de l'Etat – limitée à 15 ans – accordée dans un cas d'espèce inclut également l'ensemble du temps nécessaire pour l'établissement de crédit concerné afin de réaliser, en cas de défaut de paiement de l'emprunteur, toutes les démarches de régularisation auxquelles l'établissement de crédit est tenu en vertu de de la convention prévue par l'article 43, paragraphe 2, du projet de loi *avant* qu'il puisse faire appel à la garantie, et ceci peu importe la durée nécessaire pour réaliser les démarches de régularisation prescrites dans la convention.

Une telle interprétation ne reflète cependant pas l'intention des auteurs du présent projet de loi.

Concernant les moyens à engager par une banque pour la régularisation d'un défaut dans le cadre des prêts climatiques, ladite convention prévoit actuellement (a) 2 rappels écrits par la banque en vue de la régularisation du prêt climatique; (b) la mise en demeure par lettre recommandée informant le client que le retard doit être régularisé endéans la quinzaine et annonçant que faute de paiement le prêt devra être dénoncé et que le solde du prêt deviendra intégralement exigible; (c) à défaut de régularisation suite à la mise en demeure, la banque procède à la dénonciation du prêt et à la mise en demeure pour le remboursement de l'intégralité endéans la quinzaine; (d) la cession de salaire, si le débiteur touche son salaire au Grand-Duché de Luxembourg; (e) la saisie sur salaire, si le débiteur touche son salaire au Grand-Duché de Luxembourg et (f) l'exercice par la banque des autres garanties qu'elle détient en vertu du contrat de prêt.

Faute de remboursement du solde intégral suite à la mise en œuvre de ces moyens de régularisation et sous condition que la banque apporte la preuve, d'une part, avoir entrepris les démarches en vue de la régularisation du prêt climatique par le bénéficiaire et, d'autre part, que la banque n'est pas en mesure de régulariser le prêt climatique par le biais de ces moyens, celle-ci est en droit de faire appel à la garantie de l'Etat.

Comme la procédure de régularisation d'un défaut engagée par un établissement de crédit à l'encontre d'un emprunteur « bénéficiaire » peut parfois durer 7 ou 8 mois – notamment une procédure de saisie sur salaire risque de prendre du temps car elle va nécessiter que le tribunal autorise la saisie sur base d'un titre –, il est ainsi jugé opportun et utile de prévoir *expressis verbis* dans le texte légal – comme dans la convention à conclure avec les établissements de crédit intéressés – que l'établissement de crédit peut encore faire appel à la garantie de l'Etat *après* l'écoulement du délai de 15 ans prévu à l'article 42, mais sous la condition que l'intention de faire appel à la garantie ait été notifiée par l'établissement de crédit au ministre *avant* l'échéance du délai de 15 ans, donc endéans ce délai. Dans ce cas précis, l'établissement de crédit peut faire appel à la garantie jusqu'au dernier jour où ses démarches en vue de régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin.

Amendement 16

Dans l'**article 43**, paragraphe 2, du projet de loi, les termes « point 4° » sont à remplacer par les termes « point 5°».

Commentaire de l'amendement 16

En raison du changement de la numérotation des points 1° à 7° à l'article 40 (amendement 11), la référence – en l'occurrence au point 4° dudit article 40 – prévue à l'article 43 est à adapter en conséquence.

Amendement 17

L'**article 44**, paragraphe 1er, du projet de loi est modifié comme suit:

« (1) Une aide financière sous la forme d'une subvention d'intérêt liée à un prêt au sens de l'article 40, alinéa 1er, est accordée au demandeur par le ministre, si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

~~1°~~2° le demandeur a contracté un prêt en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques;

~~2°~~3° le demandeur est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

~~3°~~4° la première occupation du logement date de 10 ans au moins lors de l'introduction de la demande;

~~4°~~5° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente selon les conditions indiquées à l'article 45;

~~5°~~6° une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été accordée pour la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou pour l'équipement d'un logement par une ou plusieurs installations techniques financés par le prédit prêt. ».

Commentaire de l'amendement 17

Dans la logique d'amendements précédents, il convient de prévoir également expressément dans la disposition relative aux *conditions principales d'octroi d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique* la condition pour le demandeur d'être majeur au jour de l'introduction de la demande ainsi que la condition que le logement doit disposer d'une désignation cadastrale propre. Le texte de l'article 44 est partant amendé dans ce sens.

Amendement 18

L'**article 51**, paragraphe 1er, du projet de loi est amendé comme suit:

« (1) Les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété prévue par l'article 16 se prescrivent par 1 an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclaré au bourgmestre de la commune est prise en considération.

Chaque demande en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24 se prescrit par 2 ans:

a) à partir de la date d'émission du ou des factures relatives aux travaux d'amélioration éligibles dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°;

b) à partir de la date de décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par 3 ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article 33, alinéa 2, point 3°. ».

Commentaire de l'amendement 18

L'article 51 du projet de loi reprend l'essentiel de l'article 11 du règlement grand-ducal de 2011, qui concerne le volet de la prescription.

En effet, les aides au logement ont été créées en vue d'aider les personnes à revenus modérés à constituer le capital de départ nécessaire pour l'acquisition et la construction d'un logement, ou à réduire leurs dépenses en cas d'amélioration de leur logement. Au cas où la prime d'acquisition ou la prime d'amélioration n'est pas demandée endéans un certain délai, il est légitime de considérer que les personnes ayant acheté ou amélioré un logement n'ont pas eu besoin, au sens de la loi, d'une telle aide étatique pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration de leur logement.

Or, ledit article 51 ne prévoit encore aucune prescription pour la prime d'amélioration, contrairement à la réglementation actuellement en vigueur. Il convient dès lors de corriger cet oubli, et donc de préciser le texte à ce sujet.

Amendement 19

L'**article 60** nouveau, paragraphe 3, est modifié comme suit:

« (3) Les bénéficiaires d'une garantie de l'Etat accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux articles 3 à 10 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 12 à 15 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction ou d'une prime d'épargne accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux dispositions du chapitre 3 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue par l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi.

Par dérogation à l'article 59, point 1°, et à l'alinéa 3 du présent paragraphe, les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt accordée conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement avant l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à toucher cette aide pendant 24 mois à compter du dernier réexamen de leur dossier, à condition qu'ils remplissent les conditions d'octroi prévues par l'article 14 de la prédite loi de 1979. Si lors de ce réexamen, il est constaté que le bénéficiaire avait droit à un montant plus élevé de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, la différence du montant de l'aide mensuelle, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, est virée sur le compte bancaire du bénéficiaire.

Les bénéficiaires touchant une subvention d'intérêt prévue par l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et une bonification d'intérêt prévue par l'article 14*bis* de la même loi sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi. Par dérogation à l'article 59, point 1°, ils continuent à toucher ces deux aides accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant 24 mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues par les articles 14 et 14*bis* de la prédite loi de 1979. Lors du prochain réexamen du dossier, le montant total de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt touché par le bénéficiaire après l'entrée en vigueur de la présente loi est imputé sur le montant de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Par dérogation à l'article 59, point 1°, les bénéficiaires touchant seulement une bonification d'intérêt prévue par l'article 14*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement continuent à toucher le même montant de cette aide accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant 24 mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues par l'article 14*bis* de la prédite loi de 1979. La bonification d'intérêt n'est plus due à partir de la date où le bénéficiaire de cette aide introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt conformément à la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue par la loi du 22 juillet 2022 et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont soumis aux articles 44 à 46.».

Commentaire de l'amendement 19

Il convient de reformuler le paragraphe 3 de l'article 60, en le précisant davantage afin de mieux distinguer les hypothèses où un bénéficiaire touche une ou les deux aides en intérêt prévues par la loi de 1979 – en l'occurrence la subvention d'intérêt et/ou la bonification d'intérêt – au moment de l'entrée en vigueur de la loi en projet.

Il convient de distinguer notamment les 2 hypothèses différentes pouvant se présenter pour les bénéficiaires d'une bonification d'intérêt:

a) cas où le bénéficiaire obtient une bonification d'intérêt et une subvention d'intérêt (donc bénéficiaire des deux aides en intérêt prévues par la loi de 1979):

Dans ce cas, à partir de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, le bénéficiaire a uniquement droit à une subvention d'intérêt selon les nouvelles conditions applicables à cette aide. Etant donné que la nouvelle subvention d'intérêt est amplement plus avantageuse pour les bénéficiaires et dépasse la somme de la bonification d'intérêt et de la subvention d'intérêt, il a été décidé de continuer à verser à ces bénéficiaires le montant de la bonification d'intérêt et de la subvention d'intérêt. En effet, il est matériellement impossible de recalculer au moment de la mise en vigueur de la nouvelle loi l'ensemble des dossiers de subvention d'intérêt conformément aux nouvelles dispositions étant donné que le revenu de référence pris en considération ne sera plus le revenu imposable, mais le revenu net.

Au plus tard lors du prochain réexamen – biannuel – du dossier, et donc au plus tard 24 mois après la dernière révision du dossier, l'aide en intérêt sera recalculée conformément aux nouvelles dispositions. Si lors de ce réexamen du dossier, il est constaté que le bénéficiaire avait droit à un montant plus élevé de subvention d'intérêt – calculée conformément aux articles 19 à 23 de la loi en projet – que le montant total des aides en intérêt viré au bénéficiaire depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, la différence du montant de l'aide mensuelle, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, sera virée sur le compte bancaire du bénéficiaire (qui en a droit depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi).

b) cas où le bénéficiaire obtient uniquement une bonification d'intérêt (en tant qu'aide en intérêt):

Dans ce cas, le bénéficiaire de la bonification d'intérêt continuera à bénéficier de cette aide pendant une période maximale de 24 mois à compter du dernier réexamen biannuel du dossier (qui a eu lieu avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi).

Toutefois, si le bénéficiaire introduit après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi – et donc avant la date butoir du virement de sa bonification d'intérêt (endéans les 24 mois à compter de la dernière révision) – une demande en obtention d'une nouvelle subvention d'intérêt, il n'a à partir de ce moment plus droit à la bonification d'intérêt, mais, le cas échéant, uniquement droit à la subvention d'intérêt prévue par la nouvelle loi, qui est plus favorable que le régime d'aides en intérêt prévu par la loi de 1979.

Amendement 20

Un article 61, libellé comme suit, est inséré dans le projet de loi:

« Art. 61.

(1) Est éligible pour acquérir un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement la personne qui remplit les conditions suivantes:

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, la personne et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

3° la personne et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration;

4° la communauté domestique de la personne répond aux conditions de revenu fixées à l'annexe IX.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, la personne fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1°, 3° et 4°.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

(3) Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que la condition prévue à l'alinéa 1er, point 2°, n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

(4) Le présent article cessera d'être en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la loi relative au logement abordable. ».

Commentaire de l'amendement 20

D'après le projet de loi n°7937 relative au logement abordable (article 7), les acquéreurs de logements destinés à la vente abordable et à la vente à coût modéré ne seront plus des bénéficiaires des primes d'acquisition et de construction, contrairement au régime de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Pour devenir acquéreurs, ils devront être détenteurs d'un certificat d'éligibilité nouvellement introduit.

Cette disposition transitoire est uniquement prévue pour le cas où la présente loi entrerait en vigueur avant ledit projet de loi n°7937.

En raison de l'insertion d'un nouvel article, la numérotation de l'article subséquent est à adapter.

Il est prévu de supprimer cet article ainsi que l'annexe IX dans le projet de loi soumis au vote de la Chambre des députés au cas où le projet de loi 7937 relative au logement abordable entre en vigueur avant ou au même moment que la présente loi en projet.

Amendement 21

Une nouvelle annexe IX est insérée dans le projet de loi, libellée comme suit:

« Annexe IX – Plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 34.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (en euros)*
1 adulte sans enfant à charge	3.595
Communauté domestique sans enfant	5.510
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	6.505
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	7.360
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	8.000
+ par enfant à charge supplémentaire	890

Les valeurs du tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant à charge. »

Commentaire de l'amendement 21

Par cet amendement est inséré l'annexe prévue à l'article 61, paragraphe 1er, point 4.

*

2. TEXTE COORDONNE DU PROJET DE LOI

Chapitre 1er – Objectifs et définitions

Art. 1er.

La présente loi a pour objectifs de promouvoir:

1° l'accès à un logement du marché locatif privé;

2° l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré;

3° l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en oeuvre des mesures suivantes:

a) l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation;

b) l'octroi d'une garantie de l'Etat aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement;

c) l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Art. 2.

Pour l'application de la présente loi, on entend par:

1° « ministre »: le ministre ayant le Logement dans ses attributions;

~~2° commission: la commission en matière d'aides individuelles au logement prévue à l'article 50;~~

~~3°~~2° « aide »: une aide individuelle au logement prévue par la présente loi et pouvant être accordée pour la location, l'acquisition, la construction, l'amélioration, la transformation, la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, ou pour la création d'un logement intégré;

~~4°~~3° « logement »: un local d'habitation distinct et indépendant;

est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes;

un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble, sans que les habitants du local doivent traverser un local habité par ~~une ou plusieurs~~ d'autres personnes;

~~5°~~4° « autre logement »: un logement différent de celui pour lequel une ou plusieurs aides prévues par la présente loi sont accordées; les membres de la communauté domestique peuvent être pleins propriétaires ou usufruitiers jusqu'à un tiers d'un seul autre logement;

un logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire n'est pas à considérer comme un autre logement s'il est subordonné en surface au logement principal et s'il est mis à disposition d'une ou de plusieurs personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire ou loué à usage d'habitation;

~~6°~~5° « demandeur »: la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide prévue par la présente loi;

~~7°~~6° « bénéficiaire »: le demandeur auquel une aide est accordée; ~~au cas où la demande a été signée par plusieurs personnes, l'aide accordée est répartie à parts égales entre celles-ci~~;

~~8°~~7° « enfant à charge »: a) l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou

b) l'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; il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu;

9°8° « communauté domestique »: le demandeur et toutes les autres ~~la ou les~~ personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement ~~du demandeur~~, dont il faut admettre qu'~~elles~~ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'~~elles~~ils résident ailleurs;

ces preuves matérielles sont, selon le cas:

a) le contrat de bail;

b) le pacte de colocation;

c) les quittances de loyer;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales;

~~ces pièces peuvent être présentées au ministre par toute personne qui estime qu'elle a été considérée à tort comme vivant dans le foyer du demandeur et disposant avec lui d'un budget commun;~~ les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de 6 mois au moins à compter de la date où la demande en obtention de l'aide a été introduite auprès du ministre;

~~10°~~9° « emprunteur »: la ou les personnes ayant contracté un prêt hypothécaire, y compris les cotitulaires ou codébiteurs du prêt;

~~11°~~10° « établissement de crédit »: un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier.

Chapitre 2 – Aides à la location d'un logement

Section 1er – Aide au financement d'une garantie locative

Art. 3.

(1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne dispose des fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, l'Etat est autorisé à soutenir l'accession à la location dudit logement en accordant une aide au financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage ou de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur;

3° le demandeur a conclu ~~par écrit~~ en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement sis sur le territoire luxembourgeois et étant son habitation principale et permanente;

4° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° le demandeur justifie des revenus réguliers pendant les trois mois précédant la date de la demande; le revenu mensuel de la communauté domestique, calculé conformément à l'article 11, doit être inférieur ou égal à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique conformément au tableau à l'annexe I ~~de la présente loi~~; les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur et habitant dans le logement ne sont pas considérés;

6° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux 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, est inférieur à 50 pour cent du revenu mensuel de la communauté domestique~~;~~.

7° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants.

Avant l'octroi de l'aide, le demandeur peut recevoir du ministre une attestation certifiant qu'il a introduit une demande en obtention de l'aide et qu'il remplit les conditions prévues à l'alinéa 1er, ~~aux~~ points 1°, 4°, 5° et 6° ~~de l'alinéa 1er~~, en indiquant le montant maximal de l'aide pouvant lui être accordée compte tenu des informations transmises au ministre. Cette attestation a une durée de validité de trois mois.

Art. 4.

Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser le plafond de la garantie locative fixé par l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Art. 5.

(1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, le bénéficiaire ne peut retirer des fonds du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 6.

En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est viré sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par écrit par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été virée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'Etat, virés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé par voie postale.

Art. 7.

(1) En cas de virement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ou en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide virée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Une nouvelle aide ne peut être accordée au bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci a remboursé le montant de la première aide. Par dérogation, sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, accorder une nouvelle aide même si la première aide n'a pas encore été remboursée, ou dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide.

Section 2 – Subvention de loyer

Art. 8.

Pour les personnes à faible revenu qui louent un logement sur le marché locatif privé, l'Etat est autorisé à accorder une subvention de loyer si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a conclu ~~par écrit~~ en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation auquel s'applique la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil,

3° le demandeur est déclaré à l'adresse du logement qui est son habitation principale et permanente;

4° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° le demandeur dispose d'un des revenus tels que prévus à l'article 11, paragraphe 1er, points 1° à 4°;

~~5°~~6° le revenu de la communauté domestique fixé conformément à l'article 11 ne dépasse pas le plafond de revenu prévu à l'annexe II ~~remplit les conditions fixées par les articles 9 et 11~~;

~~6°~~7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux 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, est supérieur à 25 pour cent du revenu de la communauté domestique;

~~7°~~8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants.

Le ministre peut déroger, sur demande motivée et pour des raisons tenant à la situation familiale, financière ou de santé dûment documentées, à l'une des conditions visées à l'alinéa 1er, ~~aux~~ points 2°, 3° et 4° ~~de l'alinéa 1er~~.

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.

Art. 9.

(1) La subvention de loyer est calculée conformément à la formule prévue à l'annexe II ~~de la présente loi~~.

Les paramètres de calcul et limites de revenu sont plafonnées en fonction de la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.

(2) Le montant de l'aide ne pourra jamais dépasser le loyer effectivement payé par le demandeur éligible.

Art. 10.

(1) La subvention de loyer n'est pas due et doit être restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, une des conditions d'octroi de l'aide n'a pas été remplie ou si 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 mis à la disposition d'une ou de plusieurs personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à 6 mois.

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

Section 3 – Dispositions générales

Art. 11.

(1) Le revenu net de la communauté domestique est la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées ~~par~~ à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile concernée, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année civile, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Chapitre 3 – Aides à la propriété d'un logement

Section 1re – Garantie de l'Etat

Art. 12.

Dans le cas où un emprunteur ne peut fournir à l'établissement de crédit des garanties propres jugées suffisantes par celui-ci, l'Etat est autorisé à garantir, aux conditions et limites déterminées par la présente section, le remboursement en principal, intérêts et accessoires d'un prêt hypothécaire consenti à des personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation ou de la rénovation d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur.

Art. 13.

(1) Une garantie de l'Etat n'est accordée qu'à l'emprunteur majeur qui:

1° rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins 3 ans auprès d'un établissement de crédit; le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 1.000 euros par an pendant une période d'au moins 3 ans précédant la date de la demande;

2° a obtenu auprès d'un établissement de crédit un prêt hypothécaire correspondant à au moins 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21; l'établissement de crédit doit avoir préalablement signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique;

3° est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée; ce logement doit avoir une désignation cadastrale propre;

4° n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger au moment de l'octroi du prêt;

5° ne dispose pas d'un revenu net annuel supérieur à 9.400 euros en cas d'un seul demandeur et à 11.200 euros en cas de pluralité de demandeurs, ces montants correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Par coût du projet relatif au logement, il y a lieu d'entendre:

1° en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement: le coût du terrain et des travaux de construction du logement;

2° en cas d'acquisition d'un logement antérieurement occupé: le coût d'acquisition et des éventuels travaux d'amélioration ou de transformation du logement.

(2) Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu prévue au paragraphe 1er, point 5°, est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par revenu net de la communauté domestique, on entend la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident,

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées ~~par~~ à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

La communauté domestique à prendre en considération, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, est celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide.

Art. 14.

(1) La garantie de l'Etat porte sur la partie du prêt qui dépasse les 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, sans pouvoir dépasser 30 pour cent dudit coût.

Elle ne peut dépasser le montant maximum de ~~24.000~~ 26.000 euros correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

(3) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

Art. 15.

Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°, et si le produit de vente réalisé lors de l'aliénation du logement par vente publique est insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit, l'Etat se libère de son engagement en payant à ce dernier la perte qu'il a subie sans toutefois que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 14, paragraphes 1er et 3. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies à l'article 14, paragraphe 3.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement et des domaines suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 – Aides à l'accession à la propriété d'un logement

Sous-section 1~~re~~ – Prime d'accession à la propriété

Art. 16.

(1) L'Etat est autorisé à accorder une prime d'accession à la propriété d'un logement différenciée suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur. Elle est également différenciée suivant le type de construction du logement:

1° lorsqu'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15 pour cent;

2° s'il s'agit d'un logement en copropriété ou d'une maison en rangée, la prime accordée est augmentée de 40 pour cent.

La prime d'accession à la propriété est calculée conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe III ~~de la présente loi~~.

(2) Cette prime ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition ou de la construction du logement auprès d'un établissement de crédit, et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

5° le logement doit avoir une désignation cadastrale propre;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

7° 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.

(3) La prime d'accession à la propriété est augmentée d'une prime compensatoire conjoncturelle de 20.000 euros en cas d'acquisition d'un logement si la date de l'acte authentique de vente a lieu entre la période allant de la date d'entrée en vigueur de la présente loi et le 31 décembre 2024. La prime compensatoire conjoncturelle n'est accordée que pour des logements nouvellement construits et n'ayant pas été occupés antérieurement.

Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le bénéficiaire de la prime accordée, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune doit avoir lieu endéans la période prévue à l'alinéa 1er.

Sous-section 2 – Prime d'épargne

Art. 17.

L'Etat est autorisé à accorder une prime d'épargne au demandeur ayant obtenu un prêt hypothécaire en faveur du logement aux conditions suivantes:

1° le demandeur est bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété d'un logement en vertu de l'article 16;

2° il rapporte la preuve d'une épargne pendant une période d'au moins 1 an précédant la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont investis dans le financement dudit logement.

Art. 18.

La prime d'épargne est égale à 10 pour cent de l'accroissement d'épargne par année calendrier sur le compte d'épargne investie dans le financement du logement. Pour chaque bénéficiaire, la prime est limitée à 500 euros par année calendrier et peut être obtenue pour une période maximale d'épargne de 10 ans précédant la date à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans le financement du logement.

Pour bénéficier de la prime, au moins 90 pour cent des avoirs de ces comptes doivent être utilisés pour le financement du logement endéans les 2 ans après la date de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement. Le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article 50, accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale d'1 an sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire.

Sous-section 3 – Subvention d'intérêt

Art. 19.

L'Etat est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement.

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de la composition de la communauté domestique de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs. Si la subvention d'intérêt est accordée à plusieurs personnes bénéficiaires, elle est répartie à parts égales entre celles-ci.

Chaque personne bénéficiaire a droit à un total de 300 paiements mensuels pouvant concerner plusieurs logements, sans toutefois être simultanés.

En cas de décision d'octroi de la subvention d'intérêt, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. Elle ne peut cependant pas être accordée pour un nouveau logement, construit ou encore en voie de construction, aussi longtemps que cette aide est encore payée dans le cadre d'une autre demande.

Art. 20.

La subvention d'intérêt ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement auprès d'un établissement de crédit, réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée et est titulaire unique dudit prêt, sauf dans l'hypothèse prévue à l'article 23, paragraphe 2, alinéa 1er;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

5° le logement doit avoir une désignation cadastrale propre;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35.

Art. 21.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe IV ~~de la présente loi~~, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse dépasser le taux-plafond fixé à 3 pour cent.

Lorsque le taux d'intérêt nominal du prêt auquel s'applique la subvention d'intérêt est inférieur à un taux de référence fixé à 1,5 pour cent, le taux de la subvention d'intérêt est réduit de la moitié de la différence entre le taux de référence et le taux d'intérêt nominal arrondie au huitième de point inférieur, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse excéder le taux d'intérêt nominal du prêt.

Art. 22.

La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe V ~~de la présente loi~~. Elle est convertie en un montant d'aide périodique sur l'ensemble de la période d'amortissement du prêt hypothécaire.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 200.000 euros par logement, augmenté de ~~10.000~~ 20.000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à ~~240.000~~ 280.000 euros, qui s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au prédit tableau.

Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel de l'aide est inférieur à 10 euros.

Art. 23.

(1) La subvention d'intérêt n'est pas due en tout ou en partie et doit être remboursée à l'Etat, avec effet rétroactif, à partir du moment où une ou plusieurs conditions d'octroi ou de maintien de l'aide ne sont plus remplies ou se sont modifiées au cours de la période prévue à l'article 35, paragraphe 1er.

(2) En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai prévu à l'article 35, paragraphe 1er, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause, le ministre peut, sur demande écrite et motivée, accorder au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de 2 ans.

Après ce délai de 2 ans, le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement et ayant repris à lui seul le logement et le prêt hypothécaire doit introduire une nouvelle demande s'il veut obtenir une continuation de la subvention d'intérêt.

Section 3 – Aides à l'amélioration d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'amélioration

Art. 24.

L'Etat est autorisé à accorder au demandeur:

1° une prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de son logement visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité des logements existants, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement;

2° une prime d'amélioration pour assainissement énergétique en cas de réalisation de travaux visés par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

La prime d'amélioration visée ~~par~~ à l'alinéa 1er, point 1°, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

~~1°~~2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

~~2°~~3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

~~3°~~4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 3;

~~4°~~5° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

~~5°~~6° le demandeur a présenté les factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

La prime d'amélioration visée ~~par~~ à l'alinéa 1er, point 2°, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

~~1°~~2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

~~2°~~3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

~~3°~~4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 34;

~~4°~~5° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 35;

~~5°~~6° le demandeur présente une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022.

Art. 25.

Pour la prime d'amélioration visée ~~par~~ à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, sont éligibles les travaux relatifs:

1° à la couverture du toit, à la charpente ou la zinguerie;

2° à l'assèchement des murs humides;

3° à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation mécanique équivalente;

4° au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées;

5° à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique;

6° à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité;

7° à l'installation et au renouvellement du chauffage central;

8° au remplacement de fenêtres;

9° à la pose et au remplacement de volets;

10° à l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier;

11° à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation;

12° au ravalement des façades par un procédé traditionnel;

à l'exception des travaux prévus par la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Pour la prime d'amélioration visée ~~par~~ à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, sont éligibles les travaux visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Les travaux doivent être effectués dans un logement dont la première occupation est antérieure à 10 ans.

Art. 26.

(1) La prime d'amélioration visée ~~par~~ à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux visés à l'article 25, alinéa 1er. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 34, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI ~~de la présente loi~~, avec un plafond maximum de 40 pour cent du montant total des factures relatives auxdits travaux.

Pour pouvoir être prise en considération pour le calcul de l'aide, toute facture relative à des travaux d'amélioration éligibles doit individuellement porter sur un montant minimum de 500 euros hors taxe sur la valeur ajoutée et être notifiée au ministre endéans un délai de 2 ans après son émission. Chaque facture ne peut être prise en considération que pour le calcul d'une seule tranche de prime d'amélioration.

Aucune prime d'amélioration n'est accordée si le montant total de la prime est inférieur à 125 euros.

(2) La prime d'amélioration visée ~~par~~ à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, correspond à un pourcentage du montant de l'aide financière accordée pour des travaux visés par l'article 25, alinéa 2. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 34, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI ~~de la présente loi~~, avec un plafond maximum de ~~40~~ 100 pour cent du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux.

Sous-section 2 – Subvention d'intérêt

Art. 27.

L'Etat est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de l'amélioration de leur logement.

Les conditions prévues aux articles 19, alinéas 2 à 4, 20 à 23 et 25 s'appliquent. Les prêts hypothécaires contractés en vue de l'acquisition, de la construction et de l'amélioration du logement ne peuvent être pris en considération que jusqu'à concurrence de 200.000 euros par logement, augmenté de 10.000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 240.000 euros.

Sous-section 3 – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Art. 28.

(1) L'Etat est autorisé à accorder une prime pour aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance et qui répondent aux besoins spéciaux de personnes en situation de handicap.

~~Constitue un handicap au sens de la présente loi toute limitation d'activité ou empêchement total ou partiel d'accomplir les actes essentiels de la vie subie par une personne en raison d'une altération~~

~~substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.~~ Est à considérer comme une personne en situation de handicap au sens de la présente loi toute personne qui présente une incapacité physique, mentale, intellectuelle ou sensorielle durable, dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à sa pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres.

(2) La prime ne peut être accordée à la personne en situation de handicap que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur est une personne en situation de handicap qui répond aux conditions de revenu fixées par l'article 30 et par l'article 34, paragraphe 3;

2° la personne en situation de handicap ou son représentant légal a réalisé à ses frais des travaux d'aménagements spéciaux visés par l'article 29;

3° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre et dans lequel sont réalisés les aménagements spéciaux, est l'habitation principale et permanente de la personne en situation de handicap.

En cas de demandeur incapable ou placé sous un régime de protection, la demande est à remplir et à signer par son représentant légal.

Art. 29.

Sont considérés comme aménagements spéciaux:

1° l'aménagement d'un accès au logement répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap;

2° les transformations et aménagements à l'intérieur du logement facilitant le déplacement de la personne en situation de handicap;

3° l'élargissement de portes;

4° la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent;

5° la première installation d'équipements dans la cuisine, dans la salle de bains et aux toilettes répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap;

6° l'aménagement d'installations techniques répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap.

Art. 30.

Le demandeur et les personnes qui vivent avec lui en communauté domestique, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, ne peuvent disposer d'un revenu net fixé conformément à l'article 34 supérieur à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe VII ~~de la présente loi~~.

Art. 31.

Lorsque le bénéficiaire est locataire du logement faisant l'objet des aménagements spéciaux, le propriétaire ayant donné son accord explicite aux aménagements en question ne peut requérir la remise des lieux en leur état antérieur, ni exiger des dommages-intérêts.

Art. 32.

La prime correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29. Ce pourcentage est fixé ~~est calculée~~ en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VII ~~de la présente loi~~, avec un plafond maximum de 60 pour cent du montant total des factures hors taxe sur la valeur ajoutée ~~coût des travaux~~, sans pouvoir dépasser la somme totale de 20.000 euros par personne en situation de handicap. L'aide peut être payée en tranches.

Sous-section 4 – Prime de création d'un logement intégré

Art. 33.

L'Etat est autorisé à accorder une prime de création d'un logement intégré.

Cette prime, qui est d'un montant de 10.000 euros, ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

~~1°~~2° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

~~2°~~3° le demandeur a obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale compétente avant de réaliser les travaux de transformation;

~~3°~~4° chacune des deux unités d'habitation dispose d'une porte d'entrée, avec un accès individuel à partir d'un espace de circulation collectif ou un accès direct depuis l'extérieur;

~~4°~~5° le demandeur, qui réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, habite dans une des deux unités d'habitation après la fin des travaux de transformation, qui est pour lui l'habitation principale et permanente pendant le délai prévu à l'article 35, paragraphe 1er.

Par dérogation à l'alinéa 2, la prime est augmentée à 20.000 euros pour tout logement intégré dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui est achevé avant le 31 décembre 2026.

Section 4 – Dispositions générales

Art. 34.

(1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, et sans prise en compte des allocations familiales, de l'aide financière de l'Etat pour études supérieures, des rentes d'orphelin, des allocations pour personnes gravement handicapées ou des prestations de l'assurance dépendance.

Par revenu net, il y a lieu d'entendre la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées ~~par~~ à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement du logement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération. Si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède une desdites dates, aucune prime d'accession à la propriété ne peut être accordée.

Lorsque le calcul de la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'acte authentique n'est pas possible, la moyenne des revenus de l'année de la date de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date est pris en considération.

(3) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue par l'article 24, alinéa 1er, point 1°, ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la ou les factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles ont été émises.

Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la date d'émission de la ou des factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles et au cours de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces 2 années civiles.

Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue par l'article 24, alinéa 1er, point 2°, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été prise.

Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la date de décision prévue à l'alinéa 2 et au cours de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces 2 années civiles.

Lorsque ~~le calcul de la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'année de la date d'émission du ou des factures éligibles n'est pas possible, la moyenne des revenus de l'année de la date d'émission ou des factures éligibles et de l'année civile qui précède cette date est pris en considération~~ la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission de la ou des factures éligibles prévue à l'alinéa 1er respectivement la date de la décision prévue à l'alinéa 2, aucune prime d'amélioration prévue par l'article 24 respectivement aucune prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ne peut être accordée.

(4) Pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, le revenu défini au paragraphe 1er correspond au revenu de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide mensuelle est accordée.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année au cours de laquelle l'aide mensuelle est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date à partir de laquelle l'aide est accordée, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(5) Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute la durée d'une année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

L'année civile pour laquelle aucun revenu n'a été déclaré ne peut pas entrer en ligne de compte.

Art. 35.

(1) Le logement pour lequel une prime d'accession à la propriété, une prime d'épargne, une prime d'amélioration, une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une prime de création d'un logement intégré ou une subvention d'intérêt est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pendant un délai d'au moins 2 ans:

1° pour la prime d'accession à la propriété ou la prime d'épargne, ce délai commence à partir de la date du premier paiement d'une de ces aides;

2° pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou la prime de création d'un logement intégré, le délai de 2 ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide;

3° pour la subvention d'intérêt, le délai de 2 ans commence à partir de la date du premier paiement de l'aide; si une subvention d'intérêt est payée au bénéficiaire postérieurement audit délai, la condition de l'habitation principale et permanente doit être respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire.

(2) Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide, celui-ci dispose d'un délai maximal de 3 ans à partir de la date d'octroi de l'aide pour habiter dans le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(3) Pour respecter la condition de l'habitation principale et permanente, l'adresse du bénéficiaire inscrite au registre national des personnes physiques doit être identique à celle du logement pour lequel

l'aide est accordée. Le bénéficiaire doit y être déclaré pendant le délai prévu au paragraphe 1er pour l'aide concernée.

Art. 36.

(1) Les aides prévues par le présent chapitre ne sont pas dues et doivent être restituées, avec effet rétroactif, si pendant un des délais prévus à l'article 35, paragraphe 1er, le bénéficiaire donne en location le logement pour lequel il demande ou pour lequel il a obtenu une prime ou une subvention d'intérêt.

Par dérogation à l'alinéa 1er, une location est permise en cas de dispense de la condition d'habitation prévue à l'article 38, paragraphe 2, alinéa 1er.

(2) Une location partielle du logement ou une location du logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide est permise si les conditions suivantes sont respectées:

1° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec le ou les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit; le montant du loyer est à ajouter au revenu pris en considération pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation par le ou les locataires; cette condition ne s'applique pas aux occupants qui ont un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire;

2° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide habite dans le logement.

Le revenu de toute autre personne occupant le logement ou le logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire est à ajouter au revenu pris en considération conformément à l'article 34, paragraphe 1er, pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation de cette personne.

(3) Par dérogation, en cas de demande motivée, le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article 50, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, n'ayant pas la qualité de locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire, n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de 12 mois pour le calcul du revenu visé à l'article 34, paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Art. 37.

(1) En cas de non-respect du délai minimum d'habitation principale et permanente prévu à l'article 35, paragraphe 1er, en cas d'aliénation avant ledit délai ou en cas de non-respect du délai de 3 ans prévu à l'article 35, paragraphe 2, les aides accordées visées aux articles 16, 17, 19, 24, 27, 28 et 33 sont à rembourser par le bénéficiaire.

En cas de décès d'une personne bénéficiaire avant ledit délai, sa part de l'aide n'est pas remboursable.

Une transmission du logement par changement de régime matrimonial n'est pas à considérer comme une aliénation pour autant que le logement demeure celui de la communauté domestique.

(2) Le bénéficiaire qui a indûment touché une ou plusieurs aides est tenu de les restituer dans leur intégralité. Le montant indûment perçu ne peut faire l'objet d'une dispense de remboursement.

Art. 38.

(1) Dans le cas d'un remboursement prévu à l'article 37, paragraphe 1er, le ministre peut, en cas de demande motivée et sur avis de la commission prévue à l'article 50, dispenser totalement ou

partiellement du remboursement du montant de l'aide à rembourser pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte du prix réalisé, de la durée d'habitation ou de la composition de la communauté domestique.

(2) Une dispense de la condition d'habitation pour une durée maximale de 2 ans peut être accordée par le ministre, sur avis de la commission prévue à l'article 50, en cas de demande motivée pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

Le bénéficiaire qui habite le logement doit introduire la demande de dispense avant son départ.

Pendant la période dispensée, aucune aide n'est due, sauf en cas de transformation ou rénovation substantielle du logement nécessitant le départ du bénéficiaire pendant les travaux.

Art. 39.

La somme des primes en capital prévues par les articles 16 à 18 et 24 à 26 ne peut dépasser le montant de 35.000 euros par personne bénéficiaire.

Elles peuvent être payées en tranches, et concerner plusieurs logements. Chaque tranche d'une de ces primes est à calculer suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur, conformément aux dispositions respectives prévues par les articles 16 à 18 ou par les articles 24 à 26.

En cas de pluralité de personnes bénéficiaires, l'imputation de chaque tranche d'une prime est opérée à parts égales entre celles-ci.

Chapitre 4 – Aides à l'assainissement énergétique d'un logement

Sous-section 1re – Garantie de l'Etat pour un prêt climatique

Art. 40.

Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques est accordée par le ministre à l'emprunteur si les conditions suivantes sont remplies:

1° l'emprunteur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

~~1°~~2° l'emprunteur ~~doit~~ sollicite~~r~~ un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21; la destination des fonds renseignée dans le contrat de prêt précise clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement ou de l'équipement du logement avec une ou plusieurs installations techniques;

~~2°~~3° la première occupation du logement date de 10 ans au moins lors de l'introduction de la demande;

~~3°~~4° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur;

~~4°~~5° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique;

~~5°~~6° l'emprunteur est titulaire unique du prêt contracté et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

~~6°~~7° l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

~~7°~~8° un accord de principe portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été obtenu pour la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement ou pour l'équipement du logement par une ou plusieurs installations techniques financées par le prédit prêt.

Pour l'application du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par mesure d'assainissement toute mesure d'assainissement au sens de l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un

régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Par installation technique, il y a lieu d'entendre toute installation technique au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Art. 41.

Le prêt ~~doit être~~ est garanti par une hypothèque inscrite au profit de l'établissement de crédit sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

En cas d'octroi de la garantie, le bénéficiaire produit un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire sur première demande du ministre.

Art. 42.

(1) La garantie étatique porte sur le montant principal du prêt accordé au bénéficiaire ainsi que les intérêts à échoir sans pouvoir dépasser la somme totale de 50.000 euros.

(2) La garantie vaut pour une durée maximale de 15 ans à compter de la date de la première liquidation du prêt par l'établissement de crédit. Au cas où l'intention de faire appel à la garantie a été notifiée par l'établissement de crédit au ministre avant l'échéance du délai de 15 ans, ce délai maximal est prolongé jusqu'à la date où les démarches auxquelles l'établissement de crédit est tenu en vertu de la convention prévue par l'article 43, paragraphe 2, pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin.

(3) La garantie de l'Etat prend fin automatiquement au terme du remboursement du prêt.

Art. 43.

(1) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

(2) Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 40, alinéa 1er, point ~~4°~~5°, l'Etat se libère de son engagement en payant à l'établissement de crédit la perte qu'il a subie sans que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 42. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies au paragraphe 1er.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement et des domaines suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

S~~ous-s~~ection 2 – Subvention d'intérêt pour prêt climatique

Art. 44.

(1) Une aide financière sous la forme d'une subvention d'intérêt liée à un prêt au sens de l'article 40, alinéa 1er, est accordée au demandeur par le ministre, si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

~~1°~~2° le demandeur a contracté un prêt en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques;

~~2°~~3° le demandeur est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

~~3°~~4° la première occupation du logement date de 10 ans au moins lors de l'introduction de la demande;

~~4°~~5° le logement, qui doit avoir une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente selon les conditions indiquées à l'article 45;

~~5°~~6° une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et

des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été accordée pour la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou pour l'équipement d'un logement par une ou plusieurs installations techniques financés par le prédit prêt.

(2) Le taux de la subvention d'intérêt est de 1,5 pour cent sans qu'il puisse dépasser le taux d'intérêt nominal du prêt.

(3) La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe VIII ~~de la présente loi~~. Le montant principal du prêt pris en considération pour un même logement, que ce soit au titre d'un seul prêt ou que ce soit au titre de plusieurs prêts, ne peut dépasser le montant de 100.000 euros. Ce montant s'amortit sur une période maximale de 15 ans à partir du premier paiement de la subvention d'intérêt.

Le montant maximum à subventionner correspond au montant des frais éligibles retenus pour la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement pour les travaux financés par le prêt, sans toutefois pouvoir dépasser le montant maximal prévu à l'alinéa 1er.

(4) Le montant total de la subvention d'intérêt accordée ne peut pas dépasser 10 pour cent du montant principal du prêt ou de la partie du prêt contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques.

Art. 45.

Au plus tard 3 ans à compter du début des travaux relatifs aux mesures d'assainissement ou des installations techniques le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée doit, sous peine de restitution, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire ou d'un tiers pendant la période de paiement de la subvention d'intérêt.

Le ministre peut accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale de 2 ans sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire et pour des raisons de force majeure, des raisons de santé, des raisons familiales, des raisons professionnelles ou des raisons financières.

Passé ce délai, aucune subvention d'intérêt ne pourra être accordée si la condition d'habitation principale et permanente n'est pas respectée.

Art. 46.

(1) La subvention d'intérêt est accordée à partir de la date d'introduction de la demande. Une période de 18 mois, antérieure à la date d'introduction de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées à l'article ~~39~~44 étaient remplies, est prise en compte à condition que les travaux financés par le prêt aient été entamés.

(2) La subvention d'intérêt est virée sur le compte indiqué par le demandeur sur le formulaire de demande d'aide. Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel est inférieur à 10 euros.

Chapitre 5 – Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement

Art. 47.

(1) La demande en obtention d'une aide est à adresser au~~près du~~ ministre moyennant un formulaire de demande spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, qui doit être dûment remplie, datée et signée.

Pour que la demande soit recevable, le demandeur doit bénéficier d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration et être inscrit au registre principal du registre national des personnes physiques.

(2) Le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de sa demande d'aide, pour contrôler si les conditions d'octroi et de maintien d'une aide sont remplies. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé.

(3) Un règlement grand-ducal précise les modalités relatives à la demande en obtention d'une aide et les pièces justificatives requises.

Art. 48.

(1) Le ~~demandeur ou~~ bénéficiaire d'une 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 d'une des aides prévues par la présente loi, sous peine de restitution de l'aide avec effet rétroactif.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi, du maintien ou de la modification d'une aide prévue par les chapitres 2, 3 ou 4, ou en cas de refus de communiquer les renseignements ou documents demandés par le ministre endéans un délai de 3 mois, l'aide est refusée ou arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée et payée, l'aide indûment touchée est à restituer avec effet rétroactif par le bénéficiaire à l'Etat.

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

(3) En cas d'octroi d'une garantie de l'Etat prévue aux articles 13 ou 40, l'établissement de crédit auprès duquel le demandeur ou bénéficiaire a obtenu le prêt hypothécaire doit communiquer une fois par an au ministre:

1° le ou les titulaires du prêt;

2° le numéro du compte prêt;

3° le taux d'intérêt du prêt appliqué par l'établissement de crédit;

4° le solde restant dû du prêt, et

5° la durée restante du prêt.

L'établissement de crédit doit également informer le ministre de toute modification du plan d'amortissement ainsi que de tout remboursement intégral ou transfert du prêt. Dans le cas d'une demande de subvention d'intérêt pour prêt climatique, lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou lorsque le prêt hypothécaire liquidé n'est pas utilisé par le bénéficiaire, l'établissement de crédit en informe le ministre dans les plus brefs délais.

Art. 49.

La communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides à la location, des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est:

1° pour l'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide;

2° pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, celle existant à la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou celle existant à la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement; au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de déclaration du début des travaux sur le chantier au bourgmestre est prise en considération, en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle composition de la communauté domestique;

3° pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide;

4° pour l'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, celle existant à la date à partir de laquelle l'aide mensuelle est accordée.

Art. 50.

(1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou le remboursement total ou partiel des aides prévues par les articles 3 à 33 et 40 à 46 sont prises par le ministre, sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement, dénommée ci-après « commission ».

Elles sont notifiées par voie postale aux demandeurs ou bénéficiaires concernés.

~~(2) En cas de décision de remboursement d'une aide, le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire de l'aide concernée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la composition de la communauté domestique du bénéficiaire concerné. Le non-remboursement d'une aide aux termes fixés par le ministre entraîne le rejet de toute nouvelle demande en obtention d'une aide.~~

(2~~3~~) La commission se compose de 5 membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du M~~m~~inistère du l~~L~~ogement. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de 5 ans, sauf en cas de révocation par le ministre, laquelle peut intervenir à tout moment.

En cas de décès ou de démission d'un membre de la commission, un nouveau membre sera nommé par le ministre. Ce nouveau membre achèvera le mandat de celui dont il prend la place.

Le président et le vice-président de la commission sont nommés par le ministre. Ils doivent être choisis parmi les membres de la commission.

~~Les membres de la commission peuvent être remplacés par le ministre à tout moment.~~

(3~~4~~) La commission se réunit aussi souvent que sa mission l'exige.

La commission délibère valablement en présence d'au moins trois membres dont le président ou le vice-président. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président ou, le cas échéant, du vice-président, est prépondérante.

Le membre empêché d'assister à une séance de la commission est tenu d'en avertir en temps utile les autres membres de la commission.

(4~~5~~) Lorsqu'un des membres de la commission a un intérêt personnel concernant un dossier, celui-ci ne peut participer à aucune délibération relative à ce dossier. Il doit en informer à l'avance les autres membres de la commission.

(5~~6~~) L'avis de la commission dûment motivé est signé par au moins un des membres présents à la réunion de la commission au cours de laquelle l'avis a été émis. L'avis de la commission doit indiquer la composition de la commission, les noms des membres ayant assisté à la séance et le nombre de voix exprimées en faveur de l'avis émis. Les avis séparés éventuels doivent être annexés.

(6~~7~~) Les membres de la commission sont tenus de garder le secret des délibérations et de ne pas divulguer les données inhérentes aux dossiers traités.

(7~~8~~) La commission peut se donner un règlement interne de fonctionnement contenant ~~notamment~~ les directives techniques devant servir de gouverne lors de l'appréciation des dossiers.

(8~~9~~) La commission soumet au ministre un rapport de chaque séance contenant ~~notamment~~ une liste de présence des membres, un relevé des dossiers traités ainsi que les avis pris en relation avec ces dossiers lors de la séance afférente.

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés publics ou agents du M~~m~~inistère du l~~L~~ogement.

Art. 51.

(1) Les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété prévue par l'article 16 se prescrivent par 1 an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Au cas où l'organisation

de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclaré au bourgmestre de la commune est prise en considération.

Chaque demande en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24 se prescrit par 2 ans:

a) à partir de la date d'émission du ou des factures relatives aux travaux d'amélioration éligibles dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°;

b) à partir de la date de décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par 3 ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article 33, alinéa 2, point ~~2°~~3°.

(2) Les demandes de dispense de remboursement prévues par la présente loi se prescrivent par 1 an à partir de la date de notification de la décision de remboursement du ministre au bénéficiaire.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, une suspension de la prescription peut être décidée par le ministre, sur avis de la commission, pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

(4) Dans le cas d'un recalcul des aides accordées dans un dossier, le remboursement des aides indûment touchées ne pourra concerner qu'une période de 10 ans à partir de la date de la dernière liquidation d'une aide au bénéficiaire.

Chapitre 6 – Collecte, saisie et contrôle des dossiers relatifs aux aides individuelles au logement

Art. 52.

Le ministre met en œuvre un système de collecte et de saisie ~~d'une~~ des demandes d'aide. L'introduction d'une demande donne lieu à l'établissement d'un dossier.

Le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande d'aide. ~~Il peut déléguer, sous sa responsabilité, tout ou partie des obligations qui lui incombent en vertu de la présente sous-section à un agent de son ministère en fonction des attributions de cet agent.~~ Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant.

~~Les données à caractère personnel sont traitées et contrôlées aux fins d'instruction, de gestion et de suivi administratif des dossiers d'une aide, selon les modalités de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données.~~

~~**Art. 53.**~~

~~Les catégories de données traitées des demandeurs et des bénéficiaires d'une aide revêtant ou pouvant revêtir un caractère personnel, sont les données relatives à leur identification, les données relatives à leur situation socio-économique, et les données relatives au logement pour lequel une aide est demandée.~~

~~Le ministre traite les données relevant de toutes les catégories de données énumérées à l'alinéa 1er lorsque l'instruction, la gestion ou le suivi administratif des dossiers d'une aide rend ce traitement nécessaire.~~

~~Les données après avoir été rendues anonymes peuvent servir à l'établissement de statistiques afin d'analyser l'efficacité des mesures mises en œuvre par la présente loi.~~

Art. ~~54~~53.

~~En signant la déclaration spéciale contenue sur le formulaire de demande d'aide, le demandeur donne son consentement explicite à ce que le ministre a accès, pour chacune des personnes concernées, aux renseignements des fichiers et bases de données d'autres autorités de l'Etat, et à ce qu'il obtient la transmission des informations et données nécessaires au traitement de la demande en obtention de l'aide et au réexamen de cette demande.~~

~~Dans ce cas,~~ L~~l~~e ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par le demandeur ou bénéficiaire de l'aide, demander, pour chacun~~e~~ des ~~personnes concernées~~ membres de la communauté domestique:

1° à l'Administration des contributions directes la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée:

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ~~ou usufruitier~~ d'un ou de plusieurs logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie la transmission des données suivantes:

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements, y compris sa provenance;

b) le titre de propriété du logement;

c) les données techniques du logement;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA la transmission des données suivantes:

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier d'un ou de plusieurs logements;

b) le titre de propriété du logement;

c) les données techniques du logement;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale la transmission des données suivantes:

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) la date et la durée de l'affiliation;

c) la durée de travail hebdomadaire;

d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs;

5° au Fonds national de solidarité la transmission des données suivantes:

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale~~, et leur montant~~ et les montants perçus;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées~~, et leur montant~~ et les montants perçus;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale~~, et leur montant~~ et les montants perçus;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées~~, et leur montant~~ et les montants perçus;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire~~, et leur montant~~ et les montants perçus;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation~~, et leur montant~~ et les montants perçus;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants la transmission ~~des données suivantes:~~ de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice d'un ou de plusieurs enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide;

7° à la Caisse nationale de santé ou à la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics la transmission de l'indication si les enfants faisant partie de la communauté domestique bénéficient de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale;

~~7°~~8° à l'établissement de crédit la transmission des données suivantes en cas d'une demande de subvention d'intérêt prévue ~~par les~~ aux articles 19, 27 ou 44:

a) le ou les titulaires du prêt hypothécaire;

b) le numéro du compte prêt;

c) le taux d'intérêt appliqué par l'établissement de crédit audit prêt;

d) le solde restant dû; et

e) la durée restante du prêt;

~~8°~~9° à l'Agence pour le développement de l'emploi la transmission des ~~données suivantes: les~~ bénéficiaires des indemnités de chômage et ~~leur montant~~ les montants perçus.

Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur ou bénéficiaire d'une aide ou tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement les données à caractère personnel suivantes:

1° les nom et prénoms;

2° le numéro d'identification national;

3° le sexe;

4° les date et lieu de naissance;

5° la date de décès;

6° l'état civil;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide.

Art. ~~55~~54.

(1) L'accès aux renseignements et la transmission des informations et données énumérés à l'article ~~54~~53 et nécessaires pour le traitement d'un dossier de demande d'aide prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique ou par le biais d'une correspondance écrite sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article ~~54~~53 aux agents de son ministère, nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(2) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec la demande d'une aide prévue par la présente loi.

(3) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante:

1° L'~~l'~~accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte;

2° T~~t~~out traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis; ~~la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracées dans le système informatique mis en place; les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.~~

3° La date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracées dans le système informatique mis en place;

4° Les données de journalisation sont conservées pendant un délai de 3 ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Art. ~~56~~55.

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

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions pour l'obtention d'une aide n'ont pas été respectées par le bénéficiaire, l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire à la trésorerie de l'Etat. En cas de pluralité de bénéficiaires, l'aide à restituer est répartie à parts égales entre ceux-ci.

(2) En cas d'une subvention d'intérêt prévue par les articles 19, 27 ou 44, le dossier est réexaminé d'office tous les 2 ans à compter de la date de la première demande. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention d'intérêt est réévalué sur base des nouveaux paramètres et du solde restant à subventionner tel que prévu à l'article 22 ou à l'article 44, paragraphe 3. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

(3) En cas d'une subvention de loyer, le dossier est réexaminé d'office tous les 12 mois à compter de la date d'octroi de l'aide. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention de loyer est réévalué sur base des nouveaux paramètres. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

En cas de constat d'un montant indûment touché de l'aide, une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire. Celui-ci obtient un délai d'un an pour rembourser le montant demandé, sous peine d'un arrêt de l'aide. Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute demande de subvention de loyer pour un nouveau logement est rejetée de plein droit.

En cas de décision de remboursement d'une aide, le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire de l'aide concernée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la composition de la communauté domestique du bénéficiaire concerné. Le non-remboursement d'une aide aux termes fixés par le ministre entraîne le rejet de toute nouvelle demande en obtention d'une aide tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée.

(4) Toute décision d'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer est susceptible d'un réexamen sur demande ~~des personnes concernées~~ du bénéficiaire. 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.

(5) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles:

1° pour vérifier si les conditions pour l'octroi d'une aide sont remplies;

2° pour vérifier en cas de doute l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs et les bénéficiaires d'une aide;

3° lorsqu'il existe des présomptions de fraude.

Art. ~~57~~56.

En cas de doute quant au respect des conditions d'octroi d'une aide, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement pour lequel une aide est demandée, qu'il s'agisse du domicile du demandeur ou du bénéficiaire de l'aide, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites du logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les demandeurs ou bénéficiaires concernés sont avertis préalablement de la date du contrôle.

En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier de demande d'une ou de plusieurs aides ou le paiement de ces aides est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ~~d'aides~~ ait fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de son dossier d'aide~~s~~. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

~~En cas de refus d'accès au logement, l'aide est refusée, et, au cas où elle a déjà été accordée et liquidée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.~~

Art. ~~58~~57.

Pour garantir la restitution des aides prévues par la présente loi, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur le logement pour lequel une ou plusieurs aides sont accordées.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration dudit logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'Etat.

Art. ~~59~~58.

Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une des primes prévues aux articles 16, 17 et 24 loi sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Chapitre 7 – Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. ~~60~~59.

Sont abrogées,

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sous réserve des dispositions prévues à l'article ~~61~~60;

2° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement;

3° la loi du ~~23 décembre 2016~~ 8 juin 2022 relative aux ~~à un régime d'~~aides à des prêts climatiques, sous réserve des dispositions prévues à l'article ~~61~~60, paragraphe 1er, alinéa 2;

4° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

Art. ~~61~~60.

(1) Par dérogation à l'article ~~60~~59, point 1°, les chapitres 2*sexies*, 3, 4 et 7*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur aussi longtemps qu'ils n'ont pas été abrogés par une autre loi.

Par dérogation à l'article ~~60~~59, point 3°, l'article 15 de la loi du ~~23 décembre 2016~~ 8 juin 2022 relative aux ~~à un régime d'~~aides à des prêts climatiques reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu minimum garanti en vertu des dispositions abrogées de l'article 5, paragraphe 5, de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière ou familiale entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti.

Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées en vertu des dispositions abrogées de l'article 25, alinéas 3 et 4, de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 25 de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées.

Les majorations visées aux alinéas 1er et 2 ne peuvent pas être cumulées avec la subvention de loyer prévue par la présente loi.

(~~2~~3) Les bénéficiaires d'une garantie de l'Etat accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux ~~dispositions prévues par les~~ articles 3 à 10 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont ~~dorénavant~~ soumis aux ~~dispositions~~ articles 12 à 15 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction ou d'une prime d'épargne accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément ~~aux dispositions prévues par~~ à l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont ~~dorénavant~~ soumis aux dispositions du chapitre 3 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue par l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ~~ou d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique à taux réduit prévue par l'article 2, paragraphe 1er, de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques et qui ont été accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi~~ sont ~~dorénavant~~ soumis aux ~~dispositions~~ articles 19 à 23 de la présente loi.

Par dérogation à l'article 59, point 1°, et à l'alinéa ~~précédent~~ 3 du présent paragraphe, les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt accordée conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement avant l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à ~~bénéficier de~~ toucher cette aide pendant 24 mois à compter du dernier ~~jusqu'au prochain~~ réexamen de leur dossier, à condition qu'ils remplissent les conditions d'octroi prévues par ~~conformément à~~ l'article 14 de la prédite loi de 1979. Si lors de ce réexamen, il est constaté que le bénéficiaire avait droit à un montant plus élevé de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, la différence du montant de l'aide mensuelle, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, est ~~à~~ viré~~e~~ sur le compte bancaire dau bénéficiaire.

~~Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue par la loi du 22 juillet 2022 et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont dorénavant soumis aux dispositions de la présente loi.~~

Les bénéficiaires touchant une subvention d'intérêt prévue par l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et une bonification d'intérêt prévue par l'article 14*bis* de la même loi sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi. Par dérogation à l'article 59, point 1°, ils continuent à toucher ces deux aides accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant 24 mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues par les articles 14 et 14*bis* de la prédite loi de 1979. Lors du prochain réexamen du dossier, le montant total de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt touché par le bénéficiaire après l'entrée en vigueur de la présente loi est imputé sur le montant de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

~~Les bénéficiaires d'une bonification d'intérêt prévue par l'article 14*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont dorénavant soumis aux dispositions relatives à la subvention d'intérêt prévue par la présente loi.~~

Par dérogation à l'article 59, point 1°, les bénéficiaires touchant seulement une bonification d'intérêt prévue par l'article 14*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement continuent à toucher le même montant de cette aide accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant 24 mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues par l'article 14*bis* de la prédite loi de 1979. La bonification d'intérêt n'est plus due à partir de la date où le bénéficiaire de cette aide introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt conformément à la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue par la loi du 22 juillet 2022 et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont soumis aux articles 44 à 46.

~~Toute demande en obtention d'une aide au logement introduite avant l'entrée en vigueur de la loi et n'ayant à cette date pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi ou de refus de l'aide est soumise à la présente loi.~~

(~~34~~) Les primes d'acquisition, de construction, d'épargne ou d'amélioration accordées et non-remboursées avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont prises en considération pour le calcul de la somme totale prévue par l'article 39 ~~de la présente loi~~.

Les paiements mensuels sous forme de subvention d'intérêt accordés et non-remboursés avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont pris en considération pour le calcul du nombre total de 300 paiements mensuels prévus par l'article 19 ~~de la présente loi~~.

Art. 61.

(1) Est éligible pour acquérir un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement la personne qui remplit les conditions suivantes:

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, la personne et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

3° la personne et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de 3 mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration;

4° la communauté domestique de la personne répond aux conditions de revenu fixées à l'annexe IX.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, la personne fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1°, 3° et 4°.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

(3) Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que la condition prévue à l'alinéa 1er, point 2°, n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

(4) Le présent article cessera d'être en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la loi relative au logement abordable.

Art. 62.

La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois suivant celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

ANNEXES

Annexe I – Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	*Limite de revenu*
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	9.944
+ par enfant à charge supplémentaire	+1.108

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul:

$$a = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	~~150~~ 200 €	10 €	~~2.805~~ 3.310	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	~~210~~ 280 €	10 €	~~4.207~~ 4.965	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	~~240~~ 320 €	10 €	~~5.329~~ 6.289	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	~~270~~ 360 €	10 €	~~6.451~~ 7.613	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	~~300~~ 400 €	10 €	~~7.573~~ **8.937**	9.944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+~~841~~ 993	+1.108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul:

$$a = AS - \left[\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

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

A	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	5.000 €	500 €	2.805	5.042
Communauté domestique sans enfant à charge	7.000 €	500 €	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8.000 €	500 €	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9.000 €	500 €	.6451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10.000 €	500 €	7.573	8.709
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1.000 €	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul:

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

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

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de la subvention d'intérêt	*Taux minimal de la subvention d'intérêt*	*Plafond de revenu pour le taux maximal*	*Plafond de revenu pour le taux minimal*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	2,45 %	0,25 %	2.805	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	2,45 %	0,25 %	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	2,45 %	0,25 %	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	6.451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	7.573	8.709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe V – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	200.000,00
24	188.895,91
48	177.110,44
72	164.601,76
96	151.325,51
120	137.234,58
144	122.278,99
168	106.405,66
192	89.558,29
216	71.677,10
240	52.698,67
264	32.555,65
288	11.176,58
300	0,00

*

Annexe VI – Primes d'amélioration

Formule de calcul:

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

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

t	Taux de prise en charge – pourcentage du montant des factures – pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*		*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	*Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2*	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
				Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	100%	10 %	2.805	4.467
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4.207	6.858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5.329	8.092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6.451	9.151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7.573	9.944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+1.108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe VII – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul:

$$t = AS - \left[\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

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

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de l'aide	*Montant minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	60 %	10 %	2.805	3.913
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4.207	6.003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5.329	7.083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6.451	8.015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7.573	8.709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

<u>Annexe VIII</u> – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 44

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	100.000,00
24	89.102,17
48	77.535,60
72	65.259,27
96	52.229,62
120	38.400,43
144	23.722,62
168	8.144,14
180	0,00

*

Annexe IX – Plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles

Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 34.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (en euros)*
1 adulte sans enfant à charge	3.595
Communauté domestique sans enfant	5.510
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	6.505
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	7.360
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	8.000
+ par enfant à charge supplémentaire	890

Les valeurs du tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant à charge.

*

3. FICHE FINANCIERE

Les mesures prises dans le cadre du paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction engendreront les charges budgétaires suivantes:

Garantie de l'Etat

L'adaptation du montant maximal pris en charge dans le cadre de la garantie de l'État de 24.000 à 26.000 euros ne constitue *a priori* pas une charge pour le budget de l'État (amendement 5).

Actuellement, le Ministère du Logement accorde approximativement 300 garanties d'État par an. Depuis 1979, une seule garantie étatique a été tirée et celle-ci a été remboursée par le bénéficiaire.

Adaptation du montant maximal pour la subvention d'intérêt

En 2020, le Ministère a versé 25 millions euros en subventions et bonifications d'intérêt.

La fiche financière initiale du projet de loi 7938 estime que le dispositif proposé initialement induit un coût supplémentaire de 15 à 20 millions par an. La proposition de doubler le montant supplémentaire qui devrait s'ajouter à ce plafond dans le cadre des enfants à charge du ménage bénéficiaire devrait représenter un surcoût supplémentaire de 2 millions euros par an.

Adaptation limitée dans le temps de la prime pour création de Logements intégrés

La fiche financière du projet de loi 7938 prévoit avait estimé la création de 500 à 1.000 logements intégrés par an. Doubler l'aide induirait dès lors un coût supplémentaire de 500.000-1.000.000 euros par an pour la durée de la mesure.

Introduction d'une prime compensatoire conjoncturelle

La prime compensatoire conjoncturelle est limitée aux transactions de constructions nouvelles et limitée aux transactions actés avant le 31 décembre 2024.

Selon la fiche financière du projet de loi 7938, il avait été estimé que suite à l'adoption de la réforme, le nombre de bénéficiaires potentiels de la prime d'accession à la propriété devrait augmenter de 33%. Or, seulement 40% des primes concernent des primes pour des constructions nouvelles. En outre, cette

estimation avait été faite avant la hausse des taux d'intérêt et le frein très substantiel des opérations immobilières concernant les constructions nouvelles.

Sur base du nouvel cadre réglementaire, l'impact budgétaire de la mesure est estimé à 11.300.000 euros sur les 15 mois de son existence.

A part ces mesures prises dans le cadre du paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction, les présents amendements au projet de loi n°7938 n'engendrent aucune charge budgétaire nouvelle pour l'Etat autre que celle indiquée dans la fiche financière relative au projet de loi n°7938 combinée avec celle relative au projet de loi n°8000 (respectivement 8000B) prévoyant l'introduction anticipée des nouvelles dispositions en matière de subvention du loyer.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

12

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE P.V. LOG 12

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 30 juin 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. Nomination d'une nouvelle vice-présidente de la Commission du Logement

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Continuation des travaux

3. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen de l'avis du Conseil d'État

*

Présents : Mme Barbara Agostino, Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Félix Eischen, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Stéphanie Empain remplaçant M. François Benoy
Mme Octavie Modert remplaçant M. Max Hengel

M. Romain Alff, Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Max Hengel, Mme Elisabeth Margue, Mme Lydie Polfer, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

* * *

1. Nomination d'une nouvelle vice-présidente de la Commission du Logement

La commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») nomme à l'unanimité Madame Barbara Agostino (DP) comme vice-présidente de la commission parlementaire. Le poste a été vacant suite au départ de Monsieur Max Hahn au Gouvernement.

*

2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ; 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ; 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

Lors de sa réunion du 30 juin 2023, la commission parlementaire analyse de nouveau les articles 53, 55 et 57 nouveaux du projet de loi sous rubrique.

Article 53

Quant à la procédure d'attribution universelle, Monsieur Marc Lies (CSV) demande à savoir si une commune a le droit de choisir parmi le RENLA des résidents de sa commune pour leur attribuer des logements.

En réponse, un représentant du ministère informe l'assemblée que le cas échéant, la commune doit appliquer la procédure légale et savoir argumenter pourquoi ces candidats choisis remplissent les critères fixés par le projet de loi – toutefois on ne peut pas réserver des logements aux résidents communaux car le critère géographique n'est pas le seul critère qui s'applique.

En réplique, Monsieur Marc Lies souligne qu'il faut impliquer les communes pour leur donner envie, ainsi qu'à la population locale, de construire des logements, il est donc important que la population locale puisse profiter de ces logements

Se référant à une autre intervention de Monsieur le Député, un représentant du ministère confirme que le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables ne doit pas lancer

une enquête sociale pour l'attribution des 10 pour cent des logements qu'il peut attribuer plus librement.

Suite à une question de Monsieur Mars DI Bartolomeo (LSAP), un représentant du ministère note que le cas échéant qu'un mineur pose sa candidature pour devenir locataire, son tuteur légal doit signer la candidature.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de déterminer dans le projet de loi sous avis des critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste prioritaire, en omettant le terme « pouvoir ».

C'est la raison pour laquelle la commission parlementaire décide de modifier le libellé de l'article sous rubrique fut, dans son intégralité, par voie d'amendement parlementaire :

L'alinéa 1er fut amendé par une ajoute qui précise que la requête au registre se fait pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55. La formulation est la même que celle à l'article 54 nouveau, paragraphe 1er. C'est-à-dire que tant lors de l'attribution universelle des logements tous publics que lors de l'attribution libre des logements dédiés, le bailleur social consulte le registre pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire.

L'alinéa 2 ancien est supprimé, afin de ne pas contraindre les bailleurs sociaux d'effectuer l'attribution d'un logement sur base d'une liste prioritaire qui par nature ne contient qu'un nombre limité de candidats-locataires. Il n'en reste pas moins que lors de l'attribution, les bailleurs sociaux sont tenus de veiller à la bonne application des articles 57 à 59.

L'alinéa 2 nouveau (ancien alinéa 3) est amendé pour supprimer également à cet endroit la référence à la liste prioritaire. Il est évident que la proposition du logement ne peut être faite qu'après une enquête sociale au sens de l'article 59 qui englobe le contrôle des critères d'attribution prévus par les articles 57 et 58.

Quant à l'alinéa 3 nouveau (ancien alinéa 4), le libellé amendé détermine les critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer en choisissant parmi les candidats-locataires répondant uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55, paragraphe 1er et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1er, point 1° (correspondance de la taille de la communauté domestique à la typologie du logement). De cette manière, le texte de loi définit les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part du bailleur social.

La logique reste que les bailleurs sociaux gérant un parc de logements d'une taille certaine peuvent attribuer un maximum de 10%, respectivement 25% à des candidats-locataires devant répondre uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55, paragraphe 1er, et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1er, point 1° (et donc non forcément à l'ensemble des critères d'attribution inscrits aux articles 57 à 59).

À l'alinéa 5 nouveau (ancien alinéa 6), les termes « via le registre » sont supprimés pour être superfétatoires.

Article 55

La commission parlementaire décide d'amender l'article sous rubrique à deux endroits :

Au paragraphe 1er, première phrase, les termes « pour devenir » sont remplacés par le mot « à remplir par le » pour faire ressortir encore plus clairement que les conditions à remplir par le candidat-locataire doivent être et rester remplies pendant toute la durée pendant laquelle il est candidat-locataire, ainsi qu'au moment où il devient locataire, donc au moment de l'attribution d'un logement (et non seulement au moment où il devient candidat-locataire).

Le libellé du paragraphe 3 sous rubrique est modifié par voie d'amendement parlementaire.
Afin d'assurer la cohérence de la rédaction du paragraphe 1er et du paragraphe 3, les termes « pour être » sont remplacés par le mot « à remplir par le ». Le paragraphe 3 prévoit les conditions que le locataire doit remplir à tout moment, c'est-à-dire au moment où il devient locataire et pendant toute la durée pendant laquelle il est locataire.

Article 57

La commission parlementaire décide de modifier le libellé amendé de l'article sous examen afin de mettre en exergue que l'évaluation des critères socio-économiques est effectuée pour déterminer l'ordre de priorité des candidats-locataires à l'attribution d'un logement. Ainsi, cette évaluation se concentre sur les difficultés que le candidat-locataire rencontre pour disposer d'un logement approprié comme prévu par l'article 40 de la Constitution.

Lettre d'amendements

Les membres de la commission parlementaire ont reçu par courriel une copie d'un projet de lettre d'amendements, l'assemblée approuve le contenu de cette lettre qui sera envoyée dans les meilleurs délais au Conseil d'État (les membres de la sensibilité politique *déi Lénk* et du groupe politique *CSV* s'abstiennent).

En ce qui concerne l'amendement 8 qui vise l'article 12, paragraphe 3 nouveau, point 6°, qui modifie le libellé du point 6°comme suit : « 6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social ; », Madame Nathalie Oberweis (déi Lénk) demande à connaitre l'impact de cet amendement sur les constructions des coopératives.

En réponse, un représentant du ministère explique qu'une coopérative qui bénéfice de l'aide à la pierre peut opter entre deux modèles, soit les logements sont dédiées aux coopérants qui doivent remplir les critères d'éligibilité prévus par loi, soit la coopérative met des logements à la disposition de locataires qui doivent alors remplir les critères qui s'appliquent aux locataires d'un logement abordable. Toutefois, une coopérative peut aussi construire sans avoir recours à l'aide à la pierre, le cas échéant, les conditions susmentionnées ne s'appliquent pas.

Madame Barbara Agostino (DP) se pose la question si un locataire qui perd son bail pour un logement subventionné en raison d'une faute grave est-il à nouveau éligible pour se réinscrire sur le RENLA ?

Se référant à l'intervention de Madame la Députée, un représentant du ministère note que toute personne qui remplit les conditions prévues par la loi peut se réinscrire sur la liste d'attente du RENLA. Cependant, il faut savoir qu'en raison de la longue liste d'attente, cette personne devra probablement attendre plusieurs années avant de se voir attribuer un nouveau logement.

*

3. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

En amont de l'analyse du projet de loi et de l'examen de l'avis du Conseil d'État, Monsieur le Ministre présente en quelques mots le projet de loi sous rubrique :

Le présent projet de loi prévoit la réforme du volet des aides individuelles au logement de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après, la loi précitée du 25 février 1979). Il opère une révision complète des différentes aides individuelles au logement destinées aux locataires et propriétaires actuels et futurs du marché privé. De plus, une panoplie de mesures vise la simplification et la transparence de ces aides.

La réforme de la loi précitée du 25 février 1979 a comme objectif de mettre en place une législation plus claire, transparente et plus adaptée aux exigences actuelles que le texte applicable aujourd'hui en matière d'aides individuelles au logement. Ainsi, beaucoup de dispositions actuellement contenues dans des règlements d'exécution de la loi précitée du 25 février 1979 ont été insérées dans le texte légal.

Le projet contient également des mesures adoptées dans le cadre du paquet de mesures pour soutenir les métiers de la construction et l'accès au logement.
L'accès aux aides destinées aux locataires est élargi et facilité. Dorénavant, le taux d'effort maximal pour bénéficier de la garantie locative est augmenté de 40% à 50%. Pour la subvention de loyer, la notion de loyer de référence et la condition d'avoir au moins 3 mois de revenu sont abolies.
Les conditions d'octroi des aides à la propriété ont été harmonisées afin de les rendre plus accessibles, par exemple avec une réduction de la durée minimale d'habitation de 10 à 2 ans ou avec l'abolition des conditions de surface des logements. Les montants des aides ont également été adaptés et le cercle des bénéficiaires potentiels a été élargi.
Finalement, le projet de loi enrichit le bouquet des aides individuelles de deux nouvelles aides, à savoir une prime pour la création d'un logement intégré et une prime d'amélioration pour rénovations énergétiques (ancien régime « Topup PRIMe-House », entre-temps devenu « Klimabonus »).

L'introduction d'un forfait d'aides individualisé de 35.000€ est un autre élément novateur de la réforme des aides individuelles. Quatre primes en capital (d'accession, d'épargne, d'amélioration et le « Topup PRIMe-House / Klimabonus ») sont regroupées en une cagnotte d'aides en capital plafonnée. Ainsi, un bénéficiaire peut toucher une ou plusieurs de ces primes pour plusieurs logements successifs au courant de sa vie en fonction de son revenu et de sa situation familiale à un moment donné. Il va de soi que ces aides ne sont attribuées que sous condition que le bénéficiaire occupe personnellement le logement pour lequel il en bénéficie et qu'il s'agisse de son logement unique.

D'autres éléments importants sont entre autres :

- *Éléments conjoncturels pour soutenir les métiers de la construction et l'accès au logement*
  Au vu de la situation tendue en 2023 pour un grand nombre de petites et moyennes entreprises dans le secteur du bâtiment et du génie civil dont l'activité se limite au

logement, le Gouvernement a décidé de prendre des mesures nécessaires pour stabiliser le marché de l'emploi dans le secteur de la construction et pour soutenir la production de logements. Ce paquet de mesures vise également à rétablir la confiance du public dans l'investissement immobilier, notamment pour les besoins d'occupation personnelle. Dès lors, le projet de loi prévoit une série de modifications qui visent essentiellement à renforcer les capacités de financement des ménages en vue de l'acquisition de logements nouveaux.
Un certain nombre de ces mesures sont limitées dans le temps afin d'inciter les ménages à investir à brève - voire à très brève - échéance. D'autres mesures permettent plus particulièrement de soutenir les ménages à moyen terme dans leurs efforts de remboursement d'emprunts hypothécaires.

- *Garantie de l'État*
  Augmentation du montant maximum de la garantie de 18.750 euros, correspondant au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction, à 26.000 euros. En euros courants de début 2022, ce montant passe ainsi d'environ 157.000 euros à environ 200.000 euros.
  Les conditions d'épargne prévoient un montant minimum d'épargne par an de 1.000 euros au lieu de 290 euros. De plus, il faut que la période d'épargne minimum de 3 ans ait eu lieu durant la période qui précède immédiatement l'acte d'acquisition du logement.
  La limite de revenu prend en compte la composition de la communauté domestique de l'emprunteur qui demande une garantie de l'État.

- *Prime d'épargne*
  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 10 ans d'épargne, cette prime peut atteindre jusqu'à 5.000 euros.

- *Subvention et bonification d'intérêt*
  Dans l'objectif notamment de rendre la législation plus claire et transparente, le projet de loi prévoit de fusionner la subvention et la bonification d'intérêt en une seule aide mensuelle à dénommer « subvention d'intérêt ».
  Il est prévu d'augmenter le montant maximal à subventionner du prêt de 175.000 à 200.000 euros, et de le majorer en réajustant ledit montant de l'ordre de 20.000 euros par enfant à charge, en introduisant toutefois un plafond de 280.000 euros.
  Il est prévu de ne lier cette aide qu'à une condition d'habitation effective qui est cependant limitée à une durée minimale de 2 ans. L'aide ne sera - en principe - à rembourser que si elle a été indûment touchée.

- *Prime pour aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap*
  L'aide ne sera plus limitée aux seules personnes ayant un handicap physique. Dorénavant, sont également visées les personnes atteintes d'une altération d'une ou de plusieurs fonctions sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. Au vu de l'évolution du coût des

aménagements spéciaux pour personnes en situation de handicap, il convient d'augmenter la somme totale de l'aide étatique de 15.000 à 20.000 euros.

- *Prime pour la création d'un logement intégré*
- Une prime pour la création d'un logement intégré est introduite, s'élevant à 10.000 euros. Le logement intégré consiste en un deuxième logement dans une maison unifamiliale. La prime est augmentée à 20.000 euros pour tout logement intégré qui est achevé avant le 31 décembre 2026.

- *Prime d'amélioration pour rénovations énergétiques*

  Les aides en matière de rénovations énergétiques sont complétées par la prime d'amélioration pour rénovations énergétiques, encore appelée « *Topup PRIMe-House / Klimabonus* ».

- *Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement :*

  Le revenu à prendre en considération sera dorénavant le revenu net - et non plus le revenu imposable - de la communauté domestique du demandeur, donc le même type de revenu que celui déjà actuellement retenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer, revenu pour lequel les transferts sociaux - notamment les allocations familiales - ne sont pas pris en considération.

  Le projet de loi instaure une durée d'habitation minimale uniforme de 2 ans pour les aides suivantes : la prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne, la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré ou encore la subvention d'intérêt.

  La condition de surface utile d'habitation (SUH) est supprimée dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement. L'abolition de la condition de surface a également pour effet de simplifier et d'accélérer la gestion de bon nombre de dossiers au sein du service compétent, tout en ne rendant plus nécessaire des visites domiciliaires chez le demandeur - ou bénéficiaire - d'une aide en cas de doute quant au respect de la condition de surface, qui est actuellement encore prescrite pour certaines aides au logement.

  En vue d'une meilleure utilisation des logements existants - comme il existe un certain nombre de maisons unifamiliales de grande taille qui ne sont habitées que par une personne seule - et de la promotion des logements intégrés, le nouveau texte autorise dorénavant également une location partielle d'un logement ou une location d'un logement intégré dans la maison unifamiliale du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, si certaines conditions sont remplies. Le demandeur ou bénéficiaire d'une aide doit notamment habiter dans sa maison durant la location partielle.

- *Commission en matière d'aides individuelles au logement*

  Le présent projet de loi prévoit que le pouvoir de décision pour l'octroi, le rejet et le refus de toutes les aides individuelles au logement revienne au ministre du Logement, tout en soumettant cependant certaines décisions à l'avis préalable de la Commission, qui devient ainsi une commission de type consultative, comme il est déjà prévu dans bon nombre d'autres législations.

- *Subvention de loyer*

  Il est rappelé que, dans le cadre de la transposition de l'accord tripartite du 31 mars 2022, les adaptations relatives à la subvention de loyer prévues initialement dans ce projet de loi ont été introduites anticipativement au 1er août 2022 par le projet de loi 8000b - devenu la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer. Outre l'extension de la population potentiellement bénéficiaire et la prise en compte de la situation de ménages monoparentaux, cette réforme avait substantiellement augmenté les montants alloués.
  Lors de l'entrée en vigueur du présent projet de loi, les dispositions de la loi du 22 juillet 2022 seront abrogées. Il en sera de même de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, étant donné que la réforme des aides individuelles au logement a pour objet de rassembler tous les textes principaux relatifs à ces aides dans un seul et même texte légal.

Article 1er

L'article 1er définit les objectifs de la loi, qui sont partiellement repris de la loi précitée du 25 février 1979 que le texte de loi sous rubrique vise à remplacer.

L'objectif principal reste l'accession à la propriété d'un logement, et ceci principalement pour les personnes avec des revenus faibles ou modérés. De plus, la loi permet d'aider financièrement ces personnes lors de travaux d'amélioration et de rénovation de leur logement, principalement s'ils visent à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de leur logement, mais aussi en cas de transformation d'une maison unifamiliale ayant comme conséquence la création d'un logement intégré, donc une augmentation de l'espace dédié à l'habitation.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en œuvre des mesures suivantes :

a) l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation;

b) l'octroi d'une garantie de l'État aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement;

c) l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'État souligne que le libellé de l'article 1er relève de l'exposé des motifs du projet de loi sous avis et que ces considérations n'ont pas à être rappelées dans un article. Selon la Haute Corporation, l'article sous revue est dès lors dépourvu de valeur normative et est à supprimer.

En ce qui concerne l'article 1er, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre le Conseil d'État dans sa suggestion et de ne pas supprimer ledit article qui, même s'il est superfétatoire d'un point de vue normatif, constitue pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et facilite ainsi la compréhension du texte.

Article 2

Cet article a pour objet de définir une série de notions utilisées par le texte de loi. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour insécurité juridique, de procéder à une définition de la notion de « logement intégré » dans la loi en projet étant donné que cette notion n'est pas une notion qui a un sens suffisamment clair dans la langue courante comme dans la langue juridique.

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits :

- Comme proposé par le Conseil d'État dans son avis du 20 mai 2022 émis dans le cadre du projet de loi n°8000, la définition de « commission » fut supprimée à l'article 2, point 2°, du texte du projet de loi, alors que celle-ci se limite également ici à faire une simple référence à l'article 48 nouveau (article 50 initial).

- De plus, au point 2° nouveau (point 5° ancien), il est tenu compte d'une proposition du Conseil d'État. En effet, comme la « communauté domestique » au sens strict n'a pas la qualité d'entité juridique, et ne peut partant être propriétaire ou usufruitier, et dans un souci de s'aligner notamment sur l'article 8, point 4°, il est préférable d'utiliser les termes « les membres de la communauté domestique » plutôt que « communauté domestique ».

- Au point 3° nouveau (point 7° ancien), la définition de la notion de « bénéficiaire » vise la demande signée par plusieurs personnes avec une répartition de l'aide accordée à parts égales entre ces différentes personnes. Comme dans le texte du projet de loi n°8000, il y a également ici une incohérence entre le libellé du point 7° ancien et le commentaire de cette disposition. Il convient de supprimer la partie concernée du texte du point 7° ancien.

- De plus, le point 4° nouveau (point 9° ancien) de l'article 2 a été modifié. La notion de « communauté domestique » a été précisée pour englober bien évidemment le

demandeur parmi les membres de la communauté domestique. En outre, au vu des observations du Conseil d'État émises dans l'avis susmentionné, la première phrase de l'alinéa 3 du point 9° ancien, qui n'apporte aucune plus-value au texte, est supprimée.

La version amendée de l'article 2 tient également compte de quelques observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées dans le cadre du projet de loi n°8000, qui sont également utiles pour le texte du présent projet de loi.

L'article sous rubrique est aussi modifié par le biais d'un amendement parlementaire :

- Afin de faire droit à une observation légistique émise par le Conseil d'État dans son avis qui date du 20 juin 2023, la commission parlementaire décide d'agencer les définitions par ordre alphabétique.

- Au point 2° nouveau (point 5° ancien), la commission parlementaire est d'avis que le recours au critère « s'il est subordonné en surface au logement principal » n'est plus nécessaire dans le contexte du présent texte de loi au vu de l'insertion de la définition relative au « logement intégré ». C'est pourquoi il convient de supprimer les termes « s'il est subordonné en surface au logement principal et » dans la définition relative à l'» autre logement ».

- Dans l'objectif de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État à l'endroit de l'article 2, la commission parlementaire propose d'insérer un nouveau point 10° qui définit la notion de « logement intégré ».

  Cette définition s'aligne à celle prévue par l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier ». En effet, pour promouvoir une meilleure utilisation des terrains constructibles disponibles et pour que la nouvelle aide devienne un succès, il faut que la définition de « logement intégré » dans la loi en projet soit en phase avec celle prévue dans le cadre de la loi modifiée du 19 juillet 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain. Il est évident que dans le cadre de la présente loi en projet, seulement un logement intégré par maison unifamiliale est admis, à l'instar de la législation sur l'aménagement communal.

Article 3

Cet article porte sur l'aide de l'État au financement de la garantie locative. Il prévoit le principe et les conditions principales pour l'obtention de cette aide qui a été introduite par article 14*quater* de la loi précitée du 25 février 1979. Sous ce régime, l'État peut se porter garant pour cette garantie locative.

L'article sous rubrique reprend l'essentiel des dispositions de l'article 14*quater* de la loi précitée du 25 février 1979. Cependant, le terme de « ménage » est remplacé par le terme jugé plus approprié de « communauté domestique ».

Le demandeur doit remplir certaines conditions pour l'obtention de l'aide, et ceci à un moment où il n'est pas encore nécessairement connu qui habitera avec lui dans le logement qui sera pris en location.

Comme c'est déjà pratique courante, après l'introduction de sa demande, le demandeur reçoit du ministre un certificat attestant qu'il remplit les conditions principales pour l'obtention de l'aide et indiquant le montant du loyer maximal admissible - et donc de la garantie locative pouvant être avancée par l'État si toutes les conditions légales sont remplies - en vertu de sa situation familiale et financière.

Il s'agit d'une sorte d'» autorisation » pour le candidat-locataire afin de trouver un logement locatif sur le marché privé, adapté à sa situation financière. Une telle attestation d'une durée de validité de 3 mois peut être établie rapidement si les informations et pièces justificatives requises ont été remises par le demandeur au service compétent du ministère du Logement, en l'occurrence au Service des aides au logement (ci-après dénommé « SAL »).

Pour plus de détails, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7938.

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, la condition d'un contrat de bail écrit fut supprimée pour faire droit à une observation formelle que le Conseil d'État a émise dans le cadre du projet de loi n°8000. Il est préférable de traiter la question d'une obligation générale de la conclusion d'un contrat de bail par écrit dans le cadre d'une modification prochaine de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Le demandeur doit également prouver qu'il dispose de revenus réguliers - au sens de l'article 11, paragraphe 1er, de la présente loi (donc incluant également le Revis) - au moins au cours des 3 mois qui précèdent la date de la demande. Cette condition provient de l'article 14*quater*, paragraphe 2, de la loi précitée du 25 février 1979.

L'annexe I - qui fait, comme les autres annexes du texte de loi, partie intégrante de la présente loi - prévoit le tableau avec les limites de revenu indexées (ramenées au nombre indice cent de l'indice pondéré du coût de la vie).

Au vu de l'évolution récente du taux d'effort des ménages résidents au Grand-Duché (coût du logement de plus en plus élevé pour les locataires à faible revenu, voir note n°27 de l'Observatoire de l'Habitat, parue en octobre 2021), il convient d'adapter la condition relative au taux d'effort : dorénavant, il faut avoir un taux d'effort inférieur à 50% du revenu mensuel de la communauté domestique pour être éligible à une aide au financement d'une garantie locative.

Il est évident que les locataires d'un logement locatif appartenant à un promoteur public - le projet de loi n° 7937 relative au logement abordable utilise la terminologie de « logement locatif abordable appartenant à un promoteur social » (englobant tant les promoteurs publics que les promoteurs sans but de lucre) - ne peuvent pas bénéficier d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer. En effet, ces locataires ont un loyer qui n'est pas fixé conformément aux articles 3 à 5 de la législation sur le bail à usage d'habitation, mais principalement en fonction du revenu - par rapport au taux d'effort - et de la composition de la communauté domestique.

Au cas où les conditions légales sont remplies et si le bailleur exige une garantie locative lors de la conclusion du bail, le ministre s'engage à avancer une garantie locative - prenant la forme d'un certificat qui est à remettre au bailleur - au demandeur ne disposant pas de l'argent nécessaire requis au moment de la conclusion du bail, permettant ainsi à celui-ci d'accéder à un logement locatif du marché privé.

Le montant de la garantie locative ne peut évidemment être avancé par le ministre que si la garantie locative est notamment conforme aux dispositions de l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 (ci-après loi précitée du 21 septembre 2006) sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (garantie maximale actuellement limitée à 3 mois de loyer, obligation d'un état des lieux contradictoire devant être signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire).

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État propose, dans un souci d'une meilleure lisibilité, de scinder le point 5° du paragraphe 2 en deux points afin de viser séparément les conditions liées au demandeur (revenus réguliers du demandeur) et celles liées à la communauté domestique (le revenu mensuel de la communauté domestique).

Le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 2, point 5°, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur et qui habitent dans le logement ne sont pas considérés pour le calcul de l'aide au financement de la garantie locative.

Le Conseil d'État tient à relever que, si les enfants du demandeur travaillent ou touchent des indemnités de stage, de même que si les parents du demandeur travaillent ou touchent des pensions, cela risque de créer une inégalité de traitement par rapport au demandeur ayant dans sa communauté domestique des personnes sans lien de parenté au 1er degré avec celui-ci.

Il estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution.

Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Ainsi, la dernière phrase de l'article 3, point 6° nouveau, fut supprimée par voie d'amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin d'éviter tout reproche d'inégalité de traitement. En effet, dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État estime que la non-considération des revenus des personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur et qui habitent dans le même logement lors du calcul du revenu de la communauté domestique risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution.

De même, le point 8° nouveau, qui fut introduit par voie d'amendement gouvernemental en date du 22 juin 2023, fut complété afin de faire droit à une opposition formelle émise par le Conseil d'État quant à ce libellé qu'il estime risquer, par manque d'explications de nature à fonder la différence de traitement envers les ascendants ou descendants du bailleur, de porter

atteinte au principe d'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution (article 15 de la Constitution révisée).

La Haute Corporation rappelle que le législateur peut sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique. Par le renvoi à la parenté au premier degré, la commission parlementaire fait référence à l'obligation alimentaire et d'assistance familiale entre les parents, ascendants et descendants, en l'occurrence des personnes proches au sein d'une famille (obligation prévue par les articles 205 à 211 et 362 du Code civil).

En raison de ce devoir d'assistance familiale, les enfants doivent déjà légalement des aliments à leurs parents ou autres ascendants s'ils sont dans le besoin et vice versa. Les gendres et belles-filles doivent également, et dans les mêmes circonstances, des aliments à leurs beaux-pères et belles-mères et vice versa.

Par aliments, il faut entendre tout ce qui est nécessaire à la vie, donc non seulement la nourriture, mais aussi le logement (voir TA Lux., 27-01-2015, Pas. 37, p.615).

C'est la raison pour laquelle, au cas où le bailleur du logement loué est ascendant ou descendant du demandeur, il semble légitime et approprié de ne pas accorder une aide supplémentaire à charge de l'État sous forme de financement d'une garantie locative (ou d'une subvention de loyer, voir article 8, alinéa 1er, point 8°).

Il convient dès lors de maintenir la condition sous rubrique tout en ajoutant les termes « au premier degré » à la fin de la phrase, afin de limiter clairement la restriction justifiée, adéquate et proportionnée à son but aux seuls ascendants et descendants au premier degré.

Article 4

Cet article vise le montant de la garantie locative et précise que le montant de l'aide ne pourra dépasser le plafond légal comme prévu par ladite loi précitée du 21 septembre 2006. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Article 5

Cet article, qui prévoit le dépôt conditionné, reprend l'essentiel des dispositions de l'article 14*quater*, paragraphe 3, de la loi précitée du 25 février 1979. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'État note que l'article 5, paragraphe 1er, alinéa 2, deuxième phrase, vise le seul bénéficiaire ; c'est pourquoi il se demande ce qu'il en est des tiers créanciers et suggère de compléter cette disposition, en précisant par exemple que les sommes se trouvant sur le dépôt conditionné sont insaisissables.

Concernant l'article 5, paragraphe 2, le Conseil d'État préconise, dans un souci d'efficacité du dispositif sous examen, de prévoir une sanction pour le cas où le délai de trois ans visé n'aurait pas été respecté.

Quant au paragraphe 2, la commission parlementaire décide de ne pas prévoir de sanction à cet endroit du texte de loi. Elle note que l'aide au financement d'une garantie locative ne constitue pas une aide financière étatique typique dans le sens dont le demandeur ne tient pas un bénéfice financier de l'aide. Concernant cette aide, l'État avance la garantie locative (jusqu'à trois mois de loyer) pour un locataire qui ne dispose pas des moyens financiers pour payer la garantie locative au moment de la conclusion du bail.

Sachant qu'il s'agit d'une mesure sociale dont le bénéficiaire ne peut pas profiter financièrement (il doit épargner le montant de l'aide reçue endéans un délai de trois ans) et que les bénéficiaires sont financièrement fragiles, la commission parlementaire ne veut pas infliger à ces personnes qui ont besoin du soutien de l'État une sanction qui leur serait encore plus préjudiciable sur le plan économique.

Article 6

Cet article règle l'appel à la garantie et constitue une reproduction de l'article 14*quater*, paragraphe 5, de la loi précitée du 25 février 1979.

Il convient de noter que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur sont également réglées par la convention prévue à l'article 3, paragraphe 2, alinéa 1er, point 2°, de la loi.

Au cas où le bailleur entend faire appel à la garantie locative, il doit présenter l'original du certificat - qu'il a reçu du ministre au début du bail, et dont le locataire n'obtient qu'une copie - auprès du ministre du Logement, et ceci au plus tard endéans un délai - considéré comme raisonnable - de six mois après la fin du bail.

La pratique a montré qu'il n'y a parfois aucune réaction du bailleur (ou de son agent immobilier éventuellement mandaté) à la lettre de résiliation du locataire faite conformément aux prescriptions prévues par la législation en matière de bail à usage d'habitation. Dans cette hypothèse, pour obtenir le déblocage des fonds épargnés, le locataire doit prouver qu'un délai de 6 mois s'est écoulé après la fin du délai légal de résiliation.

Article 7

Cet article, qui est inspiré des dispositions de l'article 14*quater*, paragraphe 6, de la loi précitée du 25 février 1979, prévoit les dispositions applicables en cas de remboursement de l'aide, ainsi que l'hypothèse d'une demande de dispense de remboursement de la part du bénéficiaire de l'aide. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Article 8

Alinéa 1er

Cet article détermine les conditions qui doivent être remplies pour pouvoir profiter d'une subvention de loyer. Il s'inspire de l'article 14*quinquies* de la loi précitée du 25 février 1979 ainsi que du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 en fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer, en prévoyant les conditions principales pour l'obtention d'une subvention de loyer. Il s'agit d'une aide mensuelle destinée aux personnes ayant un revenu faible ou modeste pour payer leur loyer.

Pour être éligible à l'aide, il faut entre autres que le loyer payé pour le logement pris en location respecte les articles 3 à 5, qui prévoient les dispositions relatives à la fixation du loyer, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

En outre, le libellé initial prévoyait aussi que le demandeur doit avoir conclu un contrat de bail par écrit avec le bailleur, comme pour l'aide prévue à l'article 3.

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, la condition d'un contrat de bail écrit fut supprimée, comme c'était le cas pour l'article 3, paragraphe 2, point 3°, afin de faire droit à une observation formelle que le Conseil d'État a émise dans le cadre du projet de loi n°8000.

De plus, la condition de revenu, dont la formulation n'est pas suffisamment claire, est adaptée en se référant à une proposition du Conseil d'État concernant l'article 2, alinéa 1er, points 5° et 6°, du texte du projet de loi n°8000, contenue dans son avis du 20 mai 2022.

De même, il est inséré un nouveau point 5° qui précisé qu'une des conditions principales de l'obtention de l'aide consiste en ce que le demandeur dispose d'un des revenus énumérés aux points 1° à 4° du paragraphe 1er de l'article 11.

Dans l'affirmative, la somme des revenus de la communauté domestique (donc non seulement le revenu du demandeur, mais aussi celui des autres membres de la communauté domestique qui disposent d'un revenu au sens de l'article 11) sera prise en considération pour le calcul de la subvention de loyer, et notamment pour vérifier si elle est inférieure à la limite de revenu applicable telle que prévue à l'annexe II au texte de loi (point 5° ancien, point 6° nouveau).

Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, dans un souci de meilleure lisibilité, de préciser, à l'endroit de l'alinéa 1er, phrase liminaire, que la subvention de loyer est accordée par le ministre. Cette observation vaut pour l'ensemble des articles qui portent sur l'octroi d'une aide.

De même, le Conseil d'État constate que pour ce qui concerne l'aide au financement d'une garantie locative, cette condition est limitée au demandeur de cette aide.

En ce qui concerne l'alinéa 1er, point 8°, le Conseil d'État se demande pourquoi les auteurs excluent que le logement soit loué au demandeur par un ascendant ou descendant. En effet, selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, le législateur peut sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi soumettre certaines catégories de personnes

à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique à l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 8° nouveau, - à savoir l'obligation alimentaire et d'assistance familiale (prévue par le Code civil) - les termes « au premier degré » ont été ajoutés à la fin de la phrase, afin de limiter clairement la restriction justifiée, adéquate et proportionnée à son but aux seuls ascendants et descendants au premier degré.

Alinéa 2

La pratique récente a montré que dans certains cas, il se peut qu'un demandeur ne peut pas, pour une raison donnée, se déclarer à l'adresse du logement pris en location - pour lequel l'aide est demandée - et dans lequel il habite effectivement, et obtient alors une adresse de référence à l'office social traitant son dossier pour ne pas être exclu d'office de l'obtention de certaines aides. Il se peut également qu'un demandeur rencontre des problèmes pour sortir d'une indivision d'un logement appartenant à plusieurs propriétaires (p. ex. hérité dans le cadre d'une succession, et où il existe encore un litige entre les différents héritiers), différent de celui pour lequel la subvention de loyer est demandée.

Pour de tels cas, il est jugé utile que le ministre peut, en cas de demande dûment motivée du demandeur, déroger à l'une ou l'autre condition prévue par les points 2°, 3° ou 4° de l'alinéa 1er (condition d'être déclaré à l'adresse du logement loué dans lequel le demandeur réside effectivement, condition de ne pas être plein propriétaire de plus d'un 1/3 d'un autre logement respectivement être usufruitier en partie de celui-ci).

Alinéa 3

L'aide visée par l'article sous rubrique peut, le cas échéant, être accordée rétroactivement jusqu'à la date de la demande, mais uniquement si les conditions prévues à l'article 8 étaient déjà remplies à cette date (et notamment que le contrat de bail conclut pour le logement concerné court déjà à la date de la demande).

Article 9

Cet article prévoit les dispositions relatives au calcul de la subvention de loyer, mais également le montant maximum de l'aide, laquelle est plafonnée en fonction de la composition de la communauté domestique.

Une modification importante est réalisée concernant les modalités de calcul de la subvention de loyer. Si, dans le passé, la méthode consistait à calculer l'aide mensuelle en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème dépendant de la composition de la communauté domestique et défini selon les besoins théoriques minimaux par type de communauté

domestique, le texte de loi sous rubrique prévoit que l'aide mensuelle est calculée en fonction d'une nouvelle formule.

Les limites de revenu prévues dans le cadre d'un tableau annexé à la loi ont été fixées en fonction de la composition de la communauté domestique du demandeur, donc d'une manière similaire à celle prévue dorénavant pour la majorité des autres aides individuelles au logement prévues par la présente loi, rendant ainsi le système des aides à la location plus cohérent et harmonisé avec celui des aides à la propriété d'un logement.

Article 10

Cet article définit dans quel cas l'aide doit être restituée et traite du cas où un demandeur quitte le logement d'une communauté domestique. L'article reprend l'essentiel du libellé de l'article 6, paragraphes 5 et 6, de l'ancien règlement grand-ducal du 9 décembre 2015 sur la subvention de loyer.

Dans le cas où le SAL constate dans un dossier en cours de paiement qu'une aide est ou a été indûment payée - totalement ou partiellement -, une décision de remboursement avec indication du montant indûment touché sera notifiée au bénéficiaire. C'est en principe uniquement dans le cas d'un paiement indûment touché que la subvention de loyer est à rembourser, même en l'absence d'une nouvelle demande de la part du bénéficiaire.

Un montant indûment touché ne peut pas faire l'objet d'une dispense de remboursement, comme à l'heure actuelle.

En cas de départ d'un des demandeurs, si le demandeur restant dans le logement subventionné souhaite encore bénéficier d'une aide pour la période qui suit, il doit présenter une nouvelle demande en bonne et due forme. Le SAL doit notamment savoir le numéro de compte bancaire à utiliser en cas de continuation de l'aide et vérifier si toutes les conditions d'octroi sont toujours remplies.

Article 11

L'article 11 prévoit les conditions d'éligibilité relatives au revenu net applicables, sans prise en considération des transferts sociaux, pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative et/ou d'une subvention de loyer.

Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de ces aides à la location est la moyenne du revenu net de l'année civile - donc l'année calendrier - qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée.

En cas de changement d'employeur ou si la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile (année « n-1 »), le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par « *dernier revenu connu* », il y a lieu d'entendre au sens de la présente loi le revenu de la communauté domestique des trois derniers mois de rémunération se rapportant à l'année civile au cours duquel l'aide est accordée.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir, comme pour les aides à l'accession à la propriété, pour les aides à la

location qu'une indemnité payée pendant une période de stage n'est à considérer comme un revenu que si le demandeur de l'aide a été affilié à la sécurité sociale durant cette période (c'est-à-dire des stages professionnels de longue durée, imposés par la loi, et non pas des stages d'été, de courte durée), et plus précisément affilié à un régime d'assurance maladie et pension (une simple affiliation à une assurance maladie n'étant pas jugée suffisante.

Article 12

Cet article vise la garantie de l'État relative aux aides à la propriété d'un logement. Il reprend l'essentiel du contenu de l'article 3 de la loi précitée du 25 février 1979, qui concerne l'aide à l'accession à la propriété d'un logement sous forme d'une garantie de l'État.

Il convient de préciser que l'État ne peut garantir qu'un seul prêt hypothécaire, et donc pas plusieurs prêts hypothécaires à la fois, pour un même emprunteur. Par conséquent, en cas de demande en vue de l'obtention d'une nouvelle garantie de l'État, il faut que le premier prêt ait été préalablement soldé auprès de l'établissement de crédit concerné.

Article 13

L'article 13 détermine les conditions à respecter par l'emprunteur qui souhaite profiter d'une garantie de l'État. Il reprend l'essentiel des dispositions des articles 4, 5, 7 et 9 de la loi précitée du 25 février 1979 et des articles 51 et 54 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement (ci-après règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011). Il convient de noter qu'en pratique, la demande n'est pas introduite par l'emprunteur lui-même, mais par le biais de son établissement de crédit prêteur.

Paragraphe 1er

L'alinéa 1er énumère toutes les conditions qu'un demandeur doit remplir pour pouvoir bénéficier de la garantie de l'État.

L'alinéa 2 prévoit ce qu'il faut entendre par « *coût du projet relatif au logement* », en l'occurrence en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement (ci-après « VEFA »): le coût du terrain et des travaux de construction du logement concerné ; ou en cas d'acquisition d'un logement déjà antérieurement occupé: le coût d'acquisition du logement ainsi que des travaux d'amélioration et/ou de transformation du logement réalisés après la conclusion de l'acte notarié d'acquisition.

Dans le coût du projet peuvent également être inclus les frais d'assurances relatives au prêt hypothécaire et les frais de banque y afférents.

Paragraphe 2

Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide (année « n-1 »).

L’article sous rubrique fut modifié par voie d’amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin que le demandeur d'une garantie de l'État doive réunir dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, comme c'est également le cas pour l'obtention d'une garantie étatique pour un prêt climatique et pour la plupart des autres aides à la propriété d'un logement.

De plus, l’amendement prévoit que pour l'obtention d'une garantie étatique, le logement du demandeur doit disposer d'un numéro cadastral distinctif : par conséquent, pour l'ensemble des personnes habitant dans un immeuble n'ayant qu'un seul numéro cadastral, c'est-à-dire où il n'existe pas de cadastre vertical et aucun règlement de copropriété, uniquement une seule aide au logement pourra être accordée, conformément à l'intention du législateur

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d’État constatait qu’il existe une incohérence entre le paragraphe 1er qui ne soumet l’octroi de la garantie de l’État à aucune exigence à respecter par la communauté domestique et le paragraphe 2 qui se réfère au revenu net de la communauté domestique. S’ajoute à cela qu’en distinguant le revenu du demandeur de celui de la communauté domestique, les auteurs semblent ne pas compter le demandeur parmi les membres de la communauté domestique. Au vu des incohérences qui précèdent, qui sont source d’insécurité juridique, le Conseil d’État s’opposait formellement à la disposition sous rubrique.

En outre, le Conseil d’État note que, selon le paragraphe 2, dernier alinéa, les personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ne sont pas prises en considération pour la détermination de la communauté domestique et, par conséquent, pour le calcul du revenu net. Le Conseil renvoie à ses observations formulées à l’égard de l’article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l’attente d’explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu’elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Article 14

Cet article vise la limite de la garantie étatique et reprend les dispositions de l’article 9, alinéa 2, de la loi précitée du 25 février 1979 et de l’article 55 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Avant qu’une aide étatique puisse être accordée, il faut qu’au moins 60% du coût du projet soit déjà garanti personnellement par l’emprunteur auprès de l’établissement de crédit concerné.

La garantie de l’État vaut pour la durée totale du prêt initialement conclu ; elle ne pourra être transférée par la suite sur un nouveau prêt contracté par l’emprunteur.

L’article sous rubrique fut modifié par voie d’amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de relever le montant maximal de la garantie de l'État à 26 000 euros.

Cet amendement fait partie du paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction par un plan ambitieux en faveur des PME, des communes et des ménages, visant l'accès au logement et la rénovation énergétique. Cette garantie peut constituer un élément complémentaire important contribuant à la réalisation d'un projet d'acquisition, de construction, d'amélioration, de transformation ou de rénovation d'un logement.

Article 15

Cet article vise l'appel à la garantie étatique et reprend en partie le texte des articles 53 et 56 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Avant de pouvoir faire appel à la garantie, l'établissement de crédit doit avoir préalablement avoir mis en œuvre les moyens judiciaires et extrajudiciaires à sa disposition pour récupérer sa créance auprès de l'emprunteur défaillant, et notamment avoir respecté ses engagements y relatifs contenus dans la convention conclue avec l'État et prévue par l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°.

Au vu du montant plus élevé de la garantie étatique accordée en cas d'accession à la propriété, l'établissement de crédit doit, à côté des démarches énumérées dans la convention, également procéder à une vente publique du logement en question. Par conséquent, ce n'est que lorsque le produit de ladite vente reste insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit que ce dernier peut faire appel à la garantie de l'État. Une telle obligation est déjà actuellement prévue par l'article 56, alinéa 1er, du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Article 16

L'article 16 prévoit les conditions principales pour l'obtention d'une aide en capital dénommée dorénavant « *prime d'accession à la propriété* » d'un logement (sous le régime de la loi précitée, cette prime était dénommée « *prime d'acquisition* » respectivement « *prime de construction* »). Cette prime peut être accordée lors de l'acquisition d'un logement existant ou lors de la construction d'un nouveau logement, il s'agit d'une prime unique destinée à offrir aux personnes à revenu faible ou modéré une aide financière directe pour la première accession à la propriété d'un logement.

Paragraphe 1er

Au vu notamment du nombre limité de terrains à bâtir, de la forte progression de la population et du changement de la structure familiale au Grand-Duché, l'État doit veiller à une utilisation rationnelle du sol et donc encourager la densification des habitations. Il convient donc de soutenir davantage les acquéreurs de logements consommant seulement un minimum de terrain.

Pour réaliser une meilleure densification sur les terrains à bâtir existants, il convient dès lors de continuer à promouvoir la construction de logements en copropriété ainsi que les maisons en rangée ou jumelées, donc de formes d'habitation qui nécessitent moins de surfaces en terrain que les maisons unifamiliales, et qui méritent dès lors l'octroi d'une aide en capital avec un montant supérieur selon le type de construction :

- pour un logement en copropriété ou une maison en rangée, la prime applicable selon la formule prévue à l'annexe III de la présente loi est augmentée de 40% (il convient de ne pas défavoriser, dans la mesure du possible, les familles nombreuses qui sont contraintes d'habiter plutôt dans une maison en rangée par rapport aux communautés domestiques plus petites habitant dans un appartement);
- pour une maison jumelée (il s'agit en l'occurrence de 2 maisons unifamiliales reliées par un mur mitoyen; le terrain nécessaire aux maisons jumelées et au jardin est inférieur à celui pour 2 maisons unifamiliales détachées; cette forme d'occupation permet donc une meilleure utilisation rationnelle du foncier), la prime sera augmentée de 15%, comme déjà à l'heure actuelle.

Paragraphe 2

Les conditions d'octroi restent plus ou moins les mêmes que celles qui existaient sous l'empire de la loi précitée du 25 février 1979.

Ainsi, le logement doit, par exemple, disposer d'un numéro cadastral distinctif : par conséquent, pour l'ensemble des personnes habitant dans un immeuble n'ayant qu'un seul numéro cadastral, c'est-à-dire où il n'existe pas de cadastre vertical et aucun règlement de copropriété, uniquement une seule aide au logement pourra être accordée.

La prime sous rubrique varie en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide, dont les montants sont calculés conformément à la nouvelle formule prévue par l'annexe III.

Le texte de loi revoit les limites de revenu et les montants prévus par la loi précitée à la hausse afin d'élargir le cercle des bénéficiaires potentiels d'aides individuelles au logement.

Les acquéreurs éligibles pour un logement au sens du projet de loi 7937 relative au logement abordable (ce projet de loi est le même jour à l'ordre du jour de la séance publique de la Chambre des Députés que le texte de loi sous rubrique) donc les acquéreurs d'un logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré réalisé par un promoteur public, sont toutefois exclus du bénéfice de certaines primes prévues par la présente loi, et plus particulièrement de la prime d'accession à la propriété et de la prime d'épargne (réservées désormais aux acquéreurs de logements sur le marché privé), étant donné qu'ils bénéficient déjà des conditions beaucoup plus avantageuses liées à l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré réalisé par un promoteur 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.

Dans son avis du 20 juin 2020, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer au paragraphe 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée » vu que les conditions pour obtenir une prime d'accession à la propriété sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

En ce qui concerne le paragraphe 2, point 3°, le Conseil d'État constate que pour ce qui concerne la garantie de l'État, cette condition est toutefois limitée au demandeur de cette aide.

Concernant le paragraphe 2, point 4°, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Afin de développer plus particulièrement la construction nouvelle, et donc pour soutenir le secteur de la construction, l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin d'y insérer un nouveau paragraphe qui introduit une prime compensatoire conjoncturelle de 20.000 euros aux bénéficiaires d'une prime d'accession à la propriété en cas d'acquisition d'un logement nouveau, c'est-à-dire aux bénéficiaires acquéreurs d'un logement à construire/en construction ou d'un logement du stock immobilier existant qui n'a pas encore été habité avant l'entrée en vigueur de la loi en projet. Par conséquent, les acquéreurs d'un logement qui a déjà été antérieurement habité par quiconque ne peuvent pas bénéficier de cette prime conjoncturelle.

La prime compensatoire conjoncturelle sera limitée aux ménages remplissant les conditions d'une prime d'accession à la propriété et dont l'acquisition du logement nouveau et non encore habité antérieurement sera actée après l'entrée en vigueur de la présente loi et au plus tard le 31 décembre 2024.

Or, il se peut que le demandeur d'une prime d'accession à la propriété soit lui-même maître d'ouvrage, c'est-à-dire au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par celui-ci (notamment le choix de l'architecte et de l'entreprise générale), même si cette hypothèse est devenue très rare de nos jours. Dans un tel cas, la date de début des travaux de construction que le demandeur déclare au bourgmestre de la commune compétente est prise en considération (et non la date de l'acte authentique). Si ce demandeur se voit accorder une prime d'accession à la propriété, il peut également obtenir la prime compensatoire conjoncturelle, mais la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune doit alors avoir lieu entre la date d'entrée en vigueur de la présente loi et le 31 décembre 2024 au plus tard.

La présente mesure permettra de compenser au moins partiellement la forte augmentation des prix des matières premières qui a eu lieu au courant des deux dernières années, et constitue un appui supplémentaire afin de couvrir les frais de transaction et d'enregistrement lors de l'acquisition d'un bien immobilier à construire. La prime compensatoire conjoncturelle viendra utilement compléter l'apport en fonds propres, considéré par les établissements de crédit au moment de l'étude du dossier pour l'octroi d'un prêt immobilier.

Article 17

Cet article a trait à la prime d'épargne et détermine les conditions principales d'octroi de cette prime. L'article vise à encourager les gens à épargner, et donc de récompenser l'effort d'épargne personnel réalisé en vue de l'accession à un logement.

Les conditions d'octroi restent principalement les mêmes que celles prévues l'article 19 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011. Pour pouvoir obtenir une prime d'épargne, il faut dorénavant être bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété (anciennement dénommée prime d'acquisition ou de construction) pour pouvoir également obtenir une prime d'épargne, et avoir épargné pendant une période d'au moins 1 an - précédant immédiatement la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont retirés et investis dans le financement du logement - auprès d'un même établissement de crédit.

Un transfert des montants épargnés d'un établissement de crédit à un autre, par exemple si le client demandeur désire changer de banque, est toutefois admis.

La commission parlementaire décide d'amender l'article sous rubrique dans l'objectif de faire droit à l'observation émise par le Conseil d'État dans son avis du 20 juin. Le libellé du point 2° a été précisé afin d'y prévoir que le demandeur doit avoir épargné pendant une période d'au moins un an précédant immédiatement la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont retirés et investis dans le financement du logement auprès d'un même établissement de crédit.

Article 18

L'article 18 détermine les modalités de calcul de la prime d'épargne. Pour le calcul de la prime, la somme des avoirs existants sur le compte d'épargne qui ont été épargnés au cours des 10 ans précédant le jour où ils ont été investis dans le financement du logement ou de travaux en relation avec le logement est prise en considération.

La prime d'épargne est égale à 10% de l'accroissement de l'épargne par année de calendrier par compte. Toutefois, la prime est limitée par 2 plafonds :

- le montant maximum de la prime d'épargne est de 500 euros par année de calendrier (par conséquent, le plafond des montants épargnés pris en considération = maximum 5.000 euros par an), et
- la prime peut être obtenue pour une durée maximale de 10 ans, c'est-à-dire uniquement une période d'épargne de 10 ans précédant immédiatement le jour à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans l'acquisition du logement sera prise en considération lors du calcul de la prime.

Au moins 90% des montants épargnés sur le ou les comptes du bénéficiaire doivent être réservés pour le financement du logement et d'éventuels travaux réalisés par la suite en relation avec ce logement (la simple réalisation desdits travaux n'étant pas suffisante pour pouvoir obtenir une prime d'épargne). Ces montants épargnés doivent également être utilisés endéans une période fixée par la loi, en l'occurrence endéans les 2 ans à partir du jour de l'acte notarié d'acquisition du logement.

Toutefois, une prolongation de ce délai peut être accordée par le ministre, sur avis de la Commission, mais uniquement pour une durée maximale d'un an, en cas de demande écrite et motivée du bénéficiaire (par exemple en cas de VEFA si le compte final n'a pas encore pu être dressé endéans le délai).

Au vu des expériences de la pratique, il convient de permettre aux bénéficiaires d'utiliser jusqu'à 10% des avoirs épargnés sur le compte d'épargne à d'autres fins que le financement du logement et d'éventuels travaux y relatifs. Le compte ne doit donc pas obligatoirement être liquidé au moment où le bénéficiaire entend retirer l'argent épargné pour son projet immobilier.

Dans son avis du 22 juin 2023, le Conseil d'État rappelle que, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limites pour prendre des décisions et que la loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration. Partant, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre, tout en omettant le verbe « pouvoir ».

Au vu de l'observation du Conseil d'État relative à l'article 33 nouveau du texte de loi, la commission parlementaire décide de l'amender, dans l'objectif de prévoir plus de précision au texte, la deuxième phrase de l'alinéa 2 fut modifiée.

Le libellé amendé prévoit maintenant explicitement qu'une prolongation du délai est uniquement possible dans certaines hypothèses particulières : pour des raisons de santé (p. ex. maladie grave d'un des bénéficiaires, dûment constatée par un certificat médical), pour des raisons financières (p. ex. perte d'emploi, revenu minime, etc.), ou en cas de force majeure. De plus, la dérogation est strictement temporaire, et donc bien délimitée dans le temps (prolongation du délai limitée à seulement un an).

En effet, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limites pour prendre des décisions. La loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration.

Article 19

Cet article concerne la subvention d'intérêt. La subvention d'intérêt est une aide en intérêt pour réduire les charges mensuelles de personnes à revenu modéré ou faible qui ont contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition, mais aussi de l'amélioration d'un logement (article 27) ou de l'assainissement énergétique d'un logement (article 42 nouveau).

À côté de la limite du montant maximum pouvant être subventionné d'un prêt hypothécaire (voir article 22), le texte prévoit dorénavant un deuxième plafond. Chaque personne bénéficiaire a droit à 300 paiements mensuels (ce qui correspond à une période totale de 25 ans), qui peuvent, le cas échéant, concerner plusieurs logements acquis successivement - mais pas nécessairement l'un après l'autre -, et donc plusieurs prêts.

L'aide peut être accordée rétroactivement avec effet à la date de la demande, si toutes les conditions sont remplies à cette date.

Une subvention d'intérêt ne peut toutefois jamais être accordée - et payée - simultanément dans deux dossiers différents. Une telle situation pourrait, par exemple, se présenter lorsque le bénéficiaire de l'aide en intérêt acquiert un nouveau logement - en signant un acte de vente en état futur d'achèvement (VEFA) - qui n'est pas encore construit ou en voie de construction, et introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt pour le nouveau logement alors qu'il habite encore dans son (ancien) logement pour lequel il obtient l'aide mensuelle.

Dans un tel cas, une subvention d'intérêt pourrait déjà être accordée et payée même si le nouveau logement n'est pas encore construit ou si les travaux relatifs au logement nouvellement acquis ne sont pas encore achevés. Il s'agit d'une faveur pour les acquéreurs d'un logement, qui est déjà prévue depuis longtemps par la législation et dans la pratique, car il convient d'aider les personnes éligibles déjà au moment de la construction de leur futur logement, après la signature de l'acte notarié d'acquisition du logement. Il ne convient toutefois pas d'accorder simultanément - donc en même temps - des aides en intérêt pour deux logements différents (l'actuel logement et le logement en voie de construction du demandeur).

Article 20

L'article 20 prévoit les conditions principales pour pouvoir obtenir une subvention d'intérêt.

Pour obtenir une subvention d'intérêt, le demandeur doit par exemple respecter la condition de l'habitation principale et permanente, et donc les dispositions prévues pour cette aide en intérêt par l'article 33 nouveau.

Quant au point 3 qui prévoit comme condition de la subvention d'intérêt que « les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger. », le Conseil d'État renvoie, dans son avis du 20 juin 2023, à son observation formulée à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

En regard au point 4°, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Article 21

Cet article fixe le taux-plafond et le taux de référence applicables en matière de subvention d'intérêt, qui ont été introduits dans la réglementation par un règlement grand-ducal du 30 décembre 2011, afin d'éviter notamment que des taux exagérés soient subventionnés par l'État ou que des personnes bénéficiant d'un « taux de faveur » puissent se voir accorder une subvention d'intérêt plus élevée que les autres demandeurs de cette aide.

Dans le cadre de la présente loi qui porte réforme de la loi précitée du 25 février 1979, la subvention d'intérêt est fusionnée avec la bonification d'intérêt. Le tableau prévu à l'annexe IV tient compte de cette modification majeure.

Comme c'est aussi le cas pour d'autres aides individuelles au logement, la subvention d'intérêt sera calculée selon une nouvelle formule, laquelle tiendra compte du revenu et de la

composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide (des plafonds de revenu sont fixés pour chaque type de communauté domestique par le tableau prévu à l'annexe IV de la présente loi).

Article 22

Cet article détermine le calcul de la subvention d'intérêt. L'aide est à calculer sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement tel que prévu par le tableau de l'annexe V de la présente loi. Ainsi, l'annexe V permet de calculer le montant maximum subventionnable du prêt, par période de deux ans.

Même en cas de pluralité de demandeurs (par exemple 2 époux, partenaires ou concubins), l'aide en intérêt accordée par la suite sera toujours virée sur un seul compte bancaire, celui indiqué par les demandeurs sur leur formulaire de demande d'aide, et ceci même dans le cas où un des deux demandeurs n'a individuellement plus droit à l'aide (car ayant par exemple déjà reçu 300 paiements dans le passé, et donc déjà épuisé le total des 300 paiements mensuels).

Dans un tel cas, seulement celui des demandeurs qui a reçu moins de 300 paiements pourrait encore obtenir la part de l'aide à laquelle il a droit, laquelle sera virée sur le numéro de compte indiqué sur la demande commune.

Dans le cadre du prédit paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction et les ménages, l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de tenir mieux compte des enfants pour la subvention d'intérêt.

Ainsi, le montant dont bénéficient les communautés domestiques avec enfant(s) à charge fut doublé de 10.000 à 20.000€ par enfant. Le montant maximal subventionnable sera dès lors plafonné à 280.000 €.

L'avantage de la mesure est qu'elle est socialement très ciblée et qu'elle apporte une aide mensuelle récurrente aux ménages à faible revenu dont les charges hypothécaires pèsent le plus lourdement.

Article 23

Cet article vise le refus, le remboursement et la continuation provisoire de la subvention. Il prévoit ainsi l'essentiel de l'article 44 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Il faut respecter une durée d'habitation principale et permanente d'au moins 2 ans, conformément aux dispositions de l'article 33 nouveau de la loi, sinon la subvention d'intérêt doit être remboursée à l'État.

Une continuation provisoire de la subvention d'intérêt est possible, pour une durée maximale de 2 ans, pour celui des bénéficiaires restant dans le logement subventionné pendant une instance de divorce par exemple. En effet, les expériences de la pratique ont montré que beaucoup de ménages risquent de perdre leur logement au moment de la séparation du couple si la subvention d'intérêt était arrêtée.

Pour les ménages à revenu faible, un taux d'intérêt réduit est souvent indispensable pour pouvoir payer les mensualités du prêt hypothécaire, et donc pour pouvoir garder le logement. Il faut éviter que des gens se séparant se retrouvent sur la rue dans ces moments déjà très difficiles.

Dans la plupart des cas, une période de deux ans s'avère suffisante pour que les époux bénéficiaires puissent procéder à la liquidation et au partage de leur communauté (active et passive), et notamment régler le sort du logement familial subventionné par l'État et du prêt hypothécaire y relatif.

Au cas où la continuation provisoire est accordée, la condition prévue sous l'article 20, point 2° (être « titulaire unique dudit prêt »), n'est évidemment pas à remplir par le bénéficiaire restant dans le logement, pendant toute la durée de cette période transitoire. Après expiration de cette période limitée à deux ans, le bénéficiaire restant dans le logement doit cependant être titulaire unique du prêt hypothécaire et avoir la pleine et exclusive propriété du logement s'il veut encore bénéficier d'une subvention d'intérêt.

La continuation provisoire est également possible dans l'hypothèse où un des conjoints reprend à lui seul le logement subventionné et le prêt hypothécaire y relatif au moment de la séparation.

Pour éviter tout litige, l'acte de liquidation devrait par la suite préciser lequel des conjoints aura à régler la part de l'aide au logement devant être restituée, le cas échéant, à l'État.

Pour pouvoir obtenir une continuation provisoire dans lesdits cas, il faut une demande écrite et motivée, à adresser au ministre du Logement.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État s'oppose formellement au libellé du paragraphe 1er pour insécurité juridique. Toutefois, il dit pouvoir se déclarer d'accord avec la suppression des termes « ou se sont modifiés ».

Concernant le paragraphe 2, le Conseil d'État renvoie aux considérations générales, pour demander, sous peine d'opposition formelle, d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre, en omettant le verbe « pouvoir ». En outre, le Conseil d'État demande de supprimer les termes « que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause », pour être superfétatoires, étant donné que, de toute façon, toutes les raisons de départ sont visées, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de n'en citer que quelques-unes, et ce de manière exemplative.

Par le biais d'un amendement parlementaire, le libellé de l'article sous rubrique est amendé à deux endroits :

- Au paragraphe 1er, la commission parlementaire a décidé de faire siennes les observations de la Haute Corporation et de supprimer, comme il fut proposé par le Conseil d'État, les termes « ou se sont modifiées ».

  Il convient de préciser que les auteurs du texte ont voulu viser par « se sont modifiées » l'hypothèse où un bénéficiaire remplit toujours toutes les conditions d'octroi d'une subvention d'intérêt, mais où ce bénéficiaire n'a cependant plus droit au même montant de l'aide mensuelle, mais seulement à un montant réduit de l'aide en raison d'une

circonstance ayant entraîné une réduction du montant de l'aide (p. ex. augmentation du revenu de la communauté domestique, seulement un au lieu de deux enfants à charge). Dans un tel cas, le bénéficiaire doit bien évidemment rembourser la part de l'aide mensuelle indûment touchée.

- À l'instar de l'article 18, alinéa 2, le paragraphe 2, alinéa 1er, de l'article sous rubrique fut amendé afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire sans limites du ministre, et donc d'encadrer davantage le pouvoir d'appréciation du ministre, qui est déjà clairement délimité dans le temps. C'est pourquoi les termes « toute autre cause » ont été supprimés, en précisant davantage ici les cas où une continuation provisoire (et donc temporaire) de l'aide est possible.

  En effet, « toutes les raisons de départ » ne sont pas admises, mais uniquement certaines circonstances graves bien particulières : par exemple lors d'une procédure de divorce ou lors d'une séparation. Les expériences de la pratique ont montré qu'à ce moment précis, beaucoup de ménages risquent de perdre leur logement si la subvention d'intérêt était arrêtée d'un coup. Dans la plupart de ces cas, une période de deux ans s'avère suffisante pour que les époux bénéficiaires puissent procéder à la liquidation et au partage de leur communauté (active et passive), et notamment régler le sort du logement familial subventionné par l'État et du prêt hypothécaire y relatif.

Article 24

Cet article vise les conditions principales d'octroi d'une prime d'amélioration et reprend ainsi l'essentiel des dispositions de l'article 12 de la loi précitée du 25 février 1979 et de l'article 21, alinéas 1er et 3, du règlement grand-ducal de 2011 sur la « prime d'amélioration de logements anciens ».

La prime d'amélioration de logements du parc immobilier existant est maintenue dans le texte de la loi, et peut être obtenue en cas de réalisation d'un des travaux d'amélioration énumérés à l'article 25.

De plus, un nouveau type de prime d'amélioration est introduit dans la législation, à savoir la « prime d'amélioration pour assainissement énergétique », qui constitue un supplément à l'aide financière accordée dans le cadre de la législation « *PRIMe House* », et plus particulièrement aux aides prévues par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Le libellé sous rubrique fut amendé par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 20 mai 2022 suite à l'accord de la tripartite entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises (UEL) et les organisations syndicales LCGB et CGFP à l'issue des réunions du Comité de coordination tripartite des 22, 23 et 30 mars 2022 et signé le 31 mars 2022, qui prévoit notamment le renforcement du « *Topup social* » de la « *PRIMe House* » en étendant le nombre des ménages éligibles sera étendu jusqu'au revenu correspondant au niveau de vie médian (décile 5).

Le logement amélioré doit être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pour une période d'au moins 2 ans après la date d'achèvement des travaux, conformément à l'article 33 nouveau de la présente loi.

La prime d'amélioration - ou une tranche de celle-ci - ne sera virée par le ministère du Logement (SAL) qu'après présentation des factures acquittées - c'est-à-dire payées - relatives aux travaux réalisés.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer aux alinéas 2 et 3, phrases liminaires, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». Il donne à considérer que les conditions pour obtenir une prime d'amélioration sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Quant aux points 2° des alinéas 2 et 3, le Conseil d'État renvoie à son observation formulée à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

En ce qui concerne les points 3° des alinéas 2 et 3, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Concernant l'alinéa 3, point 5°, le Conseil d'État s'interroge sur la plus-value normative des termes « et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022 » étant donné qu'il relève de l'évidence que les décisions d'octroi n'ont pas pu être accordées antérieurement à cette date. Il remarque que si l'intention est de prévoir un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une garantie de l'État, il conviendrait d'ajouter une telle disposition à l'article 51 initial (article 49 nouveau).

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin d'introduire la condition d'être majeur au libellé sous rubrique.

Lors de son examen de l'avis du Conseil d'État, la commission parlementaire décide de ne pas amender le libellé *in fine* de l'article 24, alinéa 3, point 5, afin de garder son caractère explicatif.

Article 25

Cet article vise les travaux éligibles et constitue une sorte de version actualisée des articles 21, alinéa 2, et 22 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Il contient notamment la liste des travaux éligibles pour l'obtention d'une prime d'amélioration visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de logements existants. Le remplacement des fenêtres ainsi que l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier sont nouveaux dans cette liste.

L'alinéa 2 prévoit la liste des travaux éligibles pour l'obtention de la nouvelle prime d'amélioration pour assainissement énergétique. Il s'agit de tous les travaux visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Comme cela fut le cas sous l'empire du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, le logement concerné doit disposer d'une ancienneté d'au moins 10 ans à partir de la date de première occupation du logement.

Le libellé sous rubrique fut amendé par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 20 mai 2022 suite à l'accord de la tripartite entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises (UEL) et les organisations syndicales LCGB et CGFP à l'issue des réunions du Comité de coordination tripartite des 22, 23 et 30 mars 2022 et signé le 31 mars 2022, qui prévoit notamment le renforcement du « *Top-up social* » de la « *PRIMe House* » en portant le montant maximal de la prime d'amélioration à 100% (au lieu de 40%) de l'aide financière accordée dans le régime « *PRIMe House* » pour les travaux concernés.

Par conséquent, le tableau des paramètres de calcul de l'annexe VI du texte de loi est aussi modifié.

Article 26

Cet article vise le calcul de la prime d'amélioration et reprend en partie le libellé de l'article 23 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Au vu des expériences de la pratique, il est notamment jugé utile de modifier les modalités de calcul de l'aide. Dorénavant, la prime d'amélioration ne correspondra plus à un montant en euros plafonné à 30% du montant d'une facture hors TVA relative aux travaux d'amélioration, mais correspond à un pourcentage de la facture qui varie en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur, selon une nouvelle formule de calcul, avec une limite maximale fixée à 40% du montant des factures hors TVA relatives aux travaux éligibles. La nouvelle formule et les paramètres de calcul de l'aide sont prévus par l'annexe VI de la présente loi.

Pour les communautés domestiques avec un revenu plus élevé, le pourcentage du montant des factures relatives aux travaux d'amélioration pris en compte pour le calcul de la prime d'amélioration sera donc moindre que celui fixé pour les communautés domestiques avec des revenus plus faibles.

Il convient de préciser les factures qui peuvent dorénavant être prises en considération pour le calcul d'une prime d'amélioration. Uniquement une facture relative aux travaux d'amélioration éligibles, portant sur un montant d'au moins 500 € hors TVA et ayant été transmise au ministre endéans un délai de deux ans, peut être acceptée par le SAL. De plus, chaque facture recevable ne peut être considérée que pour une seule tranche de prime d'amélioration. En effet, il serait illogique et inéquitable de pouvoir utiliser la même facture pour plusieurs demandes différentes en obtention d'une tranche de prime d'amélioration.

Au cas où le demandeur a bénéficié d'une aide financière pour des travaux visés par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, il pourra encore bénéficier d'une prime d'amélioration pour assainissement énergétique pouvant aller jusqu'à 40% de ladite aide financière obtenue dans le cadre de la «*PRIMe House*», si les conditions prévues par les articles 24, alinéa 3, sont remplies, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus par l'annexe VI de la présente loi.

De plus, le montant total de la prime d'amélioration pourra seulement être accordé dans la mesure où le « pot d'aides en capital », prévu à l'article 37 nouveau de la loi, et incluant les primes d'amélioration déjà accordées, n'a pas encore été épuisé par le demandeur. En effet, l'actuel « pot des primes d'amélioration » prévu à l'article 23 du règlement grand-ducal de 2001 est intégré dans le nouveau « pot d'aides en capital », tel que prévu à l'article 37 nouveau.

Article 27

Cet article vise la subvention d'intérêt en cas d'amélioration du logement.

Comme sous l'empire de l'ancienne législation sur les aides au logement, une subvention d'intérêt ne peut pas seulement être obtenue en cas de prêt hypothécaire contracté en vue de l'acquisition ou la construction d'un logement, mais aussi en vue de l'amélioration d'un logement. En effet, il convient de réduire la charge mensuelle des ménages à faible revenu qui investissent dans des travaux d'amélioration de leur logement.

Concernant la première condition, le Conseil d'État renvoie dans son avis, qui date du 20 juin 2023, à ses observations formulées à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

Quant à la condition relative au respect des conditions de revenu fixées à l'article 32 nouveau, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

La commission parlementaire décide, par le biais d'un amendement parlementaire, de réviser les montants prévus par l'article 27, alinéa 2, deuxième phrase, à la hausse afin de redresser un oubli lors du dépôt des amendements gouvernementaux du 22 juin 2023 et d'adapter les deux montants sous rubrique de manière analogue aux augmentations prévues par l'amendement gouvernemental 7 qui visait l'article 22 du texte de loi.

L'amendement sous rubrique est donc le pendant à la mesure socialement ciblée qui fut introduite par l'amendement gouvernemental 7 du 22 juin 2023. C'est la raison pour laquelle, dans le but de tenir mieux compte des enfants, le montant prévu par le texte initial auquel les communautés domestiques avec un ou plusieurs enfants à charge ont droit a été doublé. De plus, le montant maximal subventionnable a été plafonné à 280 000 euros (au lieu de 240 000 euros).

Il convient encore de préciser que bien que la prédite subvention d'intérêt est maintenant séparée dans deux sections différentes du chapitre 2 de la loi en projet - à savoir dans la section relative aux aides à l'accession à la propriété et dans la section relative aux aides à l'amélioration du logement (contrairement à la réglementation actuelle) - il est évident que le montant maximum à subventionner est plafonné à 280 000 euros pour l'ensemble des prêts hypothécaires contractés en vue de la construction, de l'acquisition et de l'amélioration du logement du demandeur de l'aide (et donc non cumulatif).

Article 28

Cet article 28 a trait à la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap.

Il prévoit une prime pour des aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance. Cette aide était auparavant prévue par l'article 13 de la loi précitée du 25 février 1979, et par les articles 32 à 37 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

L'aide n'est pas limitée aux seules personnes ayant un handicap physique, mais les personnes atteintes d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant, sont également visées.

La notion de « handicap » s'inspire ici de la définition française donnée à cette notion par l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles français, et suggérée par le Conseil d'État dans son avis du 12 mars 2019 concernant le projet de loi n°7346 portant sur l'accessibilité à tous les lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.

Comme pour l'assurance dépendance, il faut cependant que le demandeur - et bénéficiaire - soit la personne en situation de handicap, ou, si cette personne est incapable ou placée sous un régime de protection (tutelle, curatelle, sauvegarde de justice), son représentant légal, qui agit au nom et pour le compte de la personne en situation de handicap.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer au paragraphe 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». En effet, les conditions pour obtenir une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap sont clairement déterminées à l'article sous examen, de sorte que tout pouvoir d'appréciation sans limites du ministre est à exclure en l'espèce.

En second lieu, la Haute Corporation remarque que le paragraphe 2 n'est dès lors pas en phase avec les articles 30 et 34 auxquels il renvoie. Ainsi, dans un souci de cohérence interne, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 2, point 1°, pour insécurité juridique.

En outre, le Conseil d'État note que selon l'article 32 nouveau, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ne sont pas considérés pour le calcul de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap. Dans ce contexte, le Conseil renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote

constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de compléter la définition de « handicap » en la rendant conforme avec la définition de « personne handicapée » prévue par l'article 1er de la Convention relative aux droits des personnes handicapées du 13 décembre 2006, transposée en droit luxembourgeois par une loi du 28 juillet 2011 portant approbation de cette Convention (publiée au Mémorial A0169 du 9 août 2011).

En outre, la condition que le logement du demandeur doit disposer d'un numéro cadastral propre fut introduite dans le libellé de l'article sous vigueur.

Article 29

Cet article vise les aménagements spéciaux éligibles. À cette fin, il reprend la liste des aménagements éligibles prévue par l'article 36 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, tout en l'adaptant aux besoins actuels de personnes en situation de handicap.

Article 30 initial[1] (article supprimé)

L'article 30 initial visait la condition de revenu et reproduit une partie des dispositions de l'article 34 règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 relatif à la condition de revenu.

Article 31 initial (article supprimé)

Cet article visait les aménagements réalisés dans un logement pris en location et reprenait l'essentiel de l'article 35 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations du Conseil d'État qu'il a émises dans son avis du 20 juin 2023 et de supprimer l'article sous rubrique.

Article 30 nouveau (Article 32 initial)

Cet article vise le calcul et plafond de la prime. La prime est calculée à l'aide d'une nouvelle formule et de paramètres de calcul qui tiennent compte du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur, tels que prévus à l'annexe VII de la présente loi.

[1] Par voie d'amendement gouvernemental en date du 5 juillet 2023, l'article 30 initial fut supprimé. Il est à remarquer qu'au vu de la nouvelle formulation de l'article 28, paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°, pour le mettre en phase avec l'article 32 nouveau (article 34 ancien), l'article 30 devient superfétatoire, et est partant à supprimer.
Par conséquent, la numérotation des articles subséquents et les références y relatives sont adaptées, y compris suite à la suppression de l'article 31 telle que suggérée par le Conseil d'État.

L'essentiel de la disposition de l'article 37, alinéa 1, du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 a été inséré dans le présent article. Toutefois, la somme totale de l'aide financière a été augmentée de 15 000 à 20 000 euros.

Comme la situation d'une personne en situation de handicap peut s'aggraver au fil du temps et rendre nécessaire des aménagements supplémentaires (non pris en charge par l'assurance-dépendance), il convient de rendre possible le paiement par tranches, comme c'est prévu pour d'autres aides prévues par la présente loi, mais limité ici à un seul logement, dans lequel la personne en situation de handicap doit habiter.

Article 31 nouveau (Article 33 initial)

L'article sous rubrique détermine les conditions d'obtention de la prime de création d'un logement intégré.

En vue de promouvoir une meilleure utilisation des terrains à bâtir disponibles (par une augmentation de l'espace dédié à l'habitation, et donc une meilleure densification), il est proposé de mettre en place une prime de création d'un logement intégré en cas de transformation d'une maison unifamiliale de manière à créer une nouvelle unité d'habitation autonome sur la même parcelle cadastrale située en zone à vocation résidentielle.

Pour que l'aide puisse être accordée, le demandeur doit notamment avoir préalablement obtenu une autorisation de bâtir du bourgmestre territorialement compétent pour pouvoir réaliser ladite transformation. De plus, le demandeur ne doit bien évidemment avoir aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger (donc ne pas être propriétaire d'un autre logement situé sur une autre parcelle cadastrale). De même, il était initialement prévu que chacune des 2 unités d'habitation - le logement principal et le logement intégré - devrait avoir un accès individuel à partir d'un espace de circulation collectif ou un accès direct depuis l'extérieur.

Pour éviter des abus, il est jugé utile de prévoir une condition d'habitation principale et permanente minimale, comme c'est également prévu pour la plupart des autres aides individuelles au logement. Le bénéficiaire de la prime doit au moins habiter d'une manière ininterrompue de deux ans dans une des deux unités d'habitation immédiatement après la fin des travaux de transformation. La prime peut déjà être demandée durant les travaux de transformation, mais elle ne pourra cependant être accordée qu'après la fin de ces travaux, donc après la création du logement intégré. En effet, une des conditions d'octroi de l'aide n'est remplie que si le demandeur commence à habiter dans une des deux unités d'habitation après les travaux.

La prime était initialement fixée à 10.000 euros pour toute transformation créant un logement intégré, donc une nouvelle unité d'habitation autonome.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État, en renvoyant aux considérations générales concernant l'encadrement du pouvoir d'appréciation du ministre dans une matière réservée à la loi, demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer à l'alinéa 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». En effet, les conditions pour obtenir une prime de création d'un logement intégré sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Finalement, concernant les points 3° et 4° de l'alinéa 2, le Conseil d'État s'interrogeait si ceux-ci sont en phase avec la définition du « logement intégré » retenue par le Tribunal administratif et à laquelle les auteurs se réfèrent au commentaire portant sur l'article 2, point 5°, en ce que celle-ci prévoit que le logement intégré « ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal » et « qu'un logement intégré n'est pas assimilé à un logement-unité d'habitation ». En effet, selon cette définition, le logement intégré n'est pas à assimiler à un logement d'unité habitation. Dans ce contexte, le Conseil d'État renvoie à son opposition formelle formulée à l'égard de l'article 2, points 2° et 4°, tout en exigeant que les dispositions des points 3° et 4° de l'alinéa sous examen soient en phase avec la définition de la notion de « logement intégré » qui sera insérée dans la loi en projet.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir que le demandeur d'une aide sous forme de prime de création d'un logement intégré soit une personne physique majeure.

De plus, au vu du paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction, la prime sous rubrique est augmentée de 10.000 à 20.000 euros, et ceci pour tous les logements intégrés dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui auront été achevés avant le 31 décembre 2026.

Le libellé de cet article est modifié à deux endroits par le biais d'un amendement parlementaire :

- La suppression du point 4° initial s'imposait par un souci de cohérence interne, vu que le libellé tel qu'il était prévu dans le texte initial n'était pas en phase avec la notion de « logement intégré » telle que définie par l'article 2, point 10° nouveau.

- À l'instar du point 4° initial, il convenait, dans un souci de cohérence, d'harmoniser la terminologie employée dans le texte de loi. C'est la raison pour laquelle le point 4° nouveau était amendé afin d'être en phase avec la notion de « logement intégré » telle que définie par l'article 3, point 10° nouveau.

Article 32 nouveau (Article 34 initial)

Cet article vise le revenu net, notamment en déterminant le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt. L'article reprend une partie des dispositions prévues par l'article 3 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, qui est relatif au revenu à prendre en considération pour le calcul de certaines aides, tout en y apportant des modifications au vu des expériences constatées dans la pratique.

Dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement, il convient de simplifier et d'harmoniser les dispositions relatives au revenu qui existent à l'heure actuelle pour les différentes aides, afin de rendre le système plus cohérent pour l'avenir.

C’est la raison pour laquelle le revenu pris en considération est d’une manière générale le revenu net pour lequel les transferts sociaux, notamment les allocations familiales, ne sont pas pris en considération.

Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d’État note que, selon le paragraphe 1er, alinéa 1er, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ne sont pas considérés pour le calcul des primes d’accession à la propriété, des primes d’amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d’intérêt. Le Conseil renvoie à ses observations formulées à l’égard de l’article 3, paragraphe 2, point 5° et à sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel y exprimée.

La commission parlementaire décide d’amender le libellé de l’article 32 nouveau en le modifiant intégralement :

- Au paragraphe 1er, les alinéas 1er et 2 (anciens alinéas 3 et 4 du paragraphe 3) sont regroupés afin de former un seul alinéa. De même, à l’instar de l’article 3, paragraphe 2, point 6° nouveau, la partie de phrase « à l’exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, » est supprimée afin d’éviter toute inégalité de traitement.

- Le paragraphe 2, alinéa 2, fut amendé dans le but de le clarifier à l’instar du libellé du paragraphe 3, qui fut précisé par voie d’amendement gouvernemental du 22 juin 2023.

- Au paragraphe 3, alinéa 1er, la référence à l’article 28 fut introduite dans l’objectif d’apporter plus de précisions au texte de loi.

  En ce qui concerne les alinéas 3, 4 et 5 initiaux du paragraphe 3, il a été jugé utile de séparer le paragraphe 3 en deux paragraphes distincts pour garantir une meilleure lisibilité du texte.

  Ainsi, les anciens alinéas 3, 4 et 5 du paragraphe 3 forment le paragraphe 4 nouveau. De cette manière, le paragraphe 3 vise les aides reprises sous l’article 24, alinéa 1er, point 1°, et sous l’article 28, et le paragraphe 4 nouveau vise l’aide reprise sous l’article 24, alinéa 1er, point 2°.

  Suite à cet amendement, les paragraphes suivants ont été renumérotés.

  Il est introduit un nouvel alinéa 3 au paragraphe qui s’impose suite à la scission du paragraphe 3 initial et constitue le corrélatif au libellé du paragraphe 4 nouveau.

- Quant au nouveau paragraphe 4, les anciens alinéas 3 et 4 du paragraphe 3 sont combinés et forment l'alinéa 1er du paragraphe 4 nouveau afin de rendre le texte plus lisible.

- À l'alinéa 1er nouveau, deuxième phrase, le renvoi à la décision d'octroi prévue à la première phrase de l'alinéa fut adapté.

- Suite à l'introduction du nouvel alinéa 3 à l'endroit du paragraphe 3 qui vise - à côté de la prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 1° - la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une modification du libellé de l'alinéa 2 s'imposait afin de biffer les conditions liées à la prédite condition.

Au regard à la réserve de sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel soulevée par le Conseil d'État dans son avis du 20 juin 2023 à l'endroit des articles 16, paragraphe 2, point 4° ; 20, point 4° ; 24, alinéas 2, point 4°, et 3, point 4°; 27, alinéa 2 ; 28, paragraphe 2, alinéa 1er, point 1° ; 34 nouveau (36 initial), paragraphes 2, alinéa 2, et 3, alinéa 1er, qui renvoient tous à l'article 32 nouveau (34 initial), il convient de noter que le libellé de cet article 32 nouveau (34 initial) a été amendé afin que la Haute Corporation puisse lever ses oppositions formelles émises aux endroits susmentionnés.

Article 33 nouveau (Article 35 initial)

Cet article détermine pour les différentes primes et subventions les conditions de l'habitation principale et permanente. Il reprend l'essentiel des dispositions du paragraphe 1er de l'article 8 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

En cas d'octroi d'une aide, le bénéficiaire s'engage à occuper effectivement et personnellement le logement acquis et/ou amélioré endéans un certain délai, et pour une période continue telle que déterminée par la loi pour l'aide afférente.

Paragraphe 1er

La prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne sont liées à une condition de durée d'habitation minimale.

Au vu des expériences de la pratique - de plus en plus de ménages ne pouvant plus respecter la condition de 10 ans et au vu du montant relativement peu élevé des primes par rapport aux prix de vente des logements sur le marché privé à l'heure actuelle -, il est cependant jugé utile et approprié de réduire la durée d'habitation minimale de 10 à 2 ans.

Une durée d'habitation minimale est également prévue pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré et la subvention d'intérêt. Elle est également fixée à 2 ans, ce qui est jugé suffisant, car les travaux d'amélioration et de transformation entrepris

ne sont pas seulement bénéfiques aux personnes qui y habitent actuellement, mais également aux habitants futurs du ou des logements concernés.

Pour la prime d'amélioration, il peut y avoir 2 situations. Si le bénéficiaire habite dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide. Lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant ces travaux, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commencera à occuper le logement en question après la fin des travaux.

En cas d'octroi d'une subvention d'intérêt, la condition doit également être respectée par le bénéficiaire après ce délai minimum d'habitation consécutive de deux ans, et ceci aussi longtemps que l'aide mensuelle lui est payée, sinon l'aide est à rembourser pour la période indûment touchée.

Le texte prévoit donc un délai minimum d'habitation *uniforme* de 2 ans pour toutes ces aides. Il y aura ainsi une certaine cohérence entre la plupart des aides individuelles au logement avec les dispositions actuelles relatives au crédit d'impôt sur les actes notariés (« *Bëllegen Akt* ») ou à la TVA-logement.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'État constate que le paragraphe 1er, point 2°, ne prévoit cependant que la situation où le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide et ne couvre pas de manière explicite la situation visée par les auteurs au commentaire des articles.

Concernant toujours le point 2°, le Conseil d'État constate que dans la mesure où les travaux d'aménagement ont été réalisés avant l'introduction de la demande en vue de l'obtention des primes respectives, le délai exigé en termes d'habitation principale et permanente se prolongera nécessairement au-delà des deux ans qui sont exigés par l'article sous examen dans le cas où le demandeur occupe déjà l'habitation depuis l'achèvement des travaux jusqu'à la date de décision d'octroi de la prime.

Le libellé de l'article est amendé par voie d'amendement parlementaire afin de de compléter le paragraphe 1er par une nouvelle phrase au point 2 qui introduit de manière explicite le cas de figure dans lequel le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant les travaux.

Paragraphe 2

Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide (p. ex. en cas de nouvelle construction ou d'acquisition d'un logement antérieurement habité), celui-ci dispose encore d'un délai supplémentaire d'un an, c'est-à-dire il doit donc commencer à habiter dans le logement en question au plus tard trois ans après le jour de la décision d'octroi de l'aide par le ministre. De plus, le bénéficiaire de l'aide doit habiter dans le logement pour une durée minimale de deux ans.

Le ministre du Logement dispose cependant encore de la possibilité d'accorder une dispense d'habitation après ce délai, en cas de demande motivée, comme prévu par l'article 36 nouveau, paragraphe 2.

À l'égard du paragraphe 2, le Conseil d'État se demande si la prolongation du délai y prévu dépend de la seule volonté du demandeur de l'aide. Dans la négative, le Conseil d'État recommande aux auteurs de s'inspirer de l'article 45 initial, alinéa 2, et d'apporter les précisions souhaitées y prévues.

En ce qui concerne l'article 33 nouveau (article 35 initial), paragraphe 2, la commission parlementaire note qu'il s'agit d'une reprise d'une disposition actuellement en vigueur et décide de ne pas amender le libellé dudit paragraphe.

Paragraphe 3

La condition d'habitation principale et permanente est respectée si le demandeur est inscrit à l'adresse du logement pendant le délai prescrit par le texte légal respectif. L'inscription au RNPP est considérée comme une « *source exacte* » si ces données ont été confirmées par le demandeur. Dans une telle hypothèse, le demandeur ne doit désormais plus produire de pièce justificative pour prouver cette condition. En effet, conformément à la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, les administrations et services de l'État qui ont accès au RNPP (voir article 51 nouveau, alinéa 2, de la présente loi) ne peuvent - en principe - plus exiger la production de certificats relatifs à des données qualifiées d'exactes, c'est-à-dire des données inscrites sur le registre national sur base de pièces justificatives.

Ce RNPP, qui regroupe toutes les données relatives à l'identification des personnes physiques (résidentes ou non) en contact avec une administration luxembourgeoise, a pour objectif de garantir l'exactitude des données enregistrées, sur base de pièces justificatives, et de permettre aux administrations un accès à des données exactes et actualisées. Il permet des avancées importantes en matière de simplification administrative. Les services et administrations ayant accès à ce registre ne peuvent en principe plus exiger la production de certificats censés attester l'exactitude de données personnelles qualifiées d'exactes.

Toute personne identifiée au RNPP a le droit de consulter les données personnelles qui la concernent. Si les données communiquées se révèlent être incomplètes ou inexactes, la personne concernée peut en demander la rectification ou la mise à jour.

Article 34 nouveau (Article 36 initial)

Cet article qui vise la location et le recueilli par solidarité reprend l'essentiel de l'article 14 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État recommande de supprimer les termes « par écrit » à l'endroit du paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°.

Quant au paragraphe 2, point 1°, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote

constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

L'article sous rubrique est amendé à plusieurs endroits par le biais d'un amendement parlementaire :

- A l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 6° nouveau, donc afin d'éviter toute inégalité de traitement, la partie de phrase concernant des occupants ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou le bénéficiaire est supprimée au paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°, au paragraphe 2, alinéa 2 et au paragraphe 3, alinéa 1er. En effet, la non-prise en compte des revenus des occupants ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou le bénéficiaire constitue une différence de traitement non adéquate.

- Afin d'apporter plus de précisions au texte de loi en projet, il est proposé d'insérer les termes « à l'article 32, paragraphe 1er » après les termes « Par dérogation ».

Article 35 nouveau (Article 37 initial)

Cet article prévoit les dispositions générales relatives au remboursement d'une ou de plusieurs aides prévues par la présente loi.

Paragraphe 1er

En cas d'acquisition d'un logement, un délai minimum d'habitation de 2 ans est à respecter pour les aides en capital, notamment pour la prime d'accession à la propriété et pour la prime d'épargne. L'obligation de remboursement est déclenchée dans la mesure où le bénéficiaire ou une des personnes bénéficiaires d'une telle prime cesse de faire partie, avant l'expiration du délai de deux ans, de la communauté domestique pour lequel le logement subventionné est l'habitation principale et permanente.

Aucun montant de la prime d'accession à la propriété ou de la prime d'épargne n'est à rembourser si le bénéficiaire a habité pendant au moins deux ans dans le logement.
Afin de limiter l'abus ou la spéculation, chacune des aides à l'accession à la propriété ou à l'amélioration du logement - donc également la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré et la subvention d'intérêt - sera dorénavant intégralement à rembourser si le bénéficiaire de l'aide n'habite pas le logement pendant une durée ininterrompue d'au moins deux ans consécutivement à partir de la date où a débuté l'occupation du logement par le bénéficiaire.

En cas de décès du bénéficiaire avant le délai prévu pour l'aide, le ou les héritiers ne doivent plus rembourser l'aide, ou une part de celle-ci.

Paragraphe 2

Toute aide prévue par la présente loi - donc peu importe si une des aides à la location ou aides à la propriété d'un logement - qui a été indûment touchée (p. ex. en cas de non-respect de l'obligation d'information spontanée, une fausse indication sur la demande ou sur une pièce justificative y afférente, omission de signaler au ministre un changement influençant le montant d'une aide au logement) doit être remboursée par le bénéficiaire à l'État, sans aucune possibilité de dispense.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État constate que le paragraphe 2, tout en précisant que les aides doivent être remboursées dans leur intégralité, se recoupe avec l'article 46 nouveau (48 ancien), paragraphe 2. Le Conseil d'État note encore que les articles 35 nouveau (37 ancien), 36 nouveau (38 ancien), 46 nouveau (48 ancien) et 53 nouveau (56 ancien) portent tous sur le remboursement des aides visées par le projet de loi sous avis. Dans un souci de simplification et de clarté du texte, le Conseil d'État recommande fortement de revoir ces articles et de les regrouper le cas échéant.

Dans un souci de simplification et de clarté du texte, la commission parlementaire décide de regrouper dans la mesure du possible les dispositions sur le remboursement des aides. C'est pourquoi l'article sous rubrique fut amendé en supprimant le libellé du paragraphe 2 et en l'intégrant au libellé de l'article 53 nouveau, paragraphe 1er.

Suite à cet amendement, la subdivision de l'article 35 nouveau en paragraphes n'est plus nécessaire. Les références y relatives sont donc adaptées (article 36 nouveau, paragraphe 1er).

Article 36 nouveau (Article 38 initial)

Cet article vise la dispense de remboursement et la dispense d'habitation et reprend l'essentiel de l'article 9 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, qui prévoit la possibilité d'une dispense de remboursement respectivement de la condition d'habitation.

Paragraphe 1er

Comme dans le passé, le ministre du Logement peut, sur demande motivée et sur avis de la Commission, accorder une dispense totale ou partielle de remboursement des primes ou d'une subvention d'intérêt. Le texte prévoit explicitement qu'une dispense est possible pour des raisons de santé (p. ex. maladie grave d'un des bénéficiaires, dûment constatée par un certificat médical) ou pour des raisons familiales (p. ex. décès d'un époux ou d'un enfant) ou financières (p. ex. perte d'emploi, revenu minime, etc.), ou pour un cas de force majeure.

Paragraphe 2

Une dispense d'habitation temporaire pour une durée maximale de deux ans est seulement possible dans les cas où le bénéficiaire en fait la demande avant qu'il parte du logement

subventionné. En effet, dans la pratique actuelle, le Service des aides au logement et la Commission en matière d'aides individuelles au logement sont souvent mis devant le fait accompli, respectivement le Service constate par hasard, lors d'un contrôle ponctuel ou lors du réexamen du dossier, qu'un bénéficiaire est sorti du logement sans l'avertir, alors qu'il s'est engagé lors de la signature de la demande d'une aide au logement d'y habiter pendant deux ans au moins.

Exemples où une dispense d'habitation temporaire peut être accordée :

1) transformation ou rénovation substantielle du logement d'une telle ampleur que le bénéficiaire doit sortir du logement pendant la durée des travaux;
2) départ à l'étranger pour raison professionnelle;
3) lorsqu'une personne sort de son logement pour vivre chez sa copine respectivement son copain.

Dans les deux derniers cas, il est possible de mettre en location le logement durant le délai dispensé, ceci pour éviter que le logement soit vacant pendant l'absence du bénéficiaire. Pendant toute la période dispensée d'habitation, l'aide est évidemment arrêtée, sauf dans le premier cas. En effet, dans la pratique, il s'est montré que beaucoup de ménages à faible revenu réalisant des travaux de transformation ou de rénovation du logement (par exemple pour cause de moisissures) n'ont plus les moyens financiers nécessaires pour supporter par exemple l'arrêt temporaire de la subvention d'intérêt pendant la durée des travaux, car ils devraient alors supporter l'intégralité du taux d'intérêt débiteur . Des difficultés sérieuses de paiement des mensualités du prêt hypothécaire en seraient la conséquence.

Le ministre peut, sur demande motivée, également accorder une dispense d'habitation temporaire dans l'hypothèse où le délai de 3 ans prévu à l'article 33 nouveau, paragraphe 2, ne peut pas être respecté par le bénéficiaire pour un cas de force majeure, par exemple. Dans ce cas, la condition de demande préalable ne doit évidemment pas être remplie.

Article 37 nouveau (Article 39 initial)

Les dispositions spéciales prévues par l'article 37 nouveau concernent les primes en capital prévues par les articles 16 à 18 et 24 à 26, donc en l'occurrence:

a) la prime d'accession à la propriété,
b) la prime d'épargne, et
c) la prime d'amélioration.

Le texte prévoit pour chaque personne bénéficiaire un » *pot d'aides en capital* »: le montant total des aides accordées sous forme desdites 3 primes, lesquelles pouvant concerner plusieurs logements (subséquents, mais pas nécessairement acquis l'un après l'autre), ne peut dépasser la limite maximale fixée à 35.000 euros par personne bénéficiaire.

Chaque aide en capital touchée, y compris celles déjà accordées sous l'empire de la législation actuelle de 1979, sera imputée sur ce « *pot* » jusqu'à ce que le plafond de 35.000 euros soit atteint:

- un montant *remboursé* par le bénéficiaire (p. ex. si une prime était indûment touchée) ne sera pas imputé sur un *pot d'aides en capital*: ce montant remboursé sera alors de nouveau rajouté au solde disponible;
- un montant *dispensé* (donc non remboursé) est imputé sur le solde disponible.

La demande d'aide introduite est toujours calculée sur base de la composition de la communauté domestique et de la situation financière du demandeur. L'aide est accordée à la communauté domestique, mais toujours via un seul virement - donc un seul paiement pour tous les bénéficiaires de l'aide - sur le compte qui est indiqué sur le formulaire de demande signée conjointement par les demandeurs.

Toutefois, pour le calcul du solde restant du « *pot »* pour chacun des bénéficiaires, la prime calculée pour la communauté domestique composée sera toujours répartie à parts égales - donc moitié-moitié dans le cas d'un couple demandeur - entre les demandeurs bénéficiaires. La part de prime de chacun des deux demandeurs est donc imputée sur le « *pot d'aides en capital »* de chacune des deux personnes bénéficiaires.

Dans le cas où le solde du « *pot* » d'un des demandeurs est insuffisant pour pouvoir accorder sa part de prime, que ce soit partiellement ou dans son intégralité, ladite part ne pourra alors être accordée que jusqu'à concurrence du solde encore disponible de ce demandeur. Ainsi, l'aide totale pouvant être accordée à la communauté domestique du couple se verra réduite.

Article 38 nouveau (Article 40 initial)

L'article 38 nouveau vise les conditions principales d'octroi d'une garantie de l'État pour un prêt climatique.

Cet article et les articles subséquents concernent les aides à l'assainissement énergétique d'un logement, qui sont actuellement prévues par la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, dont le texte est inséré dans le cadre de la présente loi, tout en l'adaptant sur certains points afin d'assurer une harmonisation de la terminologie dorénavant employée et en vue d'une meilleure cohérence des différentes dispositions relatives aux aides prévues par la présente loi.

En effet, comme un objectif majeur de la présente loi en projet est de regrouper dans un seul et même texte de loi toutes les aides individuelles au logement prévues par plusieurs lois différentes, il est évident que certaines dispositions actuellement encore contenues dans ces lois n'ont pas été reprises dans le présent texte, en l'occurrence celles qui ont été jugées inutiles ou qui sont similaires avec des dispositions générales prévues par le présent texte, et donc pour éviter des reproductions textuelles.

Le présent article prévoit les conditions qui doivent être remplies cumulativement par l'emprunteur pour pouvoir obtenir une garantie de l'État pour un prêt climatique contracté uniquement en vue de la réalisation d'une ou plusieurs mesures d'assainissement d'un logement, ou de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques au sens de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion

de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Un simple accord de principe émis de la part du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions et portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue par les articles 4 ou 5 de ladite loi de 2016 sera dorénavant requis pour l'obtention d'une garantie de l'État. La loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques exige à cet égard encore une décision d'octroi d'une telle aide financière. Or, comme l'aide financière du ministre de l'Environnement ne pourra cependant être accordée qu'après l'achèvement des travaux, elle n'est donc pas encore accordée au moment d'une demande en obtention d'une garantie l'État pour un prêt climatique. Par conséquent, il convient d'adapter le texte sur ce point.

La garantie étatique ne peut évidemment être accordée que pour un seul prêt. Par conséquent, en cas de demande d'une garantie pour un 2e prêt, une nouvelle garantie étatique ne pourra être accordée qu'après que le 1er prêt a été préalablement soldé.

Toutes les personnes physiques qui sont propriétaires d'un logement sont éligibles à l'octroi d'une aide sous forme de garantie de l'État en cas de conclusion d'un prêt pour l'assainissement ou pour l'équipement de leur logement. Il convient de préciser que cela inclut les personnes qui sont emphytéotes du terrain sur lequel est construit leur logement et propriétaires de la construction.

Le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur de la garantie de l'État. Cette condition est différente de celle prévue pour l'obtention d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique, qui prévoit une condition d'habitation similaire à celle prévue pour le prêt climatique à taux réduit prévu à l'actuel article 3 de la loi de 2016: une occupation par un tiers (en cas de location) est ainsi permise pour l'octroi d'une subvention d'intérêt pour assainissement énergétique.

Au cas où les conditions sont remplies, la garantie étatique sera accordée par le ministre à l'emprunteur du prêt.

Une convention doit obligatoirement avoir été conclue entre la banque - qui accorde le prêt au demandeur - et l'État, comme c'est également le cas pour la loi actuelle de 2016 concernant les prêts climatiques à taux zéro, pour préciser les modalités (de fonctionnement et de déboursement) relatives au prêt climatique ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie étatique par l'établissement de crédit (p. ex. appel à la garantie uniquement possible après certaines démarches engagées par la banque pour régulariser un défaut de paiement du bénéficiaire).

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé de l'alinéa 1er, point 5°, est complété afin d'y prévoir comme condition pour l'obtention d'une garantie étatique que le demandeur/emprunteur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est demandée.

L'article sous rubrique est aussi modifié par voie d'amendement gouvernemental afin de prévoir également expressément dans la disposition relative aux conditions principales d'octroi

d'une garantie de l'État pour un prêt climatique la condition pour le demandeur d'être majeur au moment de l'introduction de la demande ainsi que la condition que le logement doit disposer d'une désignation cadastrale propre.

Article 39 nouveau (Article 41 initial)

Le prêt doit être garanti par une hypothèque inscrite en faveur de l'établissement de crédit de sorte à réduire le risque d'appel à la garantie étatique par la banque.

Article 40 nouveau (Article 42 initial)

Cet article prévoit le montant maximal de l'aide étatique, ainsi que la durée maximale de la garantie.

En cas d'octroi de l'aide, le prêt est garanti par l'État, avec toutefois une limite légale de la garantie fixée à 50.000 euros.

La garantie de l'État prend évidemment fin en cas de remboursement total du prêt climatique.

Comme l'État est garant d'un prêt, afin de contrôler si les conditions de l'aide sont toujours remplies, il est légitime d'exiger que l'établissement de crédit transmette chaque année au ministre des informations bancaires, et plus précisément le solde restant dû du prêt garanti par l'État. Il semble également justifié que la banque informe l'État - dans les meilleurs délais possibles - en cas de remboursement intégral du prêt climatique.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir *expressis verbis* dans le texte légal, comme dans la convention à conclure avec les établissements de crédit intéressés, que l'établissement de crédit peut encore faire appel à la garantie de l'État après l'écoulement du délai de 15 ans prévu à l'article 42 nouveau, mais sous la condition que l'intention de faire appel à la garantie ait été notifiée par l'établissement de crédit au ministre avant l'échéance du délai de 15 ans, donc endéans ce délai. Dans ce cas précis, l'établissement de crédit peut faire appel à la garantie jusqu'au dernier jour où ses démarches en vue de régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin.

Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/0.

Article 41 nouveau (Article 43 initial)

Cet article vise la limite de la garantie et l'appel à la garantie. Au cas où une garantie de l'État est accordée sur base d'une déclaration inexacte ou incomplète, il semble normal que l'État puisse se retourner contre le ou les responsables de ce fait, que ce soit l'établissement de crédit (qui a introduit la demande) ou le bénéficiaire (l'emprunteur qui a contracté le prêt) lui-même. En effet, il se pourrait que la banque soit responsable d'une déclaration inexacte dans un dossier donné.

Pour l'hypothèse d'un appel à la garantie, l'article 41 nouveau prévoit une disposition similaire à celle prévue par l'article 15.

Article 42 nouveau (Article 44 initial)

Cet article prévoit les conditions d'octroi de la subvention d'intérêt pour prêt climatique.

À côté de la subvention d'intérêt prévue par les articles 19 et 27, il est également possible d'obtenir une aide mensuelle en cas de prêt contracté pour réaliser un ou plusieurs investissements visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour les personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables dans le domaine du logement. Un logement dont la consommation d'énergie peut être réduite devient de plus en plus intéressant, tant pour les consommateurs que pour l'environnement. Or, vouloir réduire le taux de consommation d'énergie d'un logement nécessite dans la plupart des cas des investissements financiers substantiels que des ménages à faible revenu ou avec des enfants à charge ne sont que rarement capables de réaliser de leurs propres moyens. Par conséquent, ils se trouvent contraints d'avoir recours à un prêt hypothécaire. Pour soutenir les personnes à réaliser les travaux qui s'imposent pour assainir sur le plan énergétique leur logement, il convient de les faire bénéficier d'une subvention d'intérêt de sorte qu'elles n'aient pas à supporter l'intégralité de la charge mensuelle relative au remboursement d'un tel prêt hypothécaire. Le prêt hypothécaire contracté dans ce contexte peut être pris en considération jusqu'à un plafond de 100.000 € sur une période maximale de 15 ans.

Le texte proposé ne prévoit pas de condition de revenu, car il s'agit d'une adaptation du « *prêt à taux réduit* » actuel, pour lequel il n'y a pas de condition de revenu.

L'octroi de la subvention d'intérêt ne peut intervenir que sous la condition de l'obtention préalable d'une aide prévue conformément aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé à 1,5%, sans pouvoir évidemment dépasser le taux réel du prêt. Lorsque les taux d'intérêt des prêts sont à un très bas niveau, la partie du prêt concerné est ainsi à taux zéro dans la majorité des cas.

Comme pour le « prêt climatique à taux réduit » à l'heure actuelle, le montant total du prêt pris en considération est plafonné à 100.000 euros par logement, sur une période maximale de 180 mois. La somme totale de la subvention d'intérêt accordée ne peut dépasser le seuil de 10% du montant principal du prêt, donc en l'occurrence un maximum de 10.000 euros.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir également expressément dans la disposition relative aux conditions principales d'octroi d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique la condition pour le demandeur d'être majeur au jour de l'introduction de la demande ainsi que la condition que le logement doit disposer d'une désignation cadastrale propre.

Article 43 nouveau (Article 45 initial)

Cet article vise la condition d'habitation principale et permanente. Au plus tard trois ans après le début des travaux d'assainissement énergétique, le logement en question doit être habité par le demandeur respectivement par un tiers locataire qui occupe ledit logement. Ce délai de trois ans peut, le cas échéant, être prolongé pour une durée maximale de deux ans, en cas de demande dûment motivée auprès du ministre du Logement.

Il n'y a ici pas de délai minimum d'habitation principale et permanente à respecter. L'aide sera cependant uniquement accordée pour la période où le logement est occupé à usage d'habitation par le bénéficiaire ou un tiers.

L'accomplissement de la condition d'habitation peut, par exemple, être établi par un certificat de résidence de l'occupant du logement en cause (si adresse non confirmée dans le RNPP), par une copie d'un contrat de bail du tiers occupant ou par tout autre document prouvant qu'une personne physique y habite.

Article 44 nouveau (Article 46 initial)

Cet article vise le calcul et les modalités relatives à la subvention d'intérêt. L'aide sous forme de subvention d'intérêt peut uniquement être accordée après présentation d'une preuve que le demandeur s'est vu accorder une aide étatique dans le cadre de la « *PRIMe House* », et plus précisément une aide prévue par les articles 4 et 5 de prédite loi du 23 décembre 2016: le simple accord du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions sera considéré comme suffisant, même si le montant de l'aide accordée n'a pas encore été viré sur le compte du demandeur.

De plus, vu le délai entre le début des travaux et la décision d'octroi du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, la subvention d'intérêt pourra être accordée avec effet rétroactif jusqu'à 18 mois à partir de la date d'introduction de la demande, si les conditions d'octroi étaient déjà remplies antérieurement.

Article 45 nouveau (Article 47 initial)

Cet article vise la demande en obtention d'une aide individuelle au logement. Toute demande en obtention d'une ou de plusieurs aides au logement prévues par la présente loi est à présenter moyennant un formulaire spécifique - adapté à l'aide demandée - mis à disposition des intéressés par les services du ministère du Logement, et principalement par le Service des aides au logement. Les formulaires de demande peuvent également être téléchargés via le site internet du ministère du Logement, ou retirés dans les locaux du SAL. Aucun autre formulaire de demande qui est élaboré par un autre organisme (p. ex. établissement de crédit) ne sera admis.

Pour éviter tout risque de prescription, le demandeur doit cocher clairement sur le formulaire de demande la ou les aides au logement dont il entend bénéficier.

Il faut que le demandeur dispose d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de l'introduction de la demande, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration - et d'un numéro d'identification national (inscription au registre principal du RNPP) pour pouvoir prétendre à une aide au logement dans le cadre de la présente loi, et donc pour que la demande en obtention d'une aide soit recevable.

Suite à l'introduction d'une demande, le ministre - et plus particulièrement ses collaborateurs en charge de l'instruction, de la gestion et du suivi administratif des demandes d'aides - peut demander un certain nombre de pièces et de renseignements au demandeur de l'aide, et ceci pour pouvoir vérifier si les conditions d'octroi d'une aide demandée sont remplies. Il en est bien évidemment de même lors du contrôle des conditions à respecter après l'octroi d'une ou de plusieurs aides demandées.

Si les documents ou renseignements demandés par le ministre ne sont pas communiqués à celui-ci endéans un délai de 3 mois, le dossier sera clôturé pour l'aide au logement concernée. Dans un tel cas, l'aide sera refusée (en cas de demande d'aide) respectivement arrêtée (en cas de réexamen du dossier). Dans cette hypothèse, les personnes souhaitant néanmoins obtenir cette aide doivent donc introduire une nouvelle demande dûment datée et signée, avec à l'appui toutes les pièces requises par la loi.

Un règlement grand-ducal d'exécution précisera les modalités applicables lors d'une demande en obtention d'une ou de plusieurs aides prévues par la présente loi, ainsi que les pièces justificatives devant être annexées à une demande d'aide. Il convient cependant de souligner qu'à part les pièces justificatives obligatoires énumérées dans ledit règlement d'exécution de la loi, le demandeur doit évidemment également transmettre tout autre document ou renseignement qui serait, le cas échéant, jugé nécessaire et demandé par le ministre pour contrôler le respect d'une ou de plusieurs conditions fixées par la présente loi.

Article 46 nouveau (Article 48 initial)

Cet article prévoit l'obligation d'information spontanée du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, mais aussi les conséquences en cas de fausse déclaration ou si le bénéficiaire omet de signaler une ou plusieurs informations importantes ayant une influence sur l'aide.

Paragraphe 1er

Le paragraphe 1er prévoit l'obligation d'information spontanée du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, à laquelle celui-ci est tenu à partir de l'introduction de sa demande signée en vue de l'obtention d'une aide individuelle au logement. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, afin d'omettre les références au demandeur et à l'octroi de l'aide. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Paragraphe 2

Ce libellé prévoit qu'en cas d'omission d'information ou en cas de déclaration inexacte ou incomplète, l'aide sera refusée respectivement arrêtée. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, l'alinéa 2 initial du paragraphe 2 fut supprimé vu qu'il faisait double emploi avec le paragraphe 1er.

Dans son avis du 20 juin 2023, Conseil d'État tient à relever que le terme « arrêter » est équivoque en ce qu'il ne permet pas de savoir si l'aide est seulement suspendue jusqu'à ce que les renseignements demandés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions ont été fournis ou si l'aide est définitivement refusée pour le futur. Ce terme étant source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'y oppose formellement.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en supprimant les termes « ou arrêtée, » à l'endroit du paragraphe 2. Le libellé amendé vise à éviter tout risque d'insécurité juridique. En effet, le terme « arrêter » est équivoque en ce qu'il ne permet pas de savoir si l'aide est seulement suspendue jusqu'à ce que les renseignements demandés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions ont été fournis ou si l'aide est définitivement refusée pour le futur.

Dans l'hypothèse visée, l'aide est définitivement refusée (cas d'un dossier de demande en cours d'instruction) respectivement arrêtée (cas d'un dossier en cours de paiement au moment de la décision du ministre, donc où il y a préalablement eu une décision d'octroi de l'aide) pour le futur, et le dossier visé sera clôturé.

La personne en question pourrait cependant, le cas échéant, faire une nouvelle demande d'aide dans le futur.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit clairement dans la loi une obligation d'information pour l'établissement de crédit prêteur en cas d'octroi d'une garantie de l'État. En effet, notamment lors d'un réexamen du dossier, le ministère du Logement - en l'occurrence le Service des aides au logement - a besoin de certaines informations de l'établissement de crédit pour contrôler le respect des prescriptions légales. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État note que, vu que la subvention d'intérêt n'est accordée qu'une fois que le prêt a été accordé définitivement, les termes « lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou » sont superfétatoires.

Article 47 nouveau (Article 49 initial)

Cet article vise la communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides et primes.

Il semble normal que le montant d'une aide au logement ne varie pas seulement en fonction du revenu, mais également en fonction de la situation familiale, et donc de la communauté domestique.

Par conséquent, l'aide au logement augmente avec le nombre des enfants à charge qui habitent avec le demandeur dans le même logement. Le législateur a ainsi voulu concrétiser une politique plus favorable à l'égard des familles ayant des enfants à charge et nécessitant des logements plus spacieux. Ainsi, pour la prime d'accession à la propriété, il convient de maintenir la disposition prévoyant que le demandeur peut demander le recalcul du montant de la prime en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit la date de l'acte notarié d'acquisition du logement.

Article 48 nouveau (Article 50 initial)

L'article 48 nouveau contient les dispositions qui prévoient les règles de fonctionnement de la Commission en matière d'aides individuelles au logement, ci-après dénommée la « Commission ». Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits :

- La notion de « commission » qui se trouvait à l'endroit de l'article 2, point 2°, a été supprimée car il ne s'agit en effet pas d'une définition, mais d'un simple abrégé qu'il convient de prévoir plutôt à l'article 48 nouveau, le texte est ainsi précisé à la fin de l'alinéa 1er du paragraphe 1er.

- Le paragraphe 2 est déplacé vers le paragraphe 4 de l'article 53 nouveau (suite à une recommandation du Conseil d'État concernant les conditions générales relatives à la subvention de loyer prévues dans le cadre du projet de loi n°8000).

- Les membres de la commission en matière d'aides individuelles au logement sont nommés parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du Ministère du logement. Le terme « agents » désigne les personnes faisant partie de la commission qui ne sont ni fonctionnaire ni employé public audit Ministère du logement. Il s'agit en l'occurrence de personnes détachées de la BCEE qui travaillent au Ministère du logement depuis longtemps. Le Conseil d'État estime qu'il convient d'ajouter le terme « publics » après le terme « employés ». La disposition amendée tient également compte de propositions d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État dans le cadre du projet de loi n°8000 concernant le volet « subvention de loyer ».

Article 49 nouveau (Article 51 initial)

Cet article reprend l'essentiel de l'article 11 du règlement grand-ducal de 2011, qui concerne le volet de la prescription.

Paragraphe 1er

Le paragraphe 1er détermine les délais de prescription des demandes en vue de l'obtention des primes d'accession à la propriété et de création d'un logement intégré

Les aides au logement ont été créées en vue d'aider les personnes à revenus modérés à constituer le capital de départ nécessaire pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'un logement. Si la prime d'acquisition n'est pas demandée endéans un certain délai (1 an), il est légitime de considérer que les personnes ayant acheté un logement n'ont pas eu besoin, au sens de la loi, de cette aide étatique pour l'acquisition ou la construction de leur logement.

Pour pouvoir obtenir la nouvelle prime de création d'un logement intégré, la demande y afférente doit être introduite auprès du ministre endéans une période de 3 ans qui suit l'émission de l'autorisation de bâtir - pour créer/aménager un logement intégré - du bourgmestre de la commune du lieu du logement du demandeur.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État constate que les délais de prescription diffèrent. En effet, le délai de prescription pour la prime d'accession à la propriété est d'un an tandis que celui pour la prime de création d'un logement intégré est de trois ans. Les auteurs ne donnent aucune justification.

Il remarque aussi, la loi en projet ne prévoit aucun délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou pour celles en obtention d'une prime d'amélioration. Afin de limiter les demandes dans le temps, un délai de prescription pourrait cependant s'avérer utile, ce délai pourrait commencer à courir à partir de la date d'achèvement des travaux tel que cela est le cas pour la prime d'amélioration sous le régime actuellement en vigueur.

La même observation vaut pour les subventions d'intérêt. Le règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 prévoit notamment que les subventions d'intérêt se prescrivent « par 6 mois à partir de la fin de l'année pour laquelle ces subventions auraient normalement pu être accordées. »

Finalement, la Haute Corporation relève que la question de l'utilité d'un délai de prescription semble opportune pour l'ensemble des aides individuelles au logement.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique à plusieurs endroits :

- Au *paragraphe 1er,* un nouvel alinéa 3 est introduit qui prévoit un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant

aux besoins de personnes en situation de handicap. Cette modification est donc en ligne avec le délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime d'amélioration qui a été insérée à l'article 49 nouveau par voie d'amendement gouvernemental.

- Un délai de prescription n'est pas jugé nécessaire pour les demandes en obtention d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, car une telle aide mensuelle est uniquement accordée à partir de la date de la demande.

- Suite à l'insertion du nouvel alinéa 3, le libellé de la phrase liminaire de l'alinéa 2 est adapté.

Paragraphe 2

Il convient de maintenir un délai pendant lequel une demande de dispense de remboursement peut être introduite auprès du ministre du Logement. En effet, il convient d'éviter que le SAL doive envoyer d'innombrables lettres de rappel de remboursement sans obtenir - souvent pendant des années - la moindre réponse de la part des personnes destinataires. Certaines personnes ne se manifestent parfois que si leur situation financière s'est dégradée, en demandant alors, avec plusieurs années de retard, une demande de dispense, tout en souhaitant alors la prise en compte de leur situation financière et familiale actuelle (et non la situation à la date de la décision de remboursement) pour la dispense.

La date limite prévue dans le texte initial était d'un an après la date de notification de la décision de remboursement du ministre.

Le *paragraphe 2* est amendé, par le biais d'un amendement parlementaire, afin de réduire le délai de prescription de 12 à 6 mois pour les demandes de dispense de remboursement.

En effet, il semble normal que les personnes concernées par une décision de remboursement fassent, si elles le jugent opportun, une demande de dispense immédiatement après la notification d'une décision. D'ailleurs, en cas de contestation d'une décision, le délai de recours contentieux est de trois mois à compter de la décision. Par conséquent, un délai de prescription de six mois pour introduire une demande de dispense de remboursement est jugé largement suffisant.

Paragraphe 3

Une suspension du délai de prescription est dorénavant possible pour des raisons de santé (p. ex. maladie grave du demandeur ou d'un de ses proches (épouse, enfant, etc.), de force majeure ou des raisons familiales ou financières, à apprécier par le ministre, sur avis de la Commission. Dans cette hypothèse, le demandeur doit évidemment présenter une demande écrite et dûment motivée et, le cas échéant, documentée.

Paragraphe 4

Ce libellé prévoit un délai imparti endéans lequel un recalcul d'une prime ou d'une aide en intérêt peut être réalisé, et ceci même en cas de non-respect d'une obligation d'information ou d'une déclaration inexacte ou incomplète au sens de l'article 46 nouveau, paragraphes 1er et 2. Ceci vaut également dans l'autre sens, par exemple en cas d'un calcul erroné d'une aide par le service constaté seulement longtemps - voire 1-2 décennies - après l'octroi de l'aide. En effet, il est certainement déraisonnable de rectifier une décision erronée - due au seul fait que l'administration n'a pas pris en considération des pièces et/ou informations transmises en temps utile par le bénéficiaire au SAL - par une nouvelle décision de remboursement 15 ou 25 ans après la décision initiale dans un dossier donné.

Aucun recalcul du ministère du Logement (SAL) respectivement aucune revendication pécuniaire de la part d'un bénéficiaire d'une aide ne sera dorénavant possible après l'écoulement du délai imparti de 10 ans après le dernier paiement d'une aide (ou d'une tranche de celle-ci) dans le dossier du bénéficiaire.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin d'y prévoir un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime d'amélioration.

Article 50 nouveau (Article 52 initial)

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé initial de l'article 52 initial qui prévoyait un système de collecte et de saisie fut remplacé par une nouvelle disposition. Dans son avis du 20 mai 2022 sur le projet de loi n°8000, le Conseil d'État a estimé que « *le pouvoir du ministre ayant le Logement dans ses attributions de déléguer tout ou partie des obligations qui lui incombent (…) n'a pas sa place dans un texte de loi vu qu'il relève de l'organisation interne du ministère visé* ». De plus, le Conseil d'État a proposé de supprimer la disposition qui impose la conformité des données avec la législation en vigueur, car superfétatoire : « il relève de l'évidence que le régime général sur la protection des données s'applique en l'espèce ».

C'est la raison pour laquelle le libellé initial de l'article sous rubrique fut partant amendé en ce sens.

Article 53 initial (article supprimé)

L'article 53 initial, qui prévoit une disposition relative aux données traitées des demandeurs et des bénéficiaires d'une aide, fut supprimé par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022 vu qu'il n'apporte aucune plus-value par rapport au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des données des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère général et à la libre circulation des données (« RGPD »).

Les articles suivants du projet de loi ont été renumérotés en conséquence. Il en est de même des références faites auxdits articles renumérotés.

Article 51 nouveau (Article 54 initial)

Cet article vise la déclaration spéciale et l'accès à des données d'autres administrations nécessaires pour le traitement d'une demande d'aide. Il reprend le texte de l'article 4, tel que modifié le 24 mars 2021, de la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement, tout en l'adaptant et en le précisant pour assurer une transparence complète à propos des données personnelles devant être obtenues dans le cadre d'un dossier de demande d'aide. Pour les détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Afin de faire droit à une série d'oppositions formelles émises par le Conseil d'État dans le cadre de son examen des alinéas 1er et 2 de l'article 13 du projet de loi n°8000, qui a quasiment le même contenu que le libellé des alinéas 1er et 2 initiaux de l'article sous rubrique, un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022 supprime l'alinéa 1er initial, qui prévoyait que par la signature d'une déclaration spéciale prévue sur chaque formulaire de demande en obtention d'une aide individuelle au logement, le demandeur donne son accord explicite à ce que le ministre puisse accéder aux renseignements et informations contenues dans certains fichiers et bases de données de l'État, et remplacer les termes « chacune de ses personnes concernées » par les termes « chacun des membres de la communauté domestique ».

De même, ledit amendement complète l'alinéa 2 initial en y introduisant un nouveau point 7° par qui est ajoutée dans la liste des données, qui pourront être demandées par le ministre auprès des administrations publiques énumérées à l'article 51 nouveau, la transmission par la Caisse nationale de santé (CNS) ou la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics (CMFEP) de l'indication si les enfants à charge faisant partie de la communauté domestique sont coassurés – ou non – auprès du régime d'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide, au vu de la définition d'» enfant à charge » prévue à l'article 2 du projet de loi (un descendant peut ainsi être considéré comme un « enfant à charge » jusqu'à l'âge de 27 ans s'il est coassuré auprès du parent demandeur).

Le texte amendé tient également compte de plusieurs recommandations d'ordre légistique du Conseil d'État, proposées dans l'avis précité du 20 mai 2022 qui visait le projet de loi n°8000.

Dans son avis qui date du 22 juin 2023, le Conseil d'État renvoie à l'examen de l'article 35 nouveau (article 37 ancien) où il recommande aux auteurs du projet de loi sous avis de revoir les articles 35 nouveau (37 ancien), 36 nouveau (38 ancien), 46 nouveau (48 ancien) et 53 nouveau (56 ancien) en ce qu'ils portent tous sur le remboursement des aides visées par la loi en projet.

Concernant l'alinéa 2 du paragraphe 3, la Haute Corporation de le déplacer vers la fin du paragraphe 1er.

En outre, le Conseil d'État tient à relever que le paragraphe 3, alinéa 3, deuxième phrase, pourrait se lire comme excluant définitivement toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer en cas de non-remboursement. Or, dans la mesure où il ne saurait être dans l'intention des auteurs de vouloir rejeter toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer une fois le montant indûment touché remboursé et dans un souci de

parallélisme avec le paragraphe 3, alinéa 2, troisième phrase, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État propose de compléter le paragraphe 3, alinéa 3, deuxième phrase par les termes « tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée ».

Dans un souci de sécurité juridique, la commission parlementaire propose d'amender l'alinéa 2 de l'article sous rubrique afin d'y apporter plus de clarifications.

La situation visée par la deuxième phrase de l'alinéa 2 est celle où non seulement le demandeur ou bénéficiaire refuse l'accès au logement, mais où il ne transmet pas non plus les renseignements et documents demandés par le ministre qui sont pourtant indispensables au traitement - englobant l'instruction, la gestion et/ou le suivi - de son dossier d'aide endéans un délai de trois mois. Dans une telle hypothèse, il est jugé légitime et équitable de refuser l'aide, et de demander, au cas où une aide a été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée.

Article 52 nouveau (Article 55 initial)

Cet article vise la transmission d'informations et données dans le cadre d'une demande d'aide.

Il reprend l'essentiel de l'article 5 (« *Accès aux renseignements* ») de la loi précitée du 23 décembre 2016. L'accès aux renseignements d'autres autorités publiques s'effectue dans les limites des missions légitimes des services et administrations concernés, de manière motivée et traçable et dans le respect des principes de légitimité, de finalité, de proportionnalité, d'exactitude des données, de loyauté, de sécurité, de confidentialité et de transparence.

L'accès aux renseignements et/ou la transmission d'informations et de données visées par l'article 52 nouveau prend la forme soit d'un échange par voie informatique, soit d'un échange sur papier dans les cas où un transfert informatique n'est pas garanti, voire même inexistant.

Il est évident que les agents du ministère du Logement sont tenus au secret professionnel pour tous les renseignements obtenus par ce biais.

Le système informatique par lequel l'accès direct sera opéré devra être aménagé de sorte que les informations relatives à l'agent ayant procédé à la consultation, les informations consultées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel la consultation a été effectuée, ainsi que le motif précis de la consultation puissent être retracés. Les données à caractère personnel consultées doivent avoir un lien direct avec la demande d'une aide au logement prévue par la présente loi (p. ex. un réexamen du dossier).

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé du paragraphe 3 fut modifié afin de tenir compte des propositions d'ordre légistique émises par le Conseil d'État concernant l'article 14 du projet de loi n°8000 dont le libellé est quasiment identique avec celui de l'article sous rubrique.

Article 53 nouveau (Article 55 initial)

Le texte prévoit l'essentiel de l'article 16 du règlement grand-ducal de 2011 concernant le réexamen des dossiers d'aides individuelles au logement. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État renvoie à l'examen de l'article 37 initial (article 35 nouveau) où il recommande aux auteurs du projet de loi sous avis de revoir tous les articles qui portent sur le remboursement des aides visées par la loi en projet.

Le Conseil d'État tient aussi à relever que le paragraphe 3, alinéa 3 initial, deuxième phrase, pourrait se lire comme excluant définitivement toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer en cas de non-remboursement. Or, dans la mesure où il ne saurait être dans l'intention des auteurs de vouloir rejeter toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer une fois le montant indûment touché remboursé et dans un souci de parallélisme avec le paragraphe 3, alinéa 2, troisième phrase, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État propose de compléter le paragraphe 3, alinéa 3 initial, deuxième phrase par les termes « tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée ».

S'ajoute à cela que le paragraphe 3, alinéa 2, emploie les termes « arrêt de l'aide ». À cet égard, il est renvoyé aux observations formulées à l'égard de l'article 48 ancien, paragraphe 2 (article 46 nouveau, paragraphe 2).

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement parlementaire :

Au paragraphe 1er, alinéa 2 et nouvel alinéa 3, les libellés amendés visent à regrouper certaines dispositions concernant le remboursement des aides, au vu de l'observation du Conseil d'État, et donc dans un souci de simplification et de clarté du texte.

Comme soulevé par le Conseil d'État lors de l'examen de l'ancien article 37, paragraphe 2 (article 35 nouveau, paragraphe 2), ledit article se recoupe notamment avec l'article 48, paragraphe 2 (article 46 nouveau, paragraphe 2). Il convient dès lors de ne reprendre que la deuxième phrase de l'ancien article 37, paragraphe 2 (article 35 nouveau, paragraphe 2) : il est donc proposé de l'incorporer dans le libellé de l'article 53 nouveau, paragraphe 1er.

Le paragraphe 3, alinéa 2, est amendé dans l'objectif de porter plus de précisions au texte. En cas d'un montant indûment touché de la subvention de loyer, cette aide mensuelle n'est pas définitivement refusée si le montant indûment touché n'a pas été remboursé endéans le délai d'un an, mais uniquement suspendue aussi longtemps que le montant indûment touché n'a pas été remboursé à l'État.

Dans un souci d'une meilleure clarté du texte, il convient de mettre la disposition concernant le remboursement échelonné dans un nouveau paragraphe propre. Partant, le paragraphe subséquent et renuméroté.

La commission parlementaire juge opportun de supprimer le paragraphe 5 initial qu'elle considère comme étant superfétatoire. En effet, les situations visées sont déjà couvertes par le paragraphe 1er du présent article, l'article 54 nouveau et par le droit commun.

Article 54 nouveau (Article 56 initial)

Cet article règle l'accès au logement du demandeur ou du bénéficiaire d'une aide en cas de doute quant au respect des conditions d'octroi de l'aide. Ainsi, il reprend les dispositions de l'article 7 « Visites des logements » de la loi susmentionnée du 23 décembre 2016. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2023.

L'alinéa 2 est remplacé par une disposition qui prévoit qu'en cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier de demande d'une ou de plusieurs aides ou le paiement de ces aides est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de son dossier d'aide. À défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Parfois, il peut y avoir un doute quant au respect d'une ou de plusieurs conditions légales d'octroi d'une aide.

Considérant qu'un cas de refus d'accès rend impossible au Service de contrôler les conditions légales d'octroi d'une aide et afin d'éviter que le traitement de certains dossiers de demande d'aide ne soit suspendu pendant une période trop longue dans une telle hypothèse, il convient de prévoir un délai imparti à l'alinéa 2. Un délai de 3 mois est jugé raisonnable à cet égard, faute de quoi l'aide demandée sera refusée, entraînant la clôture du dossier en question.

Le libellé amendé de l'alinéa 2 prévoit également une autre hypothèse (cas où une aide a déjà été payée au bénéficiaire): s'il y a un doute quant au respect d'une condition légale d'octroi d'une aide et si le bénéficiaire de cette aide ne permet pas endéans le délai imparti un contrôle sur place respectivement ne fournit alors pas tous les renseignements et documents demandés par le Service – nécessaires à l'instruction, à la gestion ou au suivi du dossier d'aide du bénéficiaire –, il peut être légitimement présumé que ce bénéficiaire a indûment touché l'aide. Dans ce cas de figure, il convient de prévoir dans le texte non seulement la suspension du paiement de l'aide accordée, mais également le remboursement avec effet rétroactif de l'aide qui a déjà été accordée à ce bénéficiaire.

En effet, si l'administration ne peut pas dûment contrôler le respect de toutes les conditions légales d'octroi d'une aide, notamment en cas de refus de collaboration du bénéficiaire, elle ne peut pas faire son travail correctement. Il est alors légitime de refuser l'aide concernée, et de demander le remboursement de l'aide déjà accordée, qui est présumée indûment touchée.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser à l'endroit de l'alinéa 2 le terme « demande » qui est source d'insécurité juridique.

Article 55 nouveau (Article 58 initial)

Cet article vise l'hypothèque légale en reprenant la disposition de l'article 14a de la loi précitée du 25 février 1979. Il est évident que pour garantir la restitution éventuelle des aides au logement, l'État est autorisé d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel un demandeur obtient des aides au logement parfois très substantielles.

Article 56 nouveau (Article 59 initial)

L'article 59 (article 56 nouveau) vise l'exemption financière et est la reproduction de l'article 66 de la loi précitée du 25 février 1979, qu'il convient de maintenir dans la nouvelle loi.

Article 57 nouveau (Article 60 initial)

Cet article prévoit les dispositions abrogatoires.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, afin de tenir compte de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques respectivement de la nouvelle loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

L'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin de reformuler le paragraphe 3 de l'article 61 ancien (article 58 nouveau), en le précisant davantage afin de mieux distinguer les hypothèses où un bénéficiaire touche une ou les deux aides en intérêt prévues par la loi précitée du 25 février 1979 - en l'occurrence la subvention d'intérêt ou la bonification d'intérêt - au moment de l'entrée en vigueur du texte de loi sous rubrique.

Pour plus de détails, il est renvoyé aux documents parlementaires.

Article 58 nouveau (Article 61 initial)

L'article 58 prévoit les dispositions transitoires.

Le libellé initial de l'article sous rubrique fut quasiment modifié dans son intégralité par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022 :

- Le paragraphe 1er, alinéa 2, fut amendé au vu de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques. Il convenait d'amender la référence à la législation applicable aux demandes d'aides à des prêts climatiques accordées avant l'entrée en vigueur de la loi en projet. De plus, certaines références à des articles ont dû être actualisées, au vu de la renumérotation d'articles du projet de loi.

- De même il fut inséré un nouveau paragraphe 2 afin de prévoir une disposition anti-cumul dans le présent projet de loi. Ainsi, les personnes bénéficiant au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi en projet d'une majoration de loyer du revenu minimum garanti (RMG) ou du revenu pour personnes gravement handicapées (RPGH) continueront à profiter de cette majoration aussi longtemps qu'elles ne perdront pas leur droit au RMG respectivement leur droit au RPGH. Un bénéficiaire du RMG respectivement une personne bénéficiaire du RPGH qui bénéficie encore actuellement d'une majoration de loyer ne pourra pas cumuler cette majoration avec la subvention de loyer.
- L'amendement vise à corriger et préciser le paragraphe 3 nouveau (Paragraphe 2 initial) sur plusieurs points. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.
- Au paragraphe 3 initial (paragraphe 4 nouveau), qui prévoit que le montant des primes accordées avant l'entrée en vigueur de la loi en projet est pris en considération pour le calcul du montant résiduel du « pot » d'aides en capital dont peut bénéficier chaque personne bénéficiaire en vertu de l'article 39 (article 37 nouveau) (plafond de 35.000 euros), est modifié afin de n'inclure pas le montant des primes qu'un bénéficiaire aurait remboursé au Trésor.
- Il en est de même pour la subvention d'intérêt ; le montant des paiements mensuels remboursés par le bénéficiaire à l'État ne sera pas pris en considération pour le total des 300 paiements mensuels dont chaque bénéficiaire a droit en vertu de l'article 19 de la loi en projet (qui peuvent, le cas échéant, concerner plusieurs logements acquis successivement, et donc plusieurs prêts).

Par voie d'amendement parlementaire, l'article sous rubrique est modifié en reformulant le début de la deuxième phrase de l'alinéa 4 du paragraphe 3 de l'article 58 nouveau.

Article 59 nouveau

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023, un article 61 intermédiaire (article 59 nouveau) fut introduit dans le texte de loi qui met en place des dispositions transitoires pour le cas où la présente loi entrerait en vigueur avant ledit projet de loi n°7937.

Article 62 initial

L'article 62 initial dispose que la loi entre en vigueur le premier jour du mois suivant celui de sa publication. L'article 62 initial est supprimé par voie d'amendement parlementaire, en effet, une dérogation aux règles de droit commun en matière de publication et d'entrée en vigueur ne s'impose pas.

Annexe I

Cette annexe, à laquelle l'article 3, paragraphe 2, alinéa 1er, fait référence, prévoit le tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative.

Annexe II

Cette annexe, à laquelle les articles 8, alinéa 1er, point 6°, et 9, paragraphe 1er, alinéas 1er et 2, font référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul de la subvention de loyer.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le tableau avec les paramètres de calcul de l'annexe II est remplacé par un nouveau tableau. En effet, la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer a introduit anticipativement au 1er août 2022 toutes les adaptations relatives à la subvention de loyer initialement prévues par le projet de loi n°7938, tout en élargissant les critères d'accès et en augmentant les montants à allouer dans le cadre de ladite subvention. Comme le tableau des paramètres de calcul de l'aide mensuelle figurant dans la version déposée du projet de loi a, par conséquent, été modifié en profondeur, il convient d'actualiser ledit tableau également dans la présente loi en projet.

Annexe III

Cette annexe, à laquelle l'article 16, paragraphe 1er, alinéa 2, fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul des primes d'accession à la propriété.

Annexe IV

Cette annexe, à laquelle l'article 21, alinéa1er, fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul des subventions d'intérêt.

Annexe V

Cette annexe, à laquelle les articles 22, alinéa 1er, et 27, font référence, prévoit le tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt.

Annexe VI

Cette annexe, à laquelle l'article 26, paragraphe 1er, alinéas 1er et 2, fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul des primes d'amélioration.

Annexe VII

Cette annexe à laquelle l'article 30 nouveau fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap.

Annexe VIII

Cette annexe à laquelle l'article 42 nouveau, paragraphe 3, fait référence, prévoit le tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt.

Annexe IX

Une nouvelle annexe IX est insérée dans le projet de loi par voie d'amendement gouvernemental en date du 20 mai 2022. Cette annexe à laquelle l'article 59 nouveau, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 4°, fait référence prévoit le plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'annexe IX :

- L'intitulé de l'annexe est modifié pour tenir compte de la remarque du Conseil d'État formulée à l'endroit de l'article 59 nouveau (article 61 initial), paragraphe 1er, alinéa 1er, phrase liminaire.
- Au vu de l'opposition formelle relative à l'alinéa 1er de l'annexe IX, la commission parlementaire propose d'amender ladite annexe pour y insérer la méthode de détermination du revenu retenue par l'article 56 du projet de loi n°7937 qui détermine le revenu mensuel de la communauté domestique à prendre en considération dans le cadre de l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à coût modéré.

Échange de vues

Monsieur Marc Lies salue les nouveaux éléments que le projet de loi sous examen apporte et il souligne la nécessité des adaptations du cadre légal.

Luxembourg, le 30 juin 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

7938/11

N° 7938[11]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA COMMISSION NATIONALE POUR LA PROTECTION DES DONNEES

(30.6.2023)

Monsieur le Ministre,

La Commission nationale pour la protection des données (ci-après la « CNPD ») entend par la présente faire suite à votre demande d'avis du 20 juin 2023 concernant les amendements gouvernementaux au projet de loi n° 7938 relative aux aides individuelles au logement.

Conformément à l'article 57.1.c) du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), auquel se réfère l'article 7 de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données, la CNPD « *conseille, conformément au droit de l'État membre, le parlement national, le gouvernement et d'autres institutions et organismes au sujet des mesures législatives et administratives relatives à la protection des droits et libertés des personnes physiques à l'égard du traitement* ».

Après analyse des amendements gouvernementaux lui soumis, la CNPD n'a pas pu identifier de questions relatives à la protection des droits et libertés des personnes physiques à l'égard du traitement de données à caractère personnel.

La CNPD n'estime dès lors pas nécessaire d'aviser les amendements gouvernementaux susmentionnés. Les services de la CNPD restent toutefois à votre disposition pour toute question plus spécifique ayant trait à la protection des données à caractère personnel qui pourrait se poser dans le cadre de la mise en oeuvre de la législation en question.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre haute considération.

Pour la Commission nationale pour la protection des données

Tine A. LARSEN
Présidente

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7938/12

N° 7938[12]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ETAT

(4.7.2023)

Par dépêche du 21 juin 2023, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État une série de vingt-et-un amendements gouvernementaux au projet de loi sous rubrique, élaborés par le ministre du Logement.

Le texte des amendements était accompagné d'observations préliminaires, d'un commentaire pour chacun des amendements, d'une version coordonnée du projet de loi tenant compte desdits amendements ainsi que d'une fiche financière.

L'avis complémentaire de la Commission nationale pour la protection des données a été communiqué au Conseil d'État en date du 3 juillet 2023.

Le Conseil d'État note que les amendements ne prennent pas encore en compte les oppositions formelles et les réserves quant à la dispense du second vote constitutionnel formulées par le Conseil d'État dans son avis du 20 juin 2023 portant sur le projet de loi sous avis[1], qui sont donc maintenues.

*

EXAMEN DES AMENDEMENTS

Amendement 1

Sans observation.

Amendement 2

L'amendement sous examen vise à modifier l'article 3, paragraphe 2, du projet de loi sous avis en y insérant un point 7° qui prévoit que l'aide au financement d'une garantie locative est accordée si « le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants ».

Concernant cette nouvelle condition que l'amendement sous examen vise à ajouter aux autres conditions à remplir par le demandeur d'une aide au financement d'une garantie locative, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel pour les mêmes raisons que celles développées dans son avis du 20 juin 2023 à l'endroit de l'article 8, point 8°, de la loi en projet.

Amendements 3 à 12

Sans observation.

Amendement 13

L'amendement sous examen vise à modifier l'article 34, paragraphe 3, en le complétant par 4 nouveaux alinéas.

---

1 Doc. parl. 7938[9].

Concernant les alinéas 4 et 5, le Conseil d'État donne à considérer que la référence à l'alinéa 2 est erronée. En effet, il y a lieu de se référer à l'alinéa 3.

Amendement 14

Sans observation.

Amendement 15

L'amendement sous examen modifie l'article 42, paragraphe 2, en le complétant par une deuxième phrase.

Concernant cette deuxième phrase, le Conseil d'État relève que la référence à l'article 43, paragraphe 2, est erronée. En effet la convention dont il est mention à l'article 42, paragraphe 2, est prévue à l'article 40, alinéa 1er, point 5°, et non pas à l'article 43, paragraphe 2.

Amendements 16 à 18

Sans observation.

Amendement 19

L'amendement apporte des modifications à l'article 60, paragraphe 3, de la loi en projet.

Concernant l'alinéa 4, deuxième phrase, le Conseil d'État signale que l'emploi des termes « Si lors de ce réexamen » est erroné étant donné que le « prochain réexamen » devrait être visé et non pas celui qui a été effectué vingt-quatre mois auparavant. Partant, il y a lieu de reformuler la deuxième phrase en conséquence.

Quant à l'alinéa 7, le Conseil d'État relève que la référence à la loi du 22 juillet 2022 est erronée. En effet, il y a lieu de renvoyer à la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques.

Amendement 20

L'amendement sous examen vise à insérer dans la loi en projet une disposition concernant les conditions pour devenir acquéreur d'un « logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles » au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Pour ce qui est de l'emploi des termes « logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles » à l'article 61, paragraphe 1er, alinéa 1er, phrase liminaire, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État recommande, dans un souci de cohérence entre les différents textes législatifs existants en la matière, de s'en tenir aux termes employés par la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0. Partant, il conviendrait de remplacer les termes « logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement » par les termes « logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».

Concernant l'article 61, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 4°, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État suggère, dans un souci de cohérence interne du dispositif sous avis, de reformuler le point 4° comme suit :

« 4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées à l'annexe IX. »

Le paragraphe 4 prévoit que « [l]e présent article cessera d'être en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la loi relative au logement abordable ». Le Conseil d'État note que la loi à laquelle le paragraphe 4 se réfère n'est pas précisée en ce qu'il se limite à se référer à la « loi relative au logement abordable ». Au vu de cette imprécision, qui est source d'insécurité juridique, il doit s'opposer formellement à la disposition précitée. Le Conseil d'État propose de supprimer le paragraphe 4 et d'insérer une disposition dans le projet de loi n° 7937 qui prévoit d'abroger l'article 61 du projet de loi sous avis.

Amendement 21

L'alinéa 1er de l'annexe IX, que l'amendement sous revue vise à insérer dans la loi en projet, prévoit que « le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 34 ».

En analysant les méthodes de calcul prévues à l'article 34, paragraphes 2 à 4, le Conseil d'État note que celles-ci ont pour objet de déterminer le revenu à prendre en considération pour le calcul des aides

individuelles au logement visées par la loi en projet. Aucune de ces méthodes ne correspond à celle retenue par l'article 56 du projet de loi n° 7937[2] qui détermine le revenu mensuel de la communauté domestique à prendre en considération dans le cadre de l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à coût modéré, projet qui est censé remplacer la disposition transitoire prévue à l'article 61. Au vu de ces incohérences qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit s'opposer formellement à l'annexe IX.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Observation générale

Le Conseil d'État rappelle que les nombres s'écrivent en toutes lettres.

Amendement 6

À l'article 16, paragraphe 3, alinéa 1er, première phrase, dans sa teneur amendée, il faut remplacer les termes « et le » par le terme « au », pour écrire « au 31 décembre 2024 ».

Amendement 10

À l'article 30, dans sa teneur amendée, il convient d'insérer les termes « qui est » avant le terme « supérieur ».

Amendement 12

Il y a lieu de laisser une espace entre la forme abrégée « Art. » et le numéro d'article.

Amendement 13

À l'article 34, paragraphe 3, alinéas 1er, 3, et 5, dans sa teneur amendée, il y a lieu de remplacer les termes « prévue par » par les termes « prévue à ». Cette observation vaut également pour l'amendement 19 pour ce qui concerne l'article 60, paragraphe 3, alinéas 5, première phrase et 6, première phrase.

À l'article 34, paragraphe 3, alinéas 2 et 5, il est rappelé que les termes « de la ou des » sont à écarter. Il y a lieu de recourir au pluriel pour viser indistinctement un ou plusieurs éléments.

À l'article 34, paragraphe 3, alinéa 5, dans sa teneur amendée il faut remplacer le terme « respectivement » par le terme « ou ».

Amendement 18

En ce qui concerne l'article 51, paragraphe 1er, alinéa 2, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État signale que pour caractériser les énumérations, il est fait recours à des numéros suivis d'un exposant « ° » 1°, 2°, 3°, … Partant, les lettres a) et b) sont à remplacer par des points 1° et 2°.

Amendement 19

À l'article 60, paragraphe 3, alinéa 4, première phrase, dans sa teneur amendée, il convient d'omettre les termes « du présent paragraphe », pour être superfétatoires.

À l'article 60, paragraphe 3, alinéas 4, première phrase, et 6, première phrase, dans sa teneur amendée, il y a lieu de remplacer les termes « prévues par » par les termes « prévues à ».

À l'article 60, paragraphe 3, alinéa 5, troisième phrase, dans sa teneur amendée, il y a lieu de remplacer les termes « prévue par les » par les termes « prévues aux ».

À l'article 60, paragraphe 3, alinéa 5, première phrase, dans sa teneur amendée, il y a lieu de remplacer les termes « même loi » par les termes « loi précitée du 25 février 1979 ».

À l'article 60, paragraphe 3, alinéas 5 et 6, dans sa teneur amendée, il y a lieu de remplacer les termes « prédite loi de 1979 » par les termes « loi précitée du 25 février 1979 ».

À l'article 60, paragraphe 3, alinéa 7, il y a lieu d'insérer le terme « précitée » après le terme « loi ».

---

2 Voir annexe I du projet de loi n° 7937.

Amendement 20

À l'article 61, paragraphe 2, alinéa 1er, dans sa teneur amendée, il convient de remplacer les termes « qu'il » par les termes « qu'elle » pour écrire « la personne fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'elle remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1°, 3° et 4°. »

Texte coordonné

À l'article 24, alinéa 2, point 4°, il convient de remplacer les termes « article 3 » par les termes « article 34 ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 21 votants, le 4 juillet 2023.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

13

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE P.V. LOG 13

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 5 juillet 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. Adoption du procès-verbal de la réunion jointe du 7 octobre 2022

2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État

3. Présentation du rapport pour l'année 2022 du Fonds spécial de soutien au développement du logement

4. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Lydie Polfer, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Romain Alff, Mme Tania Fernandes, Mme Andrée Gindt,
M. Jérôme Krier, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Adoption du procès-verbal de la réunion jointe du 7 octobre 2022

La Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») adopte le procès-verbal sous rubrique.

2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

Dans son avis complémentaire du 4 juillet 2023, le Conseil d'État note que les amendements qui lui étaient soumis le 21 juin 2023 ne prennent pas encore en compte les oppositions formelles et les réserves formulées dans son avis initial du 20 juin 2023. Le Conseil d'État se voit ainsi contraint de s'opposer formellement à la disposition de l'article 61, paragraphe 4. Il propose de supprimer ledit paragraphe et d'insérer une disposition dans le projet de loi n° 7937 qui prévoit d'abroger l'article 61 du projet de loi sous avis.

Il est à noter que les amendements pris lors de la dernière réunion de la commission parlementaire rendent superfétatoire un grand nombre des observations émises par le Conseil d'État, comme par exemple aux endroits des articles 3, 34, 40, 42, vu que ces amendements répondent déjà aux critiques de la Haute Corporation.

Article 54 nouveau (Article 56 initial)

La commission parlementaire décide de faire sienne l'observation émise par le Conseil d'État dans son avis du 4 juillet 2023 et elle propose de reformuler, par voie d'amendement parlementaire du 5 juillet 2023, le début de la deuxième phrase de l'alinéa 4 du paragraphe 3 de l'article 58 nouveau.

Article 59 nouveau

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article 59 nouveau (article 61 initial) comme suit :

> « **Art.~~ 61~~ 59.** (1) Est éligible pour acquérir un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ~~au sens~~ conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement la personne qui remplit les conditions suivantes :
> 1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;
> 2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, la personne et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
> 3° la personne et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration ;
> 4° ~~la communauté domestique de la personne répond aux conditions de revenu~~ le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées à l'annexe IX.
>
> La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.
> (2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, la personne fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1°, 3° et 4°.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.
(3) Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que la condition prévue à l'alinéa 1er, point 2°, n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.
~~(4) Le présent article cessera d'être en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la loi relative au logement abordable.~~ »

Commentaire :

A l'endroit de l'article 59 nouveau, la commission parlementaire décide de faire droit aux observations du Conseil d'État. C'est la raison pour laquelle le paragraphe 4 est supprimé afin d'éviter toute source d'insécurité juridique (concernant le projet de loi n°7937, une lettre contenant un amendement parlementaire complémentaire sera envoyée au Conseil d'État dans laquelle la commission parlementaire propose d'insérer une disposition dans le projet de loi n° 7937 qui prévoit d'abroger l'article 61 et l'annexe IX du projet de loi sous rubrique).

Annexe IX

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'annexe IX comme suit :

« **Annexe IX - Plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

~~**Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 34.**~~

Type de communauté domestique	**Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (en euros)**
1 adulte sans enfant à charge	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	8 000
+ par enfant à charge supplémentaire	890

Les valeurs du tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

~~**Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant à charge.**~~

Le revenu de la communauté domestique à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu

provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° 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 ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, point 11°, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes du ménage.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré ;

2° l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un État 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 la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

Lorsque la personne acquérant est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque la personne acquérant était liée par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique de la personne acquérant. »

Commentaire :

L'intitulé de l'annexe est modifié pour tenir compte de la remarque du Conseil d'État formulée à l'endroit de l'article 59 nouveau (article 61 initial), paragraphe 1er, alinéa 1er, phrase liminaire.

Au vu de l'opposition formelle relative à l'alinéa 1er de l'annexe IX, la commission parlementaire propose d'amender ladite annexe pour y insérer la méthode de détermination du revenu retenue par l'article 56 du projet de loi n°7937 qui détermine le revenu mensuel de la communauté domestique à prendre en considération dans le cadre de l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à coût modéré.

3. Présentation du rapport pour l'année 2022 du Fonds spécial de soutien au développement du logement

En préparation au débat de consultation sur le rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement[1] qui aura lieu le 13 juillet 2023, Monsieur le Ministre présente un aperçu dudit rapport (cf. dossier de presse en annexe).

Selon monsieur le Ministre, cette troisième édition du rapport du Fonds spécial relève la tournure structurelle des investissements publics pour le logement et illustre les résultats des efforts engagés pour le logement abordable depuis 2018.

En quelques années seulement, le ministère du Logement a mis en place une toute nouvelle dynamique dans le développement des logements abordables. L'orateur partage son ambition de créer un stock substantiel de logements locatifs en main publique.

Il rappelle qu'à partir de 2019, la durée des conventions a été portée de 20 à 40 ans. D'un côté, ceci permet de disposer à long terme d'un doublement de logements abordables, d'un autre côté, cette approche permet aux acteurs sociaux actifs dans le domaine de pouvoir planifier à plus long terme.

En ce qui concerne les lois de financement, 6 nouveaux projets de logements abordables de grande envergure ont été votés par la Chambre des députés depuis 2020. Ces projets sont en train d'être réalisés à travers tout le pays – à Kehlen, Wiltz, Dudelange, Mamer, Biwer et Diekirch. Ces 6 projets représentent à eux seuls plus de 2 100 logements et une participation étatique de plus de 1,1 milliard d'euros. De plus, d'ici 2027, les promoteurs sociaux ont annoncé la livraison de 3 900 logements supplémentaires dans plus de 250 autres projets.

Depuis 2021, le nouveau Pacte Logement 2.0 est en place. Jusqu'ici, 48 communes ont déjà arrêté leur stratégie locale pour le logement abordable et le ministère a pu réserver plus de 25 millions d'euros en financement supplémentaires pour les communes au cours de la seule année 2022. Les aspects financiers du Pacte Logement 2.0 sont également gérés à travers le Fonds spécial.

Le troisième rapport du Fonds spécial dresse dès lors un tableau complet de ces efforts du premier axe de la Stratégie nationale du Logement abordable.

Entre 2017 et 2022, les investissements du ministère du Logement ont augmenté de 40 à 174 millions d'euros, ce qui correspond à une progression impressionnante de plus de 330 %. En 2022, le stock de logements locatifs abordables en mains publiques a progressé de plus de 6 % pour passer à 4 117 logements. Cette progression se situe bien au-dessus de la croissance de la population en 2022 de 2,4 %. S'y ajoutent les logements abordables cofinancés par le ministère et réalisés par les promoteurs à vocation sociale.

Il est à noter que 947 logements de l'inventaire du Fonds spécial sont achevés et en attente de clôture.

[1] Le rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement rassemble les projets de logements conventionnés par le ministère du Logement bénéficiant de participations financières étatiques. Il donne une vue globale du nombre de projets de logements abordables en cours de réalisation ou en planification, ainsi que les montants engagés et les budgets en perspective.

Les chiffres clés du rapport annuel du Fonds spécial pour l'année de 2022 :

Aides à la Pierre

-3 306 logements conventionnés, représentant 261 projets
- 464 logements conventionnés supplémentaires en 2022
- 387 logements livrés en 2022
- 174 millions d'euros de participations financières versées en « Aides à la pierre »
- 59 % des logements conventionnés sont destinés à la location abordable
- Dans le cadre du Pacte Logement 2.0 : plus de 25 millions d'euros en dotation aux communes et les prestations pour les Conseillers logement
- Plus de 1 100 ares acquis avec un potentiel de réalisation de logements de plus de 450 logements
- 88 % des logements conventionnés sont réalisés par les promoteurs publics (Fonds du Logement, SNHBM, communes)

Pacte Logement 2.0

- 99 communes ont signé une « convention initiale » avec le ministère du Logement (au 31.12.22)
- 48 communes ont développé leur Programme d'action local logement (au 31.5.2023)
- 48 communes ont signé par la suite une « convention de mise en œuvre » (au 31.5.2023)
- 25,8 millions d'euros ont été alloués aux communes (au 31.12.22)

Echange de vues

Monsieur André Bauler (DP) rappelle que Monsieur le Ministre a récemment informé la commission parlementaire du fait que le Gouvernement s'est proposé à acquérir des projets de logements en VEFA dont le démarrage des travaux est imminent, mais freiné par le manque d'acquéreurs potentiels. Dans ce cadre, l'État se concentrera à cet effet sur des projets qui répondent aux critères du Cahier des charges appliqué aux projets de création de logements abordables bénéficiant d'une Aide à la pierre du ministère du Logement.
A ce sujet, l'orateur souhaite savoir si l'acquisition de ces logements sera financée par le Fonds spécial.

En réponse, Monsieur le Ministre confirme les propos de Monsieur le Député. Il souligne toutefois que ces chiffres ne font pas partie du rapport sous examen qui vise l'année 2022, mais qu'ils feront partie du rapport de l'année prochaine.

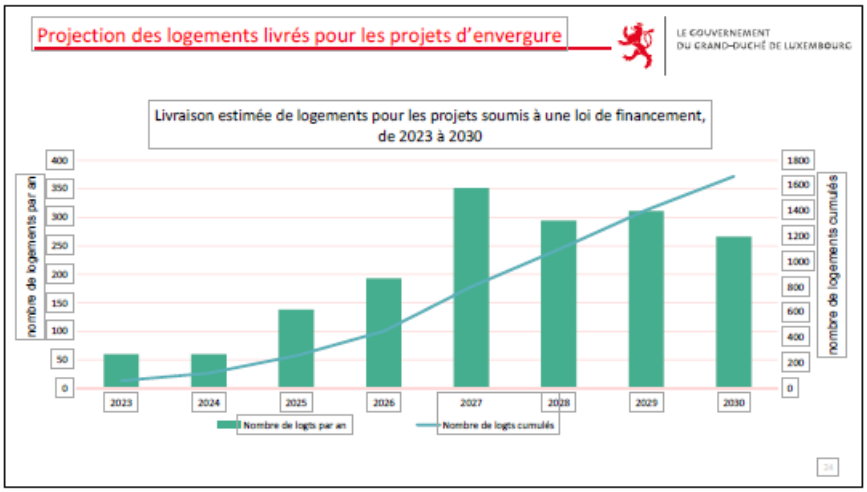
En réponse à d'autres questions de Monsieur le Député concernant la vente des VEFAs, Monsieur le Ministre s'engage à présenter plus de détails concernant ce dossier une fois que les premières négociations sont conclues.

Monsieur Marc Lies salue le fait que le rapport sous examen donne un aperçu des logements qui ont été livrés dans les dernières années. Dans un souci de transparence, l'orateur propose qu'à l'avenir, des informations soient également fournies sur le nombre de logements mis sur le marché par chaque promoteur.

En rapport à l'intervention de Monsieur le Député, Monsieur le Ministre se dit prêt à inclure ces informations dans le prochain rapport.

Répondant à Monsieur Mars Di Bartolomeo (LSAP) qui se renseigne sur le calendrier des grands projets d'envergure, Monsieur le Ministre renvoie au graphique qui donne des informations sur l'évolution des grands projets de construction de logements (cf. dossier de presse en annexe).

Le graphique montre l'évolution de la construction de logements publics, qui se trouve sur une bonne trajectoire, ainsi que les progrès réalisés dans ce domaine au cours des dernières années. Monsieur le Ministre se félicite de cette évolution et indique qu'il laissera un bon héritage au prochain ministre du Logement, quel qu'il soit.



Monsieur Marc Lies constate que les promoteurs publics ne disposent que de capacités limitées et il se demande si ces promoteurs sont en mesure d'achever les logements indiqués dans le graphique. Afin de faire face à la crise du logement au Luxembourg, l'orateur plaide pour que les promoteurs privés soient également impliqués afin de pouvoir créer plus rapidement un grand nombre de logements abordables.

En réplique, Monsieur le Ministre informe l'assemblée que les deux promoteurs publics viennent de renforcer leur effectif afin de pouvoir gérer plus de chantiers. Il donne aussi à considérer que les promoteurs publics travaillent main en main avec le secteur privé, car ce sont des entreprises de construction privées qui exécutent les travaux de construction.
La taskforce, chargée de faire progresser la construction de logements abordables, a également discuté de la possibilité de collaborer avec des architectes et des bureaux d'études privés afin d'accélérer les travaux de construction. Il n'en reste pas moins que des acteurs publics sont nécessaires pour contrôler et réguler les dépenses publiques en matière de logement.

Monsieur Marc Lies renvoie à l'article 29*bis* du pacte logement et plaide pour une collaboration avec les acteurs du secteur privé pour qu'il soit possible d'exploiter pleinement le potentiel de ce texte de loi, il laisse entendre que cela n'est pas possible sans le secteur privé. Sinon, beaucoup de potentiel est perdu.

Monsieur le Ministre informe l'assemblée que l'initiative de rachat des VEFAs va dans ce sens, l'expérience acquise pourra être utilisée pour d'autres projets basés sur une plus grande coopération avec les promoteurs privés. Il partage l'avis de l'honorable député selon lequel l'article 29*bis* implique une coopération accrue avec le secteur privé.

4. Divers

Aucun sujet n’est abordé sous ce point de l’ordre du jour.

Luxembourg, le 18 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

CONFÉRENCE DE PRESSE

Le Rapport 2022 du Fonds spécial de soutien au développement du logement

29.06.2023

Communiqué de presse

En route vers le droit au logement - l'impact du changement de cap

Lors d'une conférence de presse en date du 29 juin 2023, Henri Kox, Ministre du Logement, a présenté le 3e rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement: « ***Mon objectif est de créer un stock d'au moins 20 % de logements abordables, publics et durables. Si autant de logements sont en main publique, cela aura un effet global positif sur les prix de tous les logements. La pression sur le marché sera relâchée et facilitera le droit au logement pour toutes les classes de revenu. Politique de logement signifie politique sociale, c'est une politique dans l'intérêt de toute la société. Voilà l'objet de la Stratégie nationale du Logement abordable déployée depuis 2018. Les résultats de ces efforts sont documentés dans ce 3ième rapport du Fonds spécial mis en place en 2020***. »

Cette 3ième édition du rapport du Fonds spécial relève la tournure structurelle des investissements publics pour le logement et illustre les résultats des efforts engagés pour le logement abordable depuis 2018.

Le bilan d'une politique de logement volontariste

En quelques années seulement, le ministère du Logement a mis en place une toute nouvelle dynamique dans le développement des logements sociaux, que nous appelons depuis peu « logements abordables », pour témoigner de la nouvelle ambition de créer un stock substantiel de logements locatifs en main publique.

A partir de 2019, la durée des **conventions a été portée de 20 à 40 ans**. D'un côté, ceci permet de disposer à long terme d'un doublement de logements abordables, d'un autre côté, cette approche permet aux acteurs sociaux actifs dans le domaine de pouvoir planifier à plus long terme.

A partir de 2020, la création du **Fonds spécial pour le soutien au développement du logement** permet une approche plus cohérente au financement des projets publics et privés tout en augmentant la transparence vis-à-vis du grand public et de la Chambre des députés.

Depuis 2020, les lois de financement de **6 nouveaux projets de logements abordables de grande envergure** ont été votées par la Chambre des députés. Ces projets sont en train d'être réalisés à travers tout le pays – à Kehlen, Wiltz, Dudelange, Mamer, Biwer et Diekirch. Ces 6 projets représentent à eux seuls plus de 2 100 logements et une participation étatique de plus de 1,1 milliards d'euros. De plus, d'ici 2027, les promoteurs sociaux ont annoncé la livraison de 3 900 logements supplémentaires dans plus de 250 autres projets.

En 2021, l'introduction du **cahier des charges** applicable à l'urbanisation et à l'élaboration de projets de logements abordables a marqué un autre pas important dans nos efforts de dynamiser la construction de logements abordables. Le travail d'analyse et d'accompagnement des équipes d'architectes et d'urbaniste du ministère a ainsi gagné substantiellement en qualité et les échanges avec les acteurs du terrain sont devenus plus constructif dans tous les sens du terme.

Depuis 2021 également, le nouveau **Pacte Logement 2.0** est en place. Jusqu'ici, 48 communes ont déjà arrêté leur stratégie locale pour le logement abordable et le ministère a pu réserver plus de 25 millions d'euros en financement supplémentaires pour les communes au cours de la seule année 2022. Les aspects financiers du Pacte Logement 2.0 sont également gérés à travers le Fonds spécial.

Le 3ième rapport du Fonds spéciale dresse dès lors un tableau complet de ces efforts du premier axe de la Stratégie nationale du Logement abordable.

Entre 2017 et 2022, les **investissements** du ministère du Logement ont augmenté de 40 à 174 millions d'euros, ce qui correspond à une **progression de plus de 330 % !** En 2022, **le stock de logements locatifs abordables en mains publiques a progressé de plus de 6 % pour passer à 4 117 logements**. Cette progression se situe bien au-dessus de la croissance de la population en 2022 de 2,4 %. S'y ajoutent les logements abordables, cofinancés par le ministère et réalisés par les promoteurs à vocation sociale. Notons que 947 logements de l'inventaire du Fonds spécial sont achevés et en attente de clôture.

« *Jamais auparavant, le Luxembourg a connu une telle politique volontariste pour augmenter massivement l'offre de logements abordables. Le Pacte Logement 2.0 et les mesures de soutien pour le secteur de la construction dynamiseront encore davantage cette lancée vers le changement structurel du logement au Luxembourg* », a souligné le ministre du Logement, Henri Kox.

Les chiffres clés du rapport annuel du Fonds spécial pour l'année de 2022 :

Le rapport du Fonds spécial de soutien au développement du logement rassemble les projets de logements conventionnés par le ministère du Logement bénéficiant de participations financières étatiques. Il donne une vue globale du nombre de projets de logements abordables en cours de réalisation ou en planification, ainsi que les montants engagés et les budgets en perspective.

Le rapport spécial présente également le bilan des dotations financières du Pacte Logement 2.0.

Aides à la Pierre

- 3 306 logements conventionnés, représentant 261 projets
- 464 logements conventionnés supplémentaires en 2022
- 387 logements livrés en 2022
- 174 millions d'euros de participations financières versées en « Aides à la pierre »
- 59 % des logements conventionnés sont destinés à la location abordable
- Dans le cadre du Pacte Logement 2.0 : plus de 25 millions d'euros en dotation aux communes et les prestations pour les Conseillers logement
- Plus de 1 100 ares acquis avec un potentiel de réalisation de logements de plus de 450 logements
- 88 % des logements conventionnés sont réalisés par les promoteurs publics (Fonds du Logement, SNHBM, communes)

Pacte Logement 2.0

- 99 communes ont signé une « convention initiale » avec le ministère du Logement (au 31.12.22)
- 48 communes ont développé leur Programme d'action local logement (au 31.5.2023)
- 48 communes ont signé par la suite une « convention de mise en œuvre » (au 31.5.2023)
- 25,8 millions d'euros ont été alloués aux communes (au 31.12.22)

ANNEXE 1

En route vers le **droit au Logement** – l'impact du **changement de cap**

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Mon **objectif** à terme:
  - au moins **20% de logements abordables, publics, durables!**
    - ➡ vers la réalisation du **droit au logement** (nouvelle constitution)

- **Stratégie nationale du Logement abordable** déployée depuis 2018:
  1. création massive de logements abordables
  2. protection + soutien au particuliers par: un cadre réglementaire + plus d'aides
     - ➡ **impact global positif** sur les prix de tous les logements

- Politique de Logement = politique sociale
  - ➡ dans l'intérêt de **toute la société!**

2

Le bilan d'une **politique du logement volontariste** !

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- **Conventions** portées de 20 à 40 ans (2019)
- Création du **Fonds special** (2020)
- **6 lois de financement** votées de projet d'envergure de logements abordables (depuis 2020)
- **Cahier des charges** (2021)
- **Pacte Logement 2.0** (2021)
- 3 importantes **réformes** en finalisation:
  1. Réforme du Logement abordable (2021)
  2. Réforme des aides individuelles (2021)
  3. Réforme du bail à loyer (2022)

➡ **Changement de cap, la transition entamée!**

3

Table des matières

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

1. **Chiffres-clés**
2. **L'inventaire et rapport financier** du Fonds spécial au 31 décembre 2022
3. **Les perspectives** pour les projets de logements abordables
4. Zoom sur les projets de **grande envergure**

4

7938 - Dossier consolidé : 474

1. Chiffres-clés

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Les Aides à la pierre

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

3.306
logements conventionnés au 31.12.22

464
logements supplémentaires conventionnés en 2022

41 %
de logements destinés à la vente emphytéotique

+

59 %
de logements destinés à la location abordable

2/3
2 logements sur 3 sont réalisés par la SNHBM et le Fonds du Logement

67
Les logements se situent dans 67 communes

95 % + **5 %**
de nouvelles constructions — de rénovations de logements

309 Mio d'€
Participations financières à verser au 31/12/2022

188 Mio d'€
d'Aides à la pierre accordées en 2022

174 Mio d'€
de participations financières versées en 2022

7938 - Dossier consolidé : 475

Le Pacte Logement 2.0

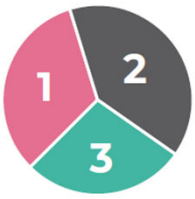
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

2

Au 31 décembre 2022,
un montant total de

24.249.179 €

a été affecté en guise de dotation
aux communes qui ont signé
une convention de mise en oeuvre
avant le 31/12/2022, dont :



1

1.553.949 €

versés par le ministère
en 2022 pour les presta-
tions des Conseillers
logement

1. un montant de **7.425.075 euros** a été affecté en guise de dotation initiale à 43 communes qui ont signé une convention initiale avant le 31.12.2021

2. un montant de **10.075.000 euros** a été affecté en guise de dotation pour logements abordables conventionnés à 21 communes

3. un montant de **6.749.104 euros** a été affecté en guise de dotation pour logements GLS et « RGD de 1998 » à 21 communes

7

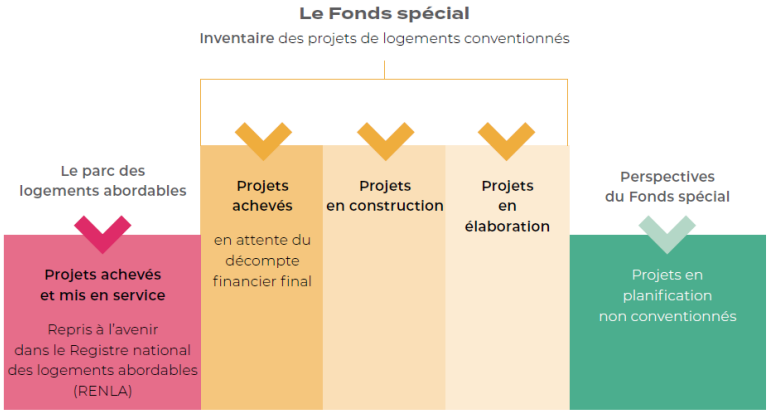
2 . L'inventaire du Fonds spécial au 31 décembre 2022

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le Fonds spécial: principe de fonctionnement

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Le Fonds spécial rassemble les projets actuellement en cours et pour lesquels une convention a été établie



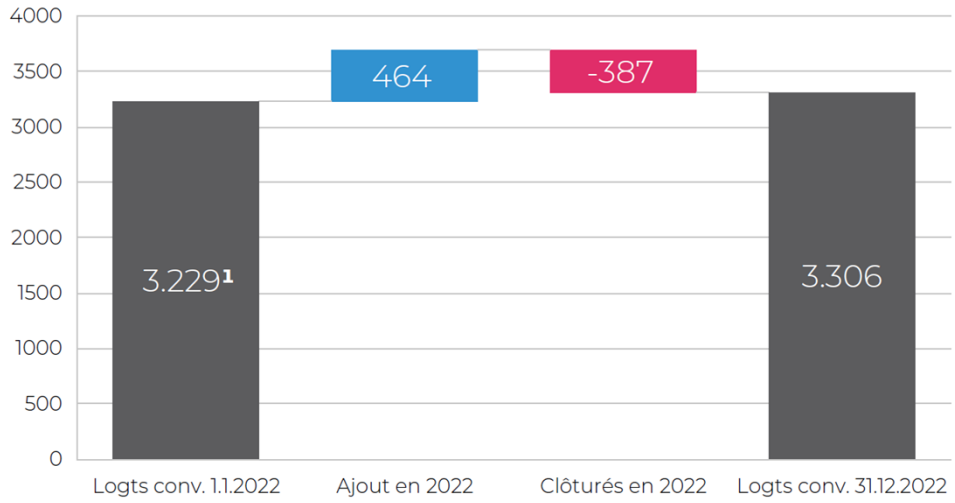
- Ne sont pas compris dans le Fonds spécial :
  - **Les projets déjà clôturés** pour lesquels l'intégralité de la subvention a été versée
  - **Les projets futurs** en cours de planification et non conventionnés à ce jour

9

Evolution du Fonds spécial en 2022

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

en nombre de logements



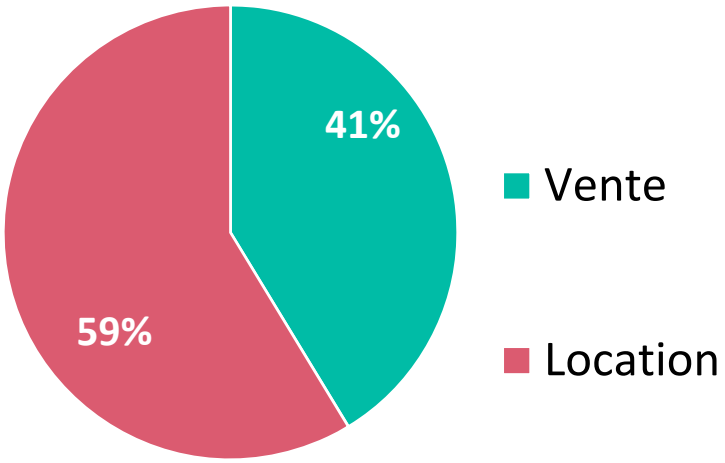
1 Le rapport du Fonds spécial de 2021 indiquait 3.358 logements au 31.12.21.
Cependant, ce montant incluait 129 logements qui avaient déjà été conventionnés dans leurs lots respectifs. La situation au 1.1.2022 a donc été rectifiée à cet égard.

Analyse de l'inventaire du Fonds spécial

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Logements subventionnés par affectation (en %)

- 261 projets, totalisant 3.306 logements
- 1.926 logements sont destinés à la location abordable

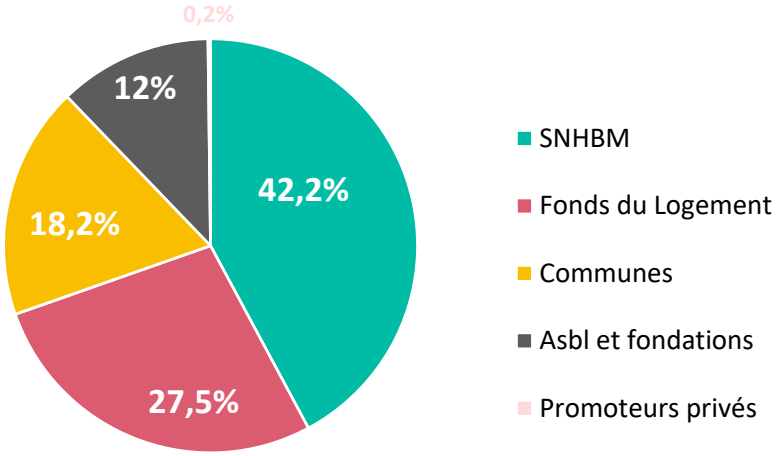


11

Analyse de l'inventaire du Fonds spécial

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Les deux promoteurs publics, la SNHBM et le Fonds du Logement réalisent près de 70 % des logements, également en venant en appui aux communes qui sont ainsi accompagnées par les spécialistes du logement abordable forts de plus de 140 années d'expérience.

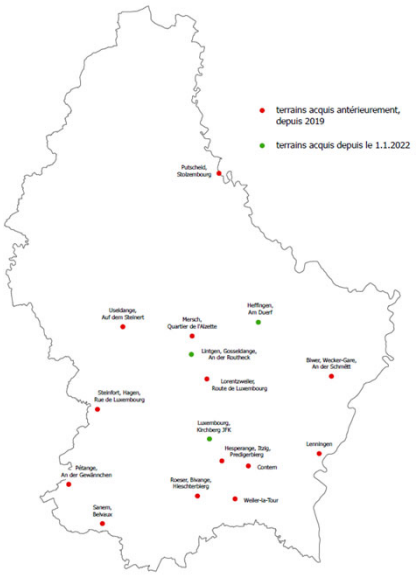


12

7938 - Dossier consolidé : 478

Acquisition de terrains par le Fonds spécial

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



logement.lu

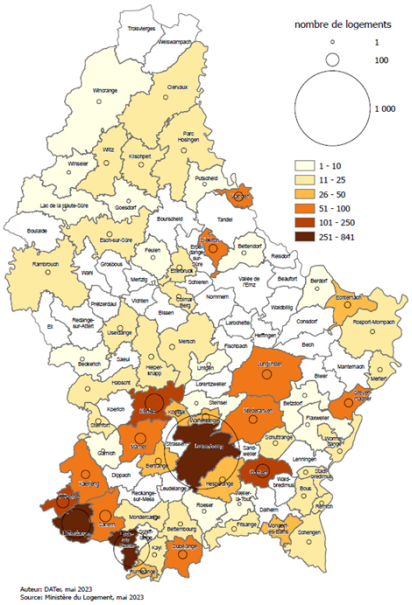
Le Fonds spécial permet à l'Etat luxembourgeois d'acquérir en main propre des terrains en vue de la création de logements abordables

- plus de 1.100 ares
- potentiel estimé à 450 logements

13

Empreinte géographique des logements

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



Observations:

- Concentration autour des régions les plus peuplées du pays, c'est-à-dire la Ville de Luxembourg et de la Ville d'Esch-sur-Alzette

14

Rapport financier du Fonds spécial

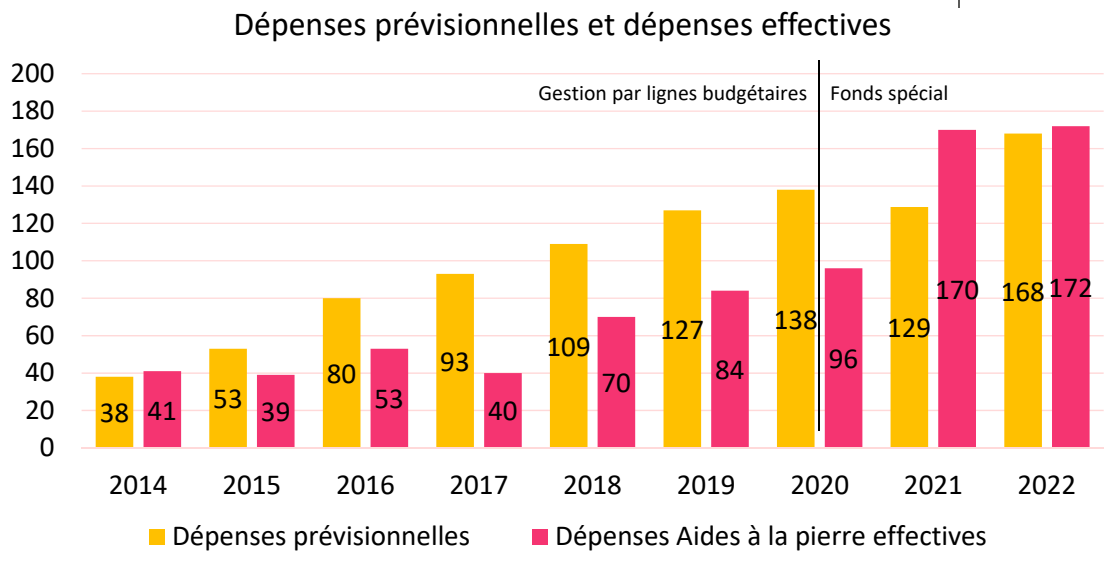
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Au 31 décembre 2022, la Fonds spécial inclut des participations financières nets à hauteur de 310 mio EUR (contre 265 mio EUR au 31 décembre 2021),
- Au courant de l'année 2022, signature de conventions pour 188 mio EUR d'engagements supplémentaires,
- En 2022, des participations de 172 mio EUR ont été versées aux promoteurs sociaux (contre 170 mio EUR en 2021);
- Au niveau des **affectations,** 72% des engagements sont attribués à la réalisation de logements locatifs
- Au niveau du **type de conventions**, la plus grande partie des montants engagés (71%) concernent la réalisation de nouvelles constructions

15

Dépenses prévisionnelles et effectives des Aides à la pierre

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



16

Logements locatifs abordables publics

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

	Population au au 1er janvier 2023	Nombre de logements au 1er mars 2022	Logements locatifs en propriété communale selon RGD 1998	Logements locatifs du Fonds du Logement	Logements locatifs de la SNHBM	Total des Logements abordables	Taux de logements abordables
1.1.2023	660.809	251.137	1.461	2.157	499	4.117	1,64%
Variation 22/23	2,4%	1,2%	+7,9%	+4,5%	+9,7%	**+6,3%**	

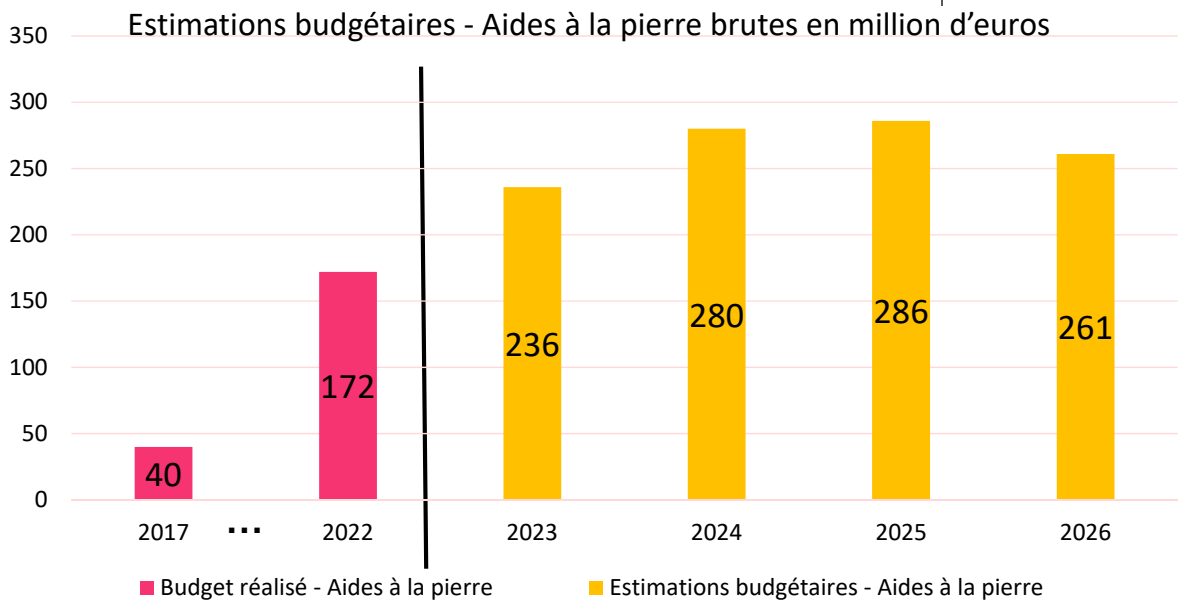
17

3.Les perspectives pour les projets de logements abordables

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Evolution budgétaire des Aides à la pierre

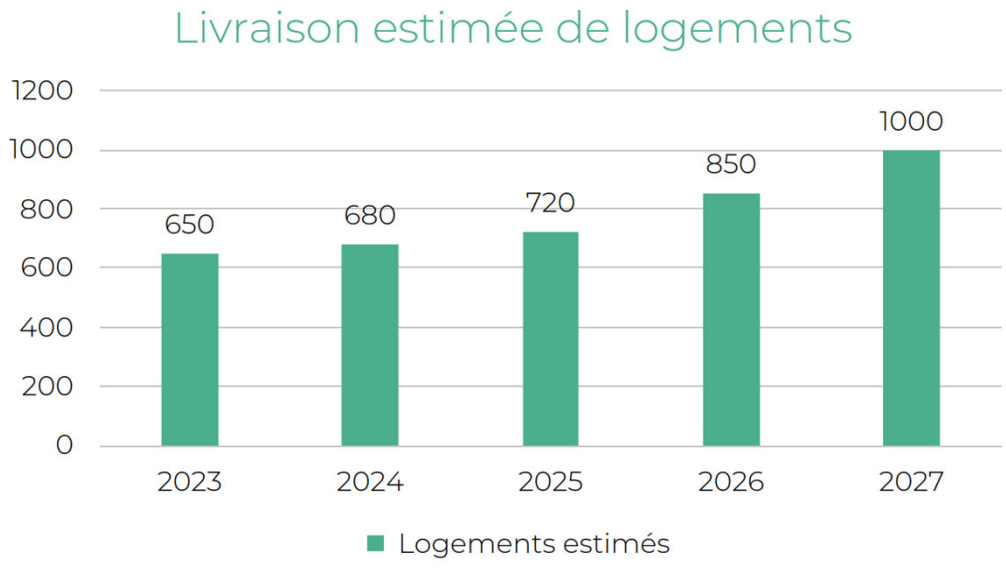
LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



19

Logements en perspective

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



20

4. Zoom sur les projets de grande envergure

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

4. Zoom sur les projets de grande envergure

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

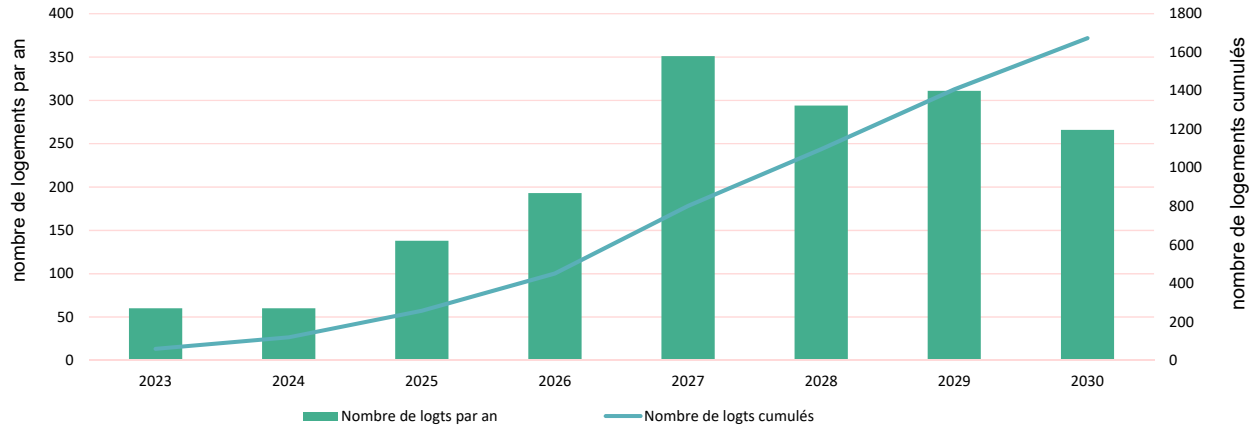
4. Zoom sur les projets de grande envergure

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Projection des logements livrés pour les projets d'envergure

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Livraison estimée de logements pour les projets soumis à une loi de financement, de 2023 à 2030



24

7938 - Dossier consolidé : 484

Merci pour votre attention
© SNHBM, Réimerwee

Contacts presse :

Ministère du Logement
Mick Entringer
Tel : 247 84 827
Mail : mick.entringer@ml.etat.lu
communication@ml.etat.lu

7938/13

N° 7938[13]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AMENDEMENT PARLEMENTAIRE

DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT

(5.7.2023)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-après une série d'amendements au projet de loi mentionné sous rubrique adoptés par la Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire »).

Je joins en annexe, à toutes fins utiles, un texte coordonné du projet de loi reprenant les amendements proposés (figurant en caractères gras et soulignés) ainsi que les propositions de texte et les observations d'ordre légistique du Conseil d'État que la commission parlementaire a fait siennes (figurant en caractères soulignés).

*

I. REMARQUES PRELIMINAIRES

I.1. Observations d'ordre légistique

– La commission parlementaire a décidé de faire siennes la majorité des observations d'ordre légistique émises par le Conseil d'État.
– Il convient de corriger une erreur de frappe qui s'est glissée dans le tableau de l'annexe III du texte de loi. En effet, dans la colonne « RI – Plafond de revenu pour la prime maximale » du tableau des paramètres de calcul, le montant de « .6451 » est actuellement indiqué pour une communauté domestique avec deux enfants à charge. Or, le signe de ponctuation est en trop et le montant correct pour ce type de communauté domestique est toutefois de « 6 451 ».
– Dans un souci de lisibilité, la commission parlementaire propose de ne pas suivre les observations légistiques émises par le Conseil d'Etat à l'endroit des articles 13, concernant l'utilisation du verbe « devoir » , 23 et 53 concernant le remplacement des termes « une ou des ».

I.2. Observations quant aux suggestions et propositions de texte formulées par le Conseil d'Etat à l'endroit de plusieurs articles

– En ce qui concerne l'article 1er, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre le Conseil d'État dans sa suggestion et de ne pas supprimer ledit article qui, même s'il est superfétatoire d'un point de vue normatif, constitue pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et facilite ainsi la compréhension du texte.
– De même, la commission parlementaire ne suit pas les observations de la Haute Corporation aux endroits suivants :
  – article 5, paragraphe 2 : la commission parlementaire décide de ne pas prévoir de sanction à cet endroit du texte de loi. Elle note que l'aide au financement d'une garantie locative ne constitue

pas une aide financière étatique typique dans le sens que le demandeur ne tient pas un bénéfice financier de l'aide. Concernant cette aide, l'Etat avance la garantie locative (jusqu'à trois mois de loyer) pour un locataire qui ne dispose pas des moyens financiers pour payer la garantie locative au moment de la conclusion du bail. Sachant qu'il s'agit d'une mesure sociale dont le bénéficiaire ne peut pas profiter financièrement (il doit épargner le montant de l'aide reçue endéans un délai de trois ans) et que les bénéficiaires sont financièrement fragiles, la commission parlementaire ne veut pas infliger à ces personnes qui ont besoin du soutien de l'Etat une sanction qui leur serait encore plus préjudiciable sur le plan économique ;

- article 24, alinéa 3, point 5° : le libellé *in fine* n'est pas amendé afin de garder son caractère explicatif ;
- Article 30 nouveau (article 32 initial) : comme la situation d'une personne en situation de handicap peut s'aggraver au fil du temps et rendre nécessaire des aménagements supplémentaires (non pris en charge par l'assurance-dépendance), il convient de rendre possible le paiement par tranches, comme c'est prévu pour d'autres aides énoncées au présent texte de loi. Il convient de rappeler qu'il s'agit de la reprise d'une disposition déjà prévue par la législation actuellement en vigueur ;
- article 33 nouveau (article 35 initial), paragraphe 2 : il s'agit d'une reprise d'une disposition actuellement en vigueur ;
- article 34 nouveau (article 36 initial), paragraphe 2, alinéa 1er, point 1° : la commission décide de maintenir l'obligation d'un bail écrit afin qu'il y a une trace écrite du bail et pour avoir des précisions sur la location partielle visée.

– Au regard à la réserve de sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel soulevée par le Conseil d'Etat dans son avis du 20 juin 2023 à l'endroit des articles 16, paragraphe 2, point 4° ; 20, point 4° ; 24, alinéas 2, point 4°, et 3, point 4°; 27, alinéa 2 ; 28, paragraphe 2, alinéa 1er, point 1° ; 34 nouveau (36 initial), paragraphes 2, alinéa 2, et 3, alinéa 1er, qui renvoient tous à l'article 32 nouveau (34 initial), il convient de noter que le libellé de cet article 32 nouveau (34 initial) a été amendé afin que la Haute Corporation puisse lever ses oppositions formelles émises aux endroits susmentionnés.

I.3. Adaptation des renvois aux articles

Les membres de la commission parlementaire proposent d'adapter les renvois figurant à l'endroit des articles suivants :

- article 16, paragraphe 2, points 4° et 6° ;
- article 20, points 4° et 6° ;
- article 23, paragraphe 1 et 2, alinéa 1er ;
- article 24, alinéas 2, points 4° et 5°, et 3, points 4° et 5° ;
- article 26, paragraphes 1er, alinéa 1er et 2 ;
- article 28, paragraphe 2, points 1° et 3° ;
- article 31 nouveau (article 33 initial), point 4° ;
- article 34 nouveau (article 36 initial), paragraphes 1er, alinéa 1er et 2, 2, alinéa 2. 3, alinéa 1er ;
- article 35 nouveau (article 37 initial), alinéa 1er ;
- article 36 nouveau (article 38 initial), paragraphes 1er et 2, alinéa 1er ;
- article 40 nouveau (article 42 initial), paragraphe 2 ;
- article 41 nouveau (article 43 initial), paragraphe 2 ;
- article 42 nouveau (article 44 initial), paragraphe 1er, alinéa 1er, phrase liminaire et point 5° ;
- article 44 nouveau (article 46 initial), paragraphe 1er ;
- article 46 nouveau (article 48 initial), paragraphe 3, alinéa 1er ;
- article 48 nouveau (article 50 initial), paragraphe 1er, alinéa 1er ;
- article 49 nouveau (article 51 initial), paragraphe 1er, alinéa 4 ;
- article 51 nouveau (article 53 initial), alinéa 1, point 8° ;

– article 52 nouveau (article 54 initial), paragraphe 1er, alinéa 2 ;
– article 53 nouveau (article 55 initial), paragraphe 2, alinéa 1er ;
– article 58 nouveau (article 60 initial), paragraphes 1er, alinéas 1er et 2, 3, alinéas 4, 5, 6 et 7, 4, alinéa 1 ;

*

II. AMENDEMENTS

Amendement 1er concernant l'article 2

L'article 2 est amendé comme suit :

1° Au point 2°les termes « s'il est subordonné en surface au logement principal et » sont supprimés ;

2° Il est inséré un nouveau point 10° qui prend la teneur suivante :

« 10° « logement intégré »: un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal; il doit être subordonné en surface au logement principal; un seul logement intégré est admis par maison unifamiliale; ».

Commentaire

Point 2° nouveau (point 4° initial)

La commission parlementaire est d'avis que le recours au critère « s'il est subordonné en surface au logement principal » n'est plus nécessaire dans le contexte du présent texte de loi au vu de l'insertion de la définition relative au « logement intégré ». C'est pourquoi il convient de supprimer les termes « s'il est subordonné en surface au logement principal et » dans la définition relative au « autre logement ».

Nouveau point 10°

Dans l'objectif de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat à l'endroit de l'article 2, la commission parlementaire propose d'insérer un nouveau point 10° qui définit la notion de « logement intégré ».

Cette définition s'aligne à celle prévue par l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier ». En effet, pour promouvoir une meilleure utilisation des terrains constructibles disponibles et pour que la nouvelle aide devienne un succès, il faut que la définition de « logement intégré » dans la loi en projet soit en phase avec celle prévue dans le cadre de la loi modifiée du 19 juillet 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain. Il est évident que dans le cadre de la présente loi en projet, seulement un logement intégré par maison unifamiliale est admis, à l'instar de la législation sur l'aménagement communal.

Amendement 2 concernant l'article 3

L'article 3 est amendé comme suit :

1° Au point 6° nouveau, les termes « ; les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur et habitant dans le logement ne sont pas considérés » sont supprimés ;

2° Au point 8° nouveau, les termes « au premier degré » sont ajoutés à la fin de la phrase.

Commentaire

Point 6° nouveau

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État estime que la non-considération des revenus des personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur et qui habitent dans le même logement lors du calcul du revenu de la communauté domestique risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution.

Afin d'éviter tout reproche d'inégalité de traitement, il est proposé de supprimer la dernière phrase du point 6° nouveau (point 5° initial).

Point 8° nouveau

Le point 8° nouveau, qui fut introduit par voie d'un amendement gouvernemental qui date du 22 juin 2023, reprend le libellé de l'article 8, point 8°. Toutefois, dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat a émis une opposition formelle quant à ce libellé qu'il estime risquer, par manque d'explications de nature à fonder la différence de traitement envers les ascendants ou descendants du bailleur, de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution (article 15 de la Constitution révisée).

La Haute Corporation rappelle que le législateur peut sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Par le renvoi à la parenté au premier degré, la commission parlementaire fait référence à l'obligation alimentaire et d'assistance familiale entre les parents, ascendants et descendants, en l'occurrence des personnes proches au sein d'une famille (obligation prévue par les articles 205 à 211 et 362 du Code civil).

En raison de ce devoir d'assistance familiale, les enfants doivent déjà légalement des aliments à leurs parents ou autres ascendants s'ils sont dans le besoin et vice versa. Les gendres et belles-filles doivent également, et dans les mêmes circonstances, des aliments à leurs beaux-pères et belles-mères et *vice versa*.

Par aliments, il faut entendre tout ce qui est nécessaire à la vie donc non seulement la nourriture, mais aussi le logement (voir TA Lux., 27-01-2015, Pas. 37, p.615).

C'est la raison pour laquelle, au cas où le bailleur du logement loué est ascendant ou descendant du demandeur, il semble légitime et approprié de ne pas accorder une aide supplémentaire à charge de l'Etat sous forme de financement d'une garantie locative (ou d'une subvention de loyer, voir article 8, alinéa 1er, point 8°).

Il convient dès lors de maintenir la condition sous rubrique tout en ajoutant les termes « au premier degré » à la fin de la phrase, afin de limiter clairement la restriction justifiée, adéquate et proportionnée à son but aux seuls ascendants et descendants au premier degré.

Amendement 3 concernant l'article 8

A l'article 8, alinéa 1er, point 8°, les termes « au premier degré » sont ajoutés à la fin de la phrase.

Commentaire

A l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 8° nouveau, – à savoir l'obligation alimentaire et d'assistance familiale (prévue par le Code civil) – il convient de maintenir la condition prévue à l'article 8, alinéa 1er, point 8°, tout en ajoutant les termes « au premier degré » à la fin de la phrase, afin de limiter clairement la restriction justifiée, adéquate et proportionnée à son but aux seuls ascendants et descendants au premier degré.

Amendement 4 concernant l'article 13

L'article 13 est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1er, alinéa 1er est modifié comme suit :

a) A la phrase liminaire, le terme « qui » est supprimé ;

b) Au point 1°, le terme « qui » est inséré au début de la phrase ;

c) Au point 2°, le terme « qui » est inséré au début de la phrase ;

d) Au point 3°, le terme « qui » est inséré au début de la phrase ;

e) Au point 4°, les termes « n'a » qui se trouvent au début de la phrase sont remplacées par le bout de phrase « dont les membres de la communauté domestique n'ont » ;

f) Le point 5° est amendé comme suit :

« 5° **dont le revenu net annuel de la communauté domestique ne dépasse** ~~**ne dispose**~~ pas ~~**d'un revenu net annuel supérieur à**~~ 9 400 euros en cas d'un seul demandeur et **à** 11 200 euros en cas de pluralité de demandeurs, ces montants correspondant à la valeur au nombre cent

de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat. »

2° Au paragraphe 2, alinéa 3, le bout de phrase « , à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, » est supprimé.

M

Commentaire

Paragraphe 1er, alinéa 1er, phrase liminaire et points 1°, 2° et 3°

Pour des raisons rédactionnelles, il s'impose de reformuler la première phrase et les points 1°, 2° et 3°.

Point 4°

Dans un souci de garantir une cohérence interne, la commission parlementaire propose d'adapter le libellé sous rubrique à l'instar des dispositions prévues aux articles 8, point 4°, 16, paragraphe 2, point 3°, et 20, point 3°.

Point 5°

La commission parlementaire fait siennes les observations émises par le Conseil d'Etat et amende, afin d'éviter toute incohérence entre le paragraphe 1er et le paragraphe 2, le libellé du point 5°. En effet, comme pour les autres aides au logement prévues par le chapitre 2 de la loi en projet, c'est le revenu net de la communauté domestique qui est à prendre en considération, et non seulement le revenu de l'emprunteur-demandeur.

Paragraphe 2, alinéa 3

Afin de faire droit à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat et afin d'éviter toute inégalité de traitement, il est proposé – à l'instar de l'article 3, point 6° nouveau – de supprimer la partie de phrase « à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, ».

Amendement 5 concernant l'article 17

A l'article 17, point 2°, les termes « auprès d'un même établissement de crédit » sont insérés avant les termes « pendant une période d'au moins ~~1~~ un an ».

Commentaire

Au regard de l'observation du Conseil d'Etat, il est proposé de préciser l'article 17, point 2°. Le demandeur doit avoir épargné pendant une période d'au moins un an précédant immédiatement la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont retirés et investis dans le financement du logement auprès d'un même établissement de crédit.

Amendement 6 concernant l'article 18

L'article 18, alinéa 2, est amendé comme suit :

« Pour bénéficier de la prime, au moins 90 pour cent des avoirs de ces comptes doivent être utilisés pour le financement du logement endéans les ~~2~~ deux ans après la date de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement. **~~Le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article 50, accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale d'1 an sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire.~~ Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, accorder une prolongation de ce délai pour une durée d'un an.** ».

Commentaire

Au vu de l'observation du Conseil d'Etat relative à l'article 33 nouveau de la loi en projet, il est proposé de prévoir plus de précision au texte et d'amender la deuxième phrase de l'alinéa 2.

Le libellé amendé prévoit maintenant explicitement qu'une prolongation du délai est uniquement possible dans certaines hypothèses particulières : pour des raisons de santé (p.ex. maladie grave d'un

des bénéficiaires, dûment constatée par un certificat médical), pour des raisons financières (p.ex. perte d'emploi, revenu minime, etc.), ou en cas de force majeure. De plus, la dérogation est strictement temporaire, et donc bien délimitée dans le temps (prolongation du délai limitée à seulement un an).

En effet, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limites pour prendre des décisions. La loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration.

Amendement 7 concernant l'article 23

L'article 23 est amendé comme suit :

1° Au paragraphe 1er, les termes « ou se sont modifiées » sont supprimés.

2° Le paragraphe 2, alinéa 1er, est amendé comme suit :

« En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai prévu à l'article ~~35~~ **33**, paragraphe 1er, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour ~~toute autre cause~~ **des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave**, le ministre accorde sur demande écrite et motivée, ~~accorder~~ au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de ~~2~~ deux ans. »

Commentaire

Paragraphe 1er

Il convient de préciser que les auteurs du texte ont voulu viser par « se sont modifiées » l'hypothèse où un bénéficiaire remplit toujours toutes les conditions d'octroi d'une subvention d'intérêt, mais où ce bénéficiaire n'a cependant plus droit au même montant de l'aide mensuelle mais seulement droit à un montant réduit de l'aide en raison d'une circonstance ayant entraîné une réduction du montant de l'aide (p.ex. augmentation du revenu de la communauté domestique, seulement un au lieu de deux enfants à charge). Dans un tel cas, le bénéficiaire doit bien évidemment rembourser la part de l'aide mensuelle indûment touchée.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations de la Haute Corporation et décide de supprimer, comme il fut proposé par le Conseil d'Etat, les termes « ou se sont modifiées ».

Paragraphe 2, alinéa 1er

A l'instar de l'article 18, alinéa 2, le libellé amendé vise à éviter tout pouvoir discrétionnaire sans limites du ministre, et donc d'encadrer davantage le pouvoir d'appréciation du ministre, qui est déjà clairement délimité dans le temps. Il convient notamment de supprimer les termes « toute autre cause », en précisant davantage ici les cas où une continuation provisoire (et donc temporaire) de l'aide est possible.

En effet, « toutes les raisons de départ » ne sont pas admises, mais uniquement certaines circonstances graves bien particulières : par exemple lors d'une procédure de divorce ou lors d'une séparation. Les expériences de la pratique ont montré qu'à ce moment précis, beaucoup de ménages risquent de perdre leur logement si la subvention d'intérêt était arrêtée d'un coup. Dans la plupart de ces cas, une période de deux ans s'avère suffisante pour que les époux bénéficiaires puissent procéder à la liquidation et au partage de leur communauté (active et passive), et notamment régler le sort du logement familial subventionné par l'Etat et du prêt hypothécaire y relatif.

Amendement 8 concernant l'article 27

A l'article 27, alinéa 2, deuxième phrase, le nombre « 10 000 » est remplacé par le nombre « 20 000 » et le nombre « 240 000 » est remplacé par le nombre « 280 000 ».

Commentaire

L'amendement sous rubrique vise à redresser un oubli lors du dépôt des amendements gouvernementaux du 22 juin 2023 et d'adapter les deux montants sous rubrique de manière analogue aux augmentations prévues par l'amendement gouvernemental 7 qui visait l'article 22 du texte de loi.

L'amendement sous rubrique est donc le pendant à la mesure socialement ciblée qui fut introduite par l'amendement gouvernemental 7 du 22 juin 2023. C'est la raison pour laquelle, dans le but de tenir

mieux compte des enfants, le montant prévu par le texte initial auquel les communautés domestiques avec un ou plusieurs enfants à charge ont droit a été doublé. De plus, le montant maximal subventionnable a été plafonné à 280 000 euros (au lieu de 240 000 euros).

Il convient encore de préciser que bien que la prédite subvention d'intérêt est maintenant séparée dans deux sections différentes du chapitre 2 de la loi en projet – à savoir dans la section relative aux aides à l'accession à la propriété et dans la section relative aux aides à l'amélioration du logement (contrairement à la réglementation actuelle) – il est évident que le montant maximum à subventionner est plafonné à 280 000 euros pour l'ensemble des prêts hypothécaires contractés en vue de la construction, de l'acquisition et de l'amélioration du logement du demandeur de l'aide (et donc non-cumulatif).

Amendement 9 concernant l'article 28

L'article 28, paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°, est amendé comme suit :

« 1° ~~**le demandeur est une personne en situation de handicap qui dont**~~ **la communauté domestique** répond aux conditions de revenu fixées par ~~**l'article 30 et par**~~ l'article ~~**34**~~ **32,** ~~**paragraphe 3**~~; »

Commentaire

L'article 28, paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°, est amendé afin de le mettre en phase avec l'article 32 nouveau (article 34 initial).

Amendement 10 concernant l'article 30

L'article 30 est supprimé.

Commentaire

Au vu de la nouvelle formulation de l'article 28, paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°, pour le mettre en phase avec l'article 32 nouveau (article 34 ancien), l'article 30 devient superfétatoire, et est partant à supprimer.

Par conséquence, la numérotation des articles subséquents et les références y relatives sont adaptées, y compris suite à la suppression de l'article 31 telle que suggérée par le Conseil d'État.

Amendement 11 concernant l'article 31 nouveau (article 33 initial)

L'article 31 nouveau, alinéa 2, est amendé comme suit :

1° Le point 4° est supprimé.

2° Au point 4° nouveau, les termes « une des deux unités d'habitation » sont remplacés par les termes « un des deux logements ».

Commentaire

Point 4° initial

La suppression du point sous rubrique s'impose par un souci de cohérence interne, vu que le libellé tel qu'il était prévu dans le texte initial n'est pas en phase avec la notion de « logement intégré » telle que définie par l'article 2, point 10° nouveau.

Point 4° nouveau

A l'instar du point 4° initial, il convient, dans un souci de cohérence, d'harmoniser la terminologie employée dans le texte de loi. C'est la raison pour laquelle le point 4° nouveau est amendé afin d'être en phase avec la notion de « logement intégré » telle que définie par l'article 3, point 10° nouveau.

Amendement 12 concernant l'article 32 nouveau (article 34 initial)

L'article 32 nouveau est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1er, alinéa 1er, est amendé comme suit :

« Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes

en situation de handicap et des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question**, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur**, et sans prise en compte des allocations familiales, de l'aide financière de l'Etat pour études supérieures, des rentes d'orphelin, des allocations pour personnes gravement handicapées ou des prestations de l'assurance dépendance. » ;

2° Le paragraphe 2, alinéa 2, est amendé comme suit :

« Lorsque **le calcul de la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'acte authentique n'est pas possible, la moyenne des revenus de l'année de la date de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date est pris en considération la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année civile de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles**. » ;

3° Le paragraphe 3 est amendé comme suit :

a) A l'alinéa 1er, les termes « prévue à l'article 28 » sont insérés après les termes « en situation de handicap » ;

b) A l'alinéa 2, les termes « au cours » sont supprimés :

c) Il est introduit un nouvel alinéa 3 qui prend la teneur suivante :

« Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission des factures éligibles prévue à l'alinéa 1er, aucune prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, respectivement aucune prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28 ne peut être accordée. » ;

d) Les alinéas 3 à 5 initiaux sont fusionnés, pour former un paragraphe 4 nouveau.

4° Le paragraphe 4 nouveau est amendé comme suit :

« **(4)** Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue ~~par~~ à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des ~~2~~ deux années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été prise. Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la **prédite** date de décision **prévue à l'alinéa 2** et au cours de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces ~~2~~ deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède **la date d'émission de la ou des factures éligibles prévue à l'alinéa 1er respectivement** la date de la décision prévue à l'alinéa **~~2~~ 1er**, aucune prime d'amélioration prévue ~~par~~ à l'article 24**, alinéa 1er, point 2°, respectivement aucune prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap** ne peut être accordée. »

Commentaire

Paragraphe 1er, alinéa 1er

L'alinéa 1er et 2 (anciens alinéas 3 et 4 du paragraphe 3) sont regroupés afin de former un seul alinéa :

A l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 6° nouveau, il est proposé de supprimer la partie de phrase « à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, » afin d'éviter toute inégalité de traitement.

Paragraphe 2, alinéa 2

La commission parlementaire propose d'amender le libellé sous rubrique dans le but de le clarifier à l'instar du libellé du paragraphe 3, qui fut précisé par voie d'amendement gouvernemental du 22 juin 2023.

Paragraphe 3

Alinéa 1er

Dans l'objectif d'apporter plus de précisions au texte de loi, la commission parlementaire propose notamment d'introduire la référence à l'article 28 au libellé à amender.

Alinéa 2

Afin de redresser une erreur matérielle, il s'impose de supprimer les termes « au cours ».

Alinéas 3, 4 et 5 initiaux du paragraphe 3

Pour une meilleure lisibilité du texte, il est jugé utile de séparer le paragraphe 3 en deux paragraphes distincts. Ainsi, les anciens alinéas 3, 4 et 5 du paragraphe 3 forment le paragraphe 4 nouveau. De cette manière, le paragraphe 3 vise les aides reprises sous l'article 24, alinéa 1er, point 1°, et sous l'article 28, et le paragraphe 4 nouveau vise l'aide reprise sous l'article 24, alinéa 1er, point 2°.

Suite à cet amendement, les paragraphes suivants sont à renuméroter.

Alinéa 3 nouveau

Suite à la scission du paragraphe 3 initial, et à l'instar du libellé du paragraphe 4 nouveau, alinéa 2, cette nouvelle disposition s'impose.

Nouveau paragraphe 4

Alinéa 1er nouveau

Afin de rendre le texte plus lisible, les anciens alinéas 3 et 4 du paragraphe 3 sont combinés et forment l'alinéa 1er du paragraphe 4 nouveau.

Alinéa 1er nouveau, deuxième phrase

Il s'impose d'adapter le renvoi à la décision d'octroi prévue à la première phrase de l'alinéa.

Alinéa 2 nouveau

Suite à l'introduction du nouvel alinéa 3 à l'endroit du paragraphe 3 qui vise – à côté de la prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 1° – la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une modification du libellé sous rubrique s'impose afin de biffer les conditions liées à la prédite condition.

Amendement 13 concernant l'article 33 nouveau (article 35 initial)

L'article 33 nouveau, paragraphe 1er, point 2°, est complété comme suit :

«2° pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou la prime de création d'un logement intégré, le délai de ~~2~~ deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide ; **lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commencera à occuper le logement en question après la fin des travaux ;** ».

Commentaire

La commission parlementaire décide de faire siennes les observation émises par Conseil d'Etat et de compléter le paragraphe 1er, point 2°, afin d'introduire de manière explicite les cas de figure dans lequel le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant les travaux.

Amendement 14 concernant l'article 34 nouveau (article 36 initial)

L'article 34 nouveau est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 2 est amendé comme suit :

« (2) Une location partielle du logement ou une location du logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide est permise si les conditions suivantes sont respectées :

1° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec ~~le ou~~ les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit; le montant du loyer est à ajouter au revenu pris en considération pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation par ~~le ou~~ les locataires; ~~**cette condition ne s'applique pas aux occupants qui ont un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire**~~;

2° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide habite dans le logement.

Le revenu de toute autre personne occupant le logement ou le logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement, ~~**n'ayant pas la qualité de locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire**~~ est à ajouter au revenu pris en considération conformément à l'article ~~**34**~~ **32**, paragraphe 1er, pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation de cette personne. »

2° Le paragraphe 3, alinéa 1er, est amendé comme suit :

« Par dérogation ~~**à l'article 32, paragraphe 1er**~~, en cas de demande motivée, le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article ~~**50**~~ **48**, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, ~~**n'ayant pas la qualité de locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire,**~~ n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de ~~12~~ douze mois pour le calcul du revenu visé à l'article ~~**34**~~ **32**, paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées. ».

Commentaire

Paragraphe 2

Alinéa 1er, point 1°,

A l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 6° nouveau, donc afin d'éviter toute inégalité de traitement, il est proposé de supprimer la deuxième phrase du point 1°. En effet, la non-prise en compte des revenus des occupants ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou le bénéficiaire constitue une différence de traitement non adéquate.

Alinéa 2

A l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 6° nouveau, il est proposé de supprimer la partie de phrase qui se réfère à l'aliénation par le premier degré afin d'éviter toute inégalité de traitement.

Paragraphe 3, alinéa 1er

Afin d'apporter plus de précisions au texte de loi en projet, il est proposé d'insérer les termes « à l'article 32, paragraphe 1er » après les termes « Par dérogation ».

A l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 6° nouveau, il est proposé de supprimer la partie de phrase qui se réfère à l'aliénation par le premier degré afin d'éviter toute inégalité de traitement.

Amendement 15 concernant l'article 35 nouveau (article 37 initial)

A l'article 35 nouveau, le paragraphe 2 est supprimé.

Commentaire

Dans un souci de simplification et de clarté du texte, la commission parlementaire décide de faire siennes les observations du Conseil d'Etat et de regrouper dans la mesure du possible les dispositions sur le remboursement des aides. C'est pourquoi il convient d'intégrer le libellé du paragraphe 2 au libellé de l'article 53 nouveau, paragraphe 1er.

Suite à cet amendement, la subdivision de l'article 37 en paragraphes n'est plus nécessaire. Les références y relatives sont partant à adapter (article 36 nouveau, paragraphe 1er).

Amendement 16 concernant l'article 36 nouveau (article 38 initial)

A l'article 36, paragraphe 1er, les termes «, paragraphe 1er, » sont supprimés.

Commentaire

Concernant cet amendement sous rubrique, il est renvoyé au commentaire de l'amendement 15 ci-avant (article 35 nouveau).

Amendement 17 concernant l'article 46 nouveau (article 48 initial)

A l'article 46, paragraphe 2, les termes « ou arrêtée, » sont supprimés.

Commentaire

Le libellé amendé vise à éviter tout risque d'insécurité juridique. En effet, le terme « arrêter » est équivoque en ce qu'il ne permet pas de savoir si l'aide est seulement suspendue jusqu'à ce que les renseignements demandés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions ont été fournis ou si l'aide est définitivement refusée pour le futur.

Dans l'hypothèse visée, l'aide est définitivement refusée (cas d'un dossier de demande en cours d'instruction) respectivement arrêtée (cas d'un dossier en cours de paiement au moment de la décision du ministre, donc où il y a préalablement eu une décision d'octroi de l'aide) pour le futur, et le dossier visé sera clôturé.

La personne en question pourrait cependant, le cas échéant, faire une nouvelle demande d'aide dans le futur.

Amendement 18 concernant l'article 49 nouveau (article 47 initial)

L'article 49 nouveau est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1er est amendé comme suit :

a) A l'alinéa 2, la phrase liminaire prend la teneur suivante :

« ~~**Chaque**~~ **Les** demande**s** en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24 se prescri**vent** par ~~2~~ deux ans: » ;

b) Un nouvel alinéa 3 est inséré entre les alinéas 2 et 3 initiaux et qui a la teneur suivante :

« **Les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap visée à l'article 28 se prescrivent par deux ans à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux de transformation éligibles.** ».

2° Au paragraphe 2, les termes « 1 an » sont remplacés par les termes « six mois ».

Commentaire

Paragraphe 1er, alinéa 2

Suite à l'insertion du nouvel alinéa 3, le libellé de la phrase liminaire de l'alinéa 2 est adapté.

Nouvel alinéa 3

Cette proposition d'amendement vise à introduire un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap.

Il est rappelé qu'un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime d'amélioration a été insérée à l'article 49 nouveau par voie d'amendements gouvernementaux du 22 juin 2023.

Un délai de prescription n'est pas jugé nécessaire pour les demandes en obtention d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, car une telle aide mensuelle est uniquement accordée à partir de la date de la demande.

Paragraphe 2

Cette proposition d'amendement vise à réduire le délai de prescription de douze à six mois pour les demandes de dispense de remboursement.

En effet, il semble normal que les personnes concernées par une décision de remboursement font, si elles le jugent opportun, une demande de dispense immédiatement après la notification d'une décision. D'ailleurs, en cas de contestation d'une décision, le délai de recours contentieux est de trois mois à compter de la décision. Par conséquent, un délai de prescription de six mois pour introduire une demande de dispense de remboursement est jugé largement suffisant.

Amendement 19 concernant l'article 53 nouveau

L'article 53 nouveau est amendé comme suit :

1° Le paragraphe 1er est amendé comme suit :

a) A l'alinéa 2, une deuxième phrase nouvelle « Une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire. » est insérée après la première phrase :

b) Il est introduit un nouvel alinéa 3 qui se lit comme suit :

« Le montant indûment perçu ne fait pas l'objet d'une dispense de remboursement. ».

2° Le paragraphe 3 est amendé comme suit :

a) L'alinéa 2 prend la teneur qui suit :

« En cas **~~de constat d'un montant~~ d'une subvention de loyer** indûment touché**e ~~de l'aide, une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire. Celui-ci~~ ,le bénéficiaire** obtient un délai d'un an pour rembourser le montant demandé, sous peine **~~d'un arrêt~~ d'une suspension** de l'aide. Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute demande de subvention de loyer pour un nouveau logement est rejetée de plein droit. » ;

b) L'alinéa 3 devient le paragraphe 4 nouveau.

3° Le paragraphe 5 initial est supprimé.

Commentaire

Paragraphe 1er, alinéa 2 et nouvel alinéa 3

Les libellés amendés visent à regrouper certaines dispositions concernant le remboursement des aides, au vu de l'observation du Conseil d'Etat, et donc dans un souci de simplification et de clarté du texte.

Comme soulevé par le Conseil d'Etat lors de l'examen de l'ancien article 37, paragraphe 2 (article 35 nouveau, paragraphe 2), ledit article se recoupe notamment avec l'article 48, paragraphe 2 (article 46 nouveau, paragraphe 2). Il convient dès lors de ne reprendre que la deuxième phrase de l'ancien article 37, paragraphe 2 (article 35 nouveau, paragraphe 2) : il est donc proposé de l'incorporer dans le libellé de l'article 53 nouveau, paragraphe 1er.

Paragraphe 3, alinéa 2

La proposition d'amendement vise à préciser le texte actuel. En effet, en cas d'un montant indûment touché de la subvention de loyer, cette aide mensuelle n'est pas définitivement refusée si le montant indûment touché n'a pas été remboursé endéans le délai d'un an, mais uniquement suspendue aussi longtemps que le montant indûment touché n'a pas été remboursé à l'Etat.

Nouveau paragraphe 4

Dans un souci d'une meilleure clarté du texte, il convient de mettre la disposition concernant le remboursement échelonné dans un paragraphe à part. Partant, le paragraphe subséquent et renuméroté.

Paragraphe 5 initial

Il est jugé opportun de supprimer le paragraphe 5, car la commission parlementaire le considère comme étant superfétatoire. En effet, les situations visées sont déjà couvertes par le paragraphe 1er du présent article, les articles 53 et 54 nouveaux et par le droit commun.

Amendement 20 concernant l'article 54 nouveau

L'article 54, alinéa 2, est amendé comme suit :

« En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier **~~de demande d'une ou de plusieurs aides~~ d'aide d'un demandeur ou bénéficiaire** ou le paiement de **~~ces~~ cette** aide**~~s~~** est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous **les** renseignements et documents **demandés par celui-ci et** nécessaires **~~à l'instruction, à la gestion et au suivi~~ au traitement** de son dossier d'aide. **~~A défaut de donner suite à cette demande.~~ Si le demandeur ou bénéficiaire ne fournit pas les renseignements et documents demandés par le ministre** endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif. »

Commentaire

Dans un souci de sécurité juridique, la commission parlementaire propose d'amender le libellé sous rubrique afin d'y apporter plus de clarifications.

La situation visée par la deuxième phrase de l'alinéa 2 est celle où non seulement le demandeur ou bénéficiaire refuse l'accès au logement, mais où il ne transmet pas non plus les renseignements et documents demandés par le ministre qui sont pourtant indispensables au traitement – englobant l'instruction, la gestion et/ou le suivi – de son dossier d'aide endéans un délai de trois mois. Dans une telle hypothèse, il est jugé légitime et équitable de refuser l'aide, et de demander, au cas où une aide a été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée.

Amendement 21 concernant l'article 58 nouveau (article 60 initial)

A l'article 58 nouveau (article 60 initial), paragraphe 3, alinéa 4, deuxième phrase, les termes « Si lors de ce réexamen » sont remplacés par les termes « Si lors du prochain réexamen ».

Commentaire

La commission parlementaire décide de faire sienne l'observation émise par le Conseil d'Etat dans son avis du 4 juillet 2023 et elle propose de reformuler le début de la deuxième phrase de l'alinéa 4 du paragraphe 3 de l'article 58 nouveau.

Amendement 22 concernant l'article 59 nouveau (article 61 initial)

L'article 59 nouveau (article 61 initial) est amendé comme suit :

« **Art. ~~61~~ 59.** (1) Est éligible pour acquérir un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ~~au sens~~ conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement la personne qui remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, la personne et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° la personne et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration ;

4° ~~la communauté domestique de la personne répond aux conditions de revenu~~ le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées à l'annexe IX.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, la personne fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'il remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1°, 3° et 4°.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

(3) Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que la condition prévue à l'alinéa 1er, point 2°, n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

~~(4) Le présent article cessera d'être en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la loi relative au logement abordable.~~ »

Commentaire

A l'endroit de l'article 59 nouveau, la commission parlementaire décide de faire droit aux observations du Conseil d'Etat. C'est la raison pour laquelle le paragraphe 4 est supprimé afin d'éviter toute

source d'insécurité juridique (concernant le projet de loi n°7937, une lettre contenant un amendement parlementaire complémentaire sera envoyée au Conseil d'Etat dans laquelle la commission parlementaire propose d'insérer une disposition dans le projet de loi n° 7937 qui prévoit d'abroger l'article 61 et l'annexe IX du projet de loi sous rubrique).

Amendement 23 concernant l'article 62 initial

L'article 62 est supprimé.

Commentaire

La commission parlementaire fait siennes les observations du Conseil d'Etat et décide de supprimer l'article sous rubrique. En effet, une dérogation aux règles de droit commun en matière de publication et d'entrée en vigueur ne s'impose pas.

Amendement 24 concernant l'annexe IX

L'annexe IX est amendée comme suit :

« **Annexe IX – Plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

~~**Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 34**~~.

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (en euros)*
1 adulte sans enfant à charge	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	8 000
+ par enfant à charge supplémentaire	890

Les valeurs du tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

~~**Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant à charge.**~~

Le revenu de la communauté domestique à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° 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 ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, point 11°, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes du ménage.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré ;

2° l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique 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 la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

Lorsque la personne acquérant est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque la personne acquérant était liée par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique de la personne acquérant. »

Commentaire

L'intitulé de l'annexe est modifié pour tenir compte de la remarque du Conseil d'Etat formulée à l'endroit de l'article 59 nouveau (article 61 initial), paragraphe 1er, alinéa 1er, phrase liminaire.

Au vu de l'opposition formelle relative à l'alinéa 1er de l'annexe IX, la commission parlementaire propose d'amender ladite annexe pour y insérer la méthode de détermination du revenu retenue par l'article 56 du projet de loi n°7937 qui détermine le revenu mensuel de la communauté domestique à prendre en considération dans le cadre de l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à coût modéré.

*

Au nom de la Commission du Logement, je vous saurais gré, de bien vouloir faire aviser par le Conseil d'État les amendements exposés ci-avant.

J'envoie copie de la présente au Ministre aux Relations avec le Parlement, aux fins qu'il appartiendra.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Fernand ETGEN

Annexe : texte coordonné du projet de loi 7938 proposé par la Commission du Logement

*

Annexe à la lettre d'amendements visant le projet de loi 7938

TEXTE COORDONNE

Les amendements parlementaires sont relevés **en caractères gras et soulignés**.

Les propositions de texte suggérées par le Conseil d'État sont soulignées.

PROJET DE LOI 7938
relative aux aides individuelles au logement

Chapitre 1er – Objectifs et définitions

Art. 1er. La présente loi a pour objectifs de promouvoir:

1° l'accès à un logement du marché locatif privé;

2° l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré;

3° l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en oeuvre des mesures suivantes:

~~a)~~ 1° l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation;

~~b)~~ 2° l'octroi d'une garantie de l'Etat aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement;

~~c)~~ 3° l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Art. 2. Pour l'application de la présente loi, on entend par:

~~2°~~	1° « aide »:	une aide individuelle au logement prévue par la présente loi et pouvant être accordée pour la location, l'acquisition, la construction, l'amélioration, la transformation, la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, ou pour la création d'un logement intégré;
~~4°~~	2° « autre logement »:	un logement différent de celui pour lequel ~~une ou plusieurs~~ des aides prévues par la présente loi sont accordées; les membres de la communauté domestique peuvent être pleins propriétaires ou usufruitiers jusqu'à un tiers d'un seul autre logement; un logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire n'est pas à considérer comme un autre logement **~~s'il est subordonné en surface au logement principal et~~** s'il est mis à disposition ~~d'une ou~~ de ~~plusieurs~~ personnes ayant un lien de parenté au ~~1er~~ premier degré avec le demandeur ou bénéficiaire ou loué à usage d'habitation;
~~6°~~	3° « bénéficiaire »:	les demandeurs auxquels une aide est accordée;
~~8°~~	4° « communauté domestique »:	le demandeur et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs; ces preuves matérielles sont, selon le cas: a) le contrat de bail; b) le pacte de colocation; c) les quittances de loyer;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales;

les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de ~~6~~ six mois au moins à compter de la date où la demande en obtention de l'aide a été introduite auprès du ministre;

5° « demandeur »: ~~la ou~~ les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide prévue par la présente loi;

~~9°~~ 6° « emprunteur »: ~~la ou~~ les personnes ayant contracté un prêt hypothécaire, y compris les cotitulaires ou codébiteurs du prêt;

7° « enfant à charge »: a) l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou

b) l'enfant jusqu'à l'âge de ~~27~~ vingt-sept 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; il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu;

~~10°~~ 8° « établissement de crédit »: un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier~~.~~;

~~3°~~ 9° « logement »: un local d'habitation distinct et indépendant;

est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes;

un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble, sans que les habitants du local ~~doivent traverser~~ traversent un local habité par d'autres personnes;

10° « logement intégré »: **un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal; il est subordonné en surface au logement principal; un seul logement intégré est admis par maison unifamiliale;**

~~1°~~ 11° « ministre »: le ministre ayant le Logement dans ses attributions~~;~~.

Chapitre 2 – Aides à la location d'un logement

Section 1re – Aide au financement d'une garantie locative

Art. 3. (1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne dispose pas des fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, ~~l'Etat~~ le ministre est autorisé à soutenir l'accession à la location dudit logement en accordant une aide au financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel ~~l'Etat~~ le ministre s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur ~~doit être~~ est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage ou de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur;

3° le demandeur a conclu en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement sis sur le territoire luxembourgeois et étant son habitation principale et permanente;

4° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° le demandeur justifie des revenus réguliers pendant les trois mois précédant la date de la demande;

6° le revenu mensuel de la communauté domestique, calculé conformément à l'article 11, ~~doit être~~ est inférieur ou égal à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique conformément au tableau **repris** à l'annexe I; **~~les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur et habitant dans le logement ne sont pas considérés;~~**

~~6°~~7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel ~~doit avoir~~ a été fixé conformément aux 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, est inférieur à 50 pour cent du revenu mensuel de la communauté domestique ;

~~7°~~8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants **au premier degré**.

Avant l'octroi de l'aide, le demandeur peut recevoir du ministre une attestation certifiant qu'il a introduit une demande en obtention de l'aide et qu'il remplit les conditions prévues à l'alinéa 1er, points 1°, 4°, 5°,~~et~~ 6° et 7°, en indiquant le montant maximal de l'aide pouvant lui être accordée compte tenu des informations transmises au ministre. Cette attestation a une durée de validité de trois mois.

Art. 4. Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser le plafond de la garantie locative fixé par l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Art. 5. (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, le bénéficiaire ne peut retirer des fonds du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave. Les sommes se trouvant sur le dépôt conditionné sont insaisissables.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 6. En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est viré sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par

écrit par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été virée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande ~~de l'Etat~~ du ministre, virés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé par voie postale.

Art. 7. (1) En cas de virement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ou en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide virée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Une nouvelle aide ne peut être accordée au bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci a remboursé le montant de la première aide. Par dérogation~~,~~ et sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, accorder une nouvelle aide même si la première aide n'a pas encore été remboursée, ou dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide.

Section 2 – Subvention de loyer

Art. 8. Pour les personnes à faible revenu qui louent un logement sur le marché locatif privé, ~~l'Etat~~ le ministre est autorisé à accorder une subvention de loyer si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur ~~doit être~~ est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a conclu en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation auquel s'applique la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil~~,~~;

3° le demandeur est déclaré à l'adresse du logement qui est son habitation principale et permanente;

4° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

5° le demandeur dispose d'un des revenus ~~tels que~~ prévus à l'article 11, paragraphe 1er, points 1° à 4°;

6° le revenu de la communauté domestique fixé conformément à l'article 11 ne dépasse pas le plafond de revenu prévu à l'annexe II;

7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel ~~doit avoir~~ a été fixé conformément aux 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, est supérieur à 25 pour cent du revenu de la communauté domestique;

8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants **au premier degré**.

Le ministre peut déroger, sur demande motivée et pour des raisons tenant à la situation familiale, financière ou de santé dûment documentées, à l'une des conditions visées à l'alinéa 1er, points 2°, 3° et 4°.

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.

Art. 9. (1) La subvention de loyer est calculée conformément à la formule prévue à l'annexe II.

Les paramètres de calcul et limites de revenu sont plafonnées en fonction de la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.

(2) Le montant de l'aide ne ~~pourra~~ peut jamais dépasser le loyer effectivement payé par le demandeur éligible.

Art. 10. (1) La subvention de loyer n'est pas due et ~~doit être~~ est restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, une des conditions d'octroi de l'aide n'a pas été remplie ou si 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 mis à la disposition ~~d'une ou~~ de ~~plusieurs~~ personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à ~~6~~ six mois.

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

Section 3 – Dispositions générales

Art. 11. (1) Le revenu net de la communauté domestique est la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile concernée, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année civile, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Chapitre 3 – Aides à la propriété d'un logement

Section 1re – Garantie de l'Etat

Art. 12. Dans le cas où un emprunteur ne peut pas fournir à l'établissement de crédit des garanties propres jugées suffisantes par celui-ci, ~~l'Etat~~ le ministre est autorisé à garantir, aux conditions et limites déterminées par la présente section, le remboursement en principal, intérêts et accessoires d'un prêt hypothécaire consenti à des personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation ou de la rénovation d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur.

Art. 13. Une garantie de l'Etat n'est accordée qu'à l'emprunteur majeur ~~**qui**~~:

1° **qui** rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins ~~3~~ trois ans auprès d'un établissement de crédit; le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins ~~3~~ trois ans précédant la date de la demande;

2° **qui** a obtenu auprès d'un établissement de crédit un prêt hypothécaire correspondant à au moins 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21; l'établissement de crédit doit avoir préalablement signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique;

3° **qui** est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée; ce logement ~~doit avoir~~ a une désignation cadastrale propre;

4° **dont les membres de la communauté domestique n'ont** ~~**n'a**~~ aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger au moment de l'octroi du prêt;

5° **dont le revenu net annuel de la communauté domestique ne dépasse** ~~**ne dispose**~~ pas ~~**d'un revenu net annuel supérieur à**~~ 9 400 euros en cas d'un seul demandeur et **à** 11 200 euros en cas de pluralité de demandeurs, ces montants correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût

de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Par coût du projet relatif au logement, il y a lieu d'entendre:

1° en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement: le coût du terrain et des travaux de construction du logement;

2° en cas d'acquisition d'un logement antérieurement occupé: le coût d'acquisition et des éventuels travaux d'amélioration ou de transformation du logement.

(2) Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu prévue au paragraphe 1er, point 5°, est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par revenu net de la communauté domestique, on entend la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident,

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

La communauté domestique à prendre en considération~~, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur,~~ est celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide.

Art. 14. (1) La garantie de l'Etat porte sur la partie du prêt qui dépasse les 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, sans pouvoir dépasser 30 pour cent dudit coût.

Elle ne peut pas dépasser le montant maximum de 26 000 euros correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

(3) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

Art. 15. Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°, et si le produit de vente réalisé lors de l'aliénation du logement par vente publique est insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit, l'Etat se libère de son engagement en payant à ce dernier la perte qu'il a subie sans toutefois que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 14, paragraphes 1er et 3. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies à l'article 14, paragraphe 3.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement, ~~et~~ des domaines et de la TVA suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 – Aides à l'accession à la propriété d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'accession à la propriété

Art. 16. (1) ~~L'Etat~~ Le ministre est autorisé à accorder une prime d'accession à la propriété d'un logement différenciée suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur. Elle est également différenciée suivant le type de construction du logement:

1° lorsqu'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15 pour cent;

2° s'il s'agit d'un logement en copropriété ou d'une maison en rangée, la prime accordée est augmentée de 40 pour cent.

La prime d'accession à la propriété est calculée conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe III.

(2) Cette prime ~~ne peut être~~ n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur ~~doit être~~ est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition ou de la construction du logement auprès d'un établissement de crédit, et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article ~~**34**~~ **32**;

5° le logement ~~doit avoir~~ a une désignation cadastrale propre;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article ~~**35**~~ **33**;

7° 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.

(3) La prime d'accession à la propriété est augmentée d'une prime compensatoire conjoncturelle de 20 000 euros en cas d'acquisition d'un logement si la date de l'acte authentique de vente a lieu entre la période allant de la date d'entrée en vigueur de la présente loi ~~et le~~ au 31 décembre 2024. La prime compensatoire conjoncturelle n'est accordée que pour des logements nouvellement construits et n'ayant pas été occupés antérieurement.

Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le bénéficiaire de la prime accordée, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune ~~doit avoir~~ a lieu endéans la période prévue à l'alinéa 1er.

Sous-section 2 – Prime d'épargne

Art. 17. ~~L'Etat~~ Le ministre est autorisé à accorder une prime d'épargne au demandeur ayant obtenu un prêt hypothécaire en faveur ~~du~~ d'un logement aux conditions suivantes:

1° le demandeur est bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété d'un logement en vertu de l'article 16;

2° il rapporte la preuve d'une épargne **auprès d'un même établissement de crédit** pendant une période d'au moins ~~1~~ un an précédant la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont investis dans le financement dudit logement.

Art. 18. La prime d'épargne est égale à 10 pour cent de l'accroissement d'épargne par année calendrier sur le compte d'épargne investie dans le financement du logement. Pour chaque bénéficiaire, la prime est limitée à 500 euros par année calendrier et peut être obtenue pour une période maximale d'épargne de ~~10~~ dix ans précédant la date à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans le financement du logement.

Pour bénéficier de la prime, au moins 90 pour cent des avoirs de ces comptes ~~doivent être~~ sont utilisés pour le financement du logement endéans les ~~2~~ deux ans après la date de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement. ~~**Le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article 50, accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale d'1 an sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire.**~~ **Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, accorder une prolongation de ce délai pour une durée d'un an.**

Sous-section 3 – Subvention d'intérêt

Art. 19. ~~L'Etat~~ Le ministre est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement.

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de la composition de la communauté domestique de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs. Si la subvention d'intérêt est accordée à plusieurs personnes bénéficiaires, elle est répartie à parts égales entre celles-ci.

Chaque personne bénéficiaire a droit à un total de ~~300~~ trois cents paiements mensuels pouvant concerner plusieurs logements, sans toutefois être simultanés.

En cas de décision d'octroi de la subvention d'intérêt, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. Elle ne peut cependant pas être accordée pour un nouveau logement, construit ou encore en voie de construction, aussi longtemps que cette aide est encore payée dans le cadre d'une autre demande.

Art. 20. La subvention d'intérêt ~~ne peut être~~ n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement auprès d'un établissement de crédit, réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée et est titulaire unique dudit prêt, sauf dans l'hypothèse prévue à l'article 23, paragraphe 2, alinéa 1er;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article **~~34~~ 32**;

5° le logement ~~doit avoir~~ a une désignation cadastrale propre;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article **~~35~~ 33**.

Art. 21. Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe IV, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse dépasser le taux-plafond fixé à 3 pour cent.

Lorsque le taux d'intérêt nominal du prêt auquel s'applique la subvention d'intérêt est inférieur à un taux de référence fixé à 1,5 pour cent, le taux de la subvention d'intérêt est réduit de la moitié de la différence entre le taux de référence et le taux d'intérêt nominal arrondie au huitième de point inférieur, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse excéder le taux d'intérêt nominal du prêt.

Art. 22. La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe V. Elle est convertie en un montant d'aide périodique sur l'ensemble de la période d'amortissement du prêt hypothécaire.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 200 000 euros par logement, augmenté de 20 000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280 000 euros, qui s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au prédit tableau.

Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel de l'aide est inférieur à 10 euros.

Art. 23. (1) La subvention d'intérêt n'est pas due en tout ou en partie et ~~doit être~~ est remboursée à l'Etat, avec effet rétroactif, à partir du moment où une ou plusieurs conditions d'octroi ou de maintien de l'aide ne sont plus remplies **~~ou se sont modifiées~~** au cours de la période prévue à l'article **~~35~~ 33**, paragraphe 1er.

(2) En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai prévu à l'article **~~35~~ 33**, paragraphe 1er, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour **~~toute autre cause~~ des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave**, le ministre **accorde ~~peut~~**, sur demande écrite et motivée, **~~accorder~~** au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de ~~2~~ deux ans.

Après ce délai de ~~2~~ deux ans, le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement et ayant repris à lui seul le logement et le prêt hypothécaire ~~doit introduire~~ introduit une nouvelle demande s'il veut obtenir une continuation de la subvention d'intérêt.

Section 3 – Aides à l'amélioration d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'amélioration

Art. 24. ~~L'Etat~~ Le ministre est autorisé à accorder au demandeur:

1° une prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de son logement visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité ~~des logements existants~~ de son logement, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement;

2° une prime d'amélioration pour assainissement énergétique en cas de réalisation de travaux visés ~~par les~~ aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1er, point 1°, ~~ne peut être~~ n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur ~~doit être~~ est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article ~~34~~ **32**;

5° le logement, qui ~~doit avoir~~ a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article ~~35~~ **33**;

6° le demandeur a présenté les factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1er, point 2°, ~~ne peut être~~ n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur ~~doit être~~ est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article ~~34~~ **32**;

5° le logement, qui ~~doit avoir~~ a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article ~~35~~ **33**;

6° le demandeur présente une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022.

Art. 25. Pour la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, sont éligibles les travaux relatifs:

1° à la couverture du toit, à la charpente ou à la zinguerie;

2° à l'assèchement des murs humides;

3° à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation mécanique équivalente;

4° au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées;

5° à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique;

6° à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité;

7° à l'installation et au renouvellement du chauffage central;

8° au remplacement de fenêtres;

9° à la pose et au remplacement de volets;

10° à l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier;

11° à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation;

12° au ravalement des façades par un procédé traditionnel;

à l'exception des travaux prévus par la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Pour la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, sont éligibles les travaux visés ~~par les~~ aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Les travaux ~~doivent être~~ sont effectués dans un logement dont la première occupation est antérieure à ~~10~~ dix ans.

Art. 26. (1) La prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux visés à l'article 25, alinéa 1er. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article **~~34~~ 32**, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI, avec un plafond maximum de 40 pour cent du montant total des factures relatives auxdits travaux.

Pour pouvoir être prise en considération pour le calcul de l'aide, toute facture relative à des travaux d'amélioration éligibles ~~doit~~ porte individuellement ~~porter~~ sur un montant minimum de 500 euros hors taxe sur la valeur ajoutée et être notifiée au ministre endéans un délai de ~~2~~ deux ans après son émission. Chaque facture ne peut être prise en considération que pour le calcul d'une seule tranche de prime d'amélioration.

Aucune prime d'amélioration n'est accordée si le montant total de la prime est inférieur à 125 euros.

(2) La prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, correspond à un pourcentage du montant de l'aide financière accordée pour des travaux visés ~~par~~ à l'article 25, alinéa 2. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article **~~34~~ 32**, paragraphe **~~3~~ 4**, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI, avec un plafond maximum de 100 pour cent du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux.

Sous-section 2 – Subvention d'intérêt

Art. 27. ~~'Etat~~ Le ministre est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de l'amélioration de leur logement.

Les conditions prévues aux articles 19, alinéas 2 à 4, 20 à 23 et 25 s'appliquent. Les prêts hypothécaires contractés en vue de l'acquisition, de la construction et de l'amélioration ~~du~~ d'un logement ne peuvent être pris en considération que jusqu'à concurrence de 200 000 euros par logement, augmenté de **~~10.000~~ 20 000** euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à **~~240.000~~ 280 000** euros.

Sous-section 3 – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Art. 28. (1) ~~L'Etat~~ Le ministre est autorisé à accorder une prime pour aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance et qui répondent aux besoins ~~spéciaux~~ spécifiques de personnes en situation de handicap.

Est à considérer comme une personne en situation de handicap au sens de la présente loi toute personne qui présente une incapacité physique, mentale, intellectuelle ou sensorielle durable, dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à sa pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres.

(2) La prime ~~ne peut être~~ n'est accordée à la personne en situation de handicap que si les conditions suivantes sont remplies:

1° **~~le demandeur est une personne en situation de handicap qui dont~~ la communauté domestique** répond aux conditions de revenu fixées par **~~l'article 30 et par~~** l'article **~~34~~ 32**, **~~paragraphe 3~~**;

2° la personne en situation de handicap ou son représentant légal a réalisé à ses frais des travaux d'aménagements spéciaux visés ~~par~~ à l'article 29;

3° le logement, qui ~~doit avoir~~ a une désignation cadastrale propre et dans lequel sont réalisés les aménagements spéciaux, est l'habitation principale et permanente de la personne en situation de handicap, conformément à l'article **~~35~~ 33**.

En cas de demandeur incapable ou placé sous un régime de protection, la demande est à remplir et à signer par son représentant légal.

Art. 29. Sont considérés comme aménagements spéciaux:

1° l'aménagement d'un accès au logement répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap;

2° les transformations et aménagements à l'intérieur du logement facilitant le déplacement de la personne en situation de handicap;

3° l'élargissement de portes;

4° la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent;

5° la première installation d'équipements dans la cuisine, dans la salle de bains et aux toilettes répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap;

6° l'aménagement d'installations techniques répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap.

~~Art. 30.~~

~~Le demandeur et les personnes qui vivent avec lui en communauté domestique, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, ne peuvent disposer d'un revenu net fixé conformément à l'article 34 supérieur à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe VII.~~

~~Art. 31.~~

~~Lorsque le bénéficiaire est locataire du logement faisant l'objet des aménagements spéciaux, le propriétaire ayant donné son accord explicite aux aménagements en question ne peut requérir la remise des lieux en leur état antérieur, ni exiger des dommages-intérêts.~~

Art. ~~32~~ 30. La prime correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VII, avec un plafond maximum de 60 pour cent du montant total des factures hors taxe sur la valeur ajoutée, sans pouvoir dépasser la somme totale de 20 000 euros par personne en situation de handicap. L'aide peut être payée en tranches.

Sous-section 4 – Prime de création d'un logement intégré

Art. ~~33~~ 31. ~~L'Etat~~ Le ministre est autorisé à accorder une prime de création d'un logement intégré.

Cette prime, qui est d'un montant de 10 000 euros, ~~ne peut être~~ n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur ~~doit être~~ est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

3° le demandeur a obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale compétente avant de réaliser les travaux de transformation;

4° chacune des deux unités d'habitation dispose d'une porte d'entrée, avec un accès individuel à partir d'un espace de circulation collectif ou un accès direct depuis l'extérieur;

5° 4° le demandeur, qui réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, habite dans **une des deux unités d'habitation un des deux logements** après la fin des travaux de transformation, qui est pour lui l'habitation principale et permanente pendant le délai prévu à l'article **35 33**, paragraphe 1er.

Par dérogation à l'alinéa 2, la prime est augmentée à 20 000 euros pour tout logement intégré dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui est achevé avant le 31 décembre 2026.

Section 4 – Dispositions générales

Art. 34 32. (1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question**, à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur**, et sans prise en compte des allocations familiales, de l'aide financière de l'Etat pour études supérieures, des rentes d'orphelin, des allocations pour personnes gravement handicapées ou des prestations de l'assurance dépendance.

Par revenu net, il y a lieu d'entendre la somme:

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues;

3° des montants nets des rentes accident;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 deux années civiles qui précèdent la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement du logement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération. Si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède une desdites dates, aucune prime d'accession à la propriété ne peut être accordée.

Lorsque **le calcul de la moyenne des revenus des 2 années civiles qui précèdent l'acte authentique n'est pas possible, la moyenne des revenus de l'année de la date de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date est pris en considération la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année civile de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles**.

(3) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue ~~par~~ à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap **prévue à l'article 28**, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des 2 deux années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle ~~la ou~~ les factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles ont été émises.

Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la date d'émission ~~de la ou~~ des factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles et **~~au cours~~** de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces 2 deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission des factures éligibles prévue à l'alinéa 1er, aucune prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, respectivement aucune prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28 ne peut être accordée.

(4) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue ~~par~~ à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des ~~2~~ deux années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été prise. Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la **prédite** date de décision ~~**prévue à l'alinéa 2**~~ et au cours de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces ~~2~~ deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède ~~**la date d'émission de la ou des factures éligibles prévue à l'alinéa 1er respectivement**~~ la date de la décision prévue à l'alinéa ~~**2**~~ **1er**, aucune prime d'amélioration prévue ~~par~~ à l'article 24**, alinéa 1er, point 2°,** ~~**respectivement aucune prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap**~~ ne peut être accordée.

(~~**45**~~) Pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, le revenu défini au paragraphe 1er correspond au revenu de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide mensuelle est accordée.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année au cours de laquelle l'aide mensuelle est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date à partir de laquelle l'aide est accordée, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(~~**56**~~) Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute la durée d'une année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

L'année civile pour laquelle aucun revenu n'a été déclaré ne peut pas entrer en ligne de compte.

Art. ~~35~~ 33. (1) Le logement pour lequel une prime d'accession à la propriété, une prime d'épargne, une prime d'amélioration, une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une prime de création d'un logement intégré ou une subvention d'intérêt est accordée est~~doit~~, sous peine de restitution de celle-ci, ~~être~~ l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pendant un délai d'au moins ~~2~~ deux ans:

1° pour la prime d'accession à la propriété ou la prime d'épargne, ce délai commence à partir de la date du premier paiement d'une de ces aides;

2° pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou la prime de création d'un logement intégré, le délai de ~~2~~ deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide; **lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commence à occuper le logement en question après la fin des travaux;**

3° pour la subvention d'intérêt, le délai de ~~2~~ deux ans commence à partir de la date du premier paiement de l'aide; si une subvention d'intérêt est payée au bénéficiaire postérieurement audit délai, la condition de l'habitation principale et permanente ~~doit être~~ est respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire.

(2) Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide, celui-ci dispose d'un délai maximal de ~~3~~ trois ans à partir de la date de décision d'octroi de l'aide pour habiter dans le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(3) Pour respecter la condition de l'habitation principale et permanente, l'adresse du bénéficiaire inscrite au registre national des personnes physiques ~~doit être~~ est identique à celle du logement pour

lequel l'aide est accordée. Le bénéficiaire ~~doit~~ y ~~être~~ est déclaré pendant le délai prévu au paragraphe 1er pour l'aide concernée.

Art. ~~36~~ 34. (1) Les aides prévues par le présent chapitre ne sont pas dues et ~~doivent être~~ sont restituées, avec effet rétroactif, si pendant un des délais prévus à l'article **~~35~~ 33**, paragraphe 1er, le bénéficiaire donne en location le logement pour lequel il demande ou pour lequel il a obtenu une prime ou une subvention d'intérêt.

Par dérogation à l'alinéa 1er, une location est permise en cas de dispense de la condition d'habitation prévue à l'article **~~38~~ 36**, paragraphe 2, alinéa 1er.

(2) Une location partielle du logement ou une location du logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide est permise si les conditions suivantes sont respectées:

1° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec ~~le ou~~ les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit; le montant du loyer est à ajouter au revenu pris en considération pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation par ~~le ou~~ les locataires; **~~cette condition ne s'applique pas aux occupants qui ont un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire~~;**

2° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide habite dans le logement.

Le revenu de toute autre personne occupant le logement ou le logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement, **~~n'ayant pas la qualité de locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire~~** est à ajouter au revenu pris en considération conformément à l'article **~~34~~ 32**, paragraphe 1er, pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation de cette personne.

(3) Par dérogation **à l'article 32, paragraphe 1er**, en cas de demande motivée, le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article **~~50~~ 48**, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement, **~~n'ayant pas la qualité de locataire ou n'ayant pas un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ou bénéficiaire~~**, n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de ~~12~~ douze mois pour le calcul du revenu visé à l'article **~~34~~ 32**, paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Art. ~~37~~ 35. ~~(1)~~ En cas de non-respect du délai minimum d'habitation principale et permanente prévu à l'article **~~35~~ 33**, paragraphe 1er, en cas d'aliénation avant ledit délai ou en cas de non-respect du délai de ~~3~~ trois ans prévu à l'article **~~35~~ 33**, paragraphe 2, les aides accordées visées aux articles 16, 17, 19, 24, 27, 28 et **~~33~~ 31** sont à rembourser par le bénéficiaire.

En cas de décès d'une personne bénéficiaire avant ledit délai, sa part de l'aide n'est pas remboursable.

Une transmission du logement par changement de régime matrimonial n'est pas à considérer comme une aliénation pour autant que le logement demeure celui de la communauté domestique.

~~(2) Le bénéficiaire qui a indûment touché une ou plusieurs aides est tenu de les restituer dans leur intégralité. Le montant indûment perçu ne peut faire l'objet d'une dispense de remboursement.~~

Art. ~~38~~ 36. (1) Dans le cas d'un remboursement prévu à l'article **~~37~~ 35**, **~~paragraphe 1er,~~** le ministre peut, en cas de demande motivée et sur avis de la commission prévue à l'article **~~50~~ 48**, dispenser totalement ou partiellement du remboursement du montant de l'aide à rembourser pour des raisons de

santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte du prix réalisé, de la durée d'habitation ou de la composition de la communauté domestique.

(2) Une dispense de la condition d'habitation principale et permanente pour une durée maximale de ~~2~~ deux ans peut être accordée par le ministre, sur avis de la commission prévue à l'article ~~**50**~~ **48**, en cas de demande motivée pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

Le bénéficiaire qui habite le logement ~~doit introduire~~ introduit la demande de dispense avant son départ.

Pendant la période dispensée, aucune aide n'est due, sauf en cas de transformation ou de rénovation substantielle du logement nécessitant le départ du bénéficiaire pendant les travaux.

Art. ~~39~~ 37. La somme des primes en capital prévues ~~par les~~ aux articles 16 à 18 et 24 à 26 ne peut pas dépasser le montant de 35 000 euros par ~~personne~~ bénéficiaire.

Elles peuvent être payées en tranches, et concerner plusieurs logements. Chaque tranche d'une de ces primes est à calculer suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur, conformément aux dispositions respectives prévues ~~par les~~ aux articles 16 à 18 ou par les articles 24 à 26.

En cas de pluralité de ~~personnes~~ bénéficiaires, l'imputation de chaque tranche d'une prime est opérée à parts égales entre celles-ci.

Chapitre 4 – Aides à l'assainissement énergétique d'un logement

Section 1re – Garantie de l'Etat pour un prêt climatique

Art. ~~40~~ 38. Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation ~~d'une ou~~ de ~~plusieurs~~ mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec ~~une ou plusieurs~~ des installations techniques est accordée par le ministre à l'emprunteur si les conditions suivantes sont remplies:

1° l'emprunteur ~~doit être~~ est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° l'emprunteur sollicite un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation ~~d'une ou~~ de ~~plusieurs~~ mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec ~~une ou plusieurs~~ des installations techniques et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21; la destination des fonds renseignée dans le contrat de prêt précise clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation ~~d'une ou~~ de ~~plusieurs~~ mesures d'assainissement ou de l'équipement du logement avec ~~une ou plusieurs~~ des installations techniques;

3° la première occupation du logement date de ~~10~~ dix ans au moins lors de l'introduction de la demande;

4° le logement, qui ~~doit avoir~~ a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur;

5° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique;

6° l'emprunteur est titulaire unique du prêt contracté et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

7° l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

8° un accord de principe portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été obtenu pour la réalisation ~~d'une ou~~ de ~~plusieurs~~ mesures d'assainissement ou pour l'équipement du logement par ~~une ou plusieurs~~ des installations techniques financées par le prédit prêt.

Pour l'application du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par mesure d'assainissement toute mesure d'assainissement au sens de l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Par installation technique, il y a lieu d'entendre toute

installation technique au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Art. ~~41~~ 39. Le prêt est garanti par une hypothèque inscrite au profit de l'établissement de crédit sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

En cas d'octroi de la garantie, le bénéficiaire produit un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire sur première demande du ministre.

Art. ~~42~~ 40. (1) La garantie étatique porte sur le montant principal du prêt accordé au bénéficiaire ainsi que les intérêts à échoir sans pouvoir dépasser la somme totale de 50 000 euros.

(2) La garantie vaut pour une durée maximale de ~~15~~ quinze ans à compter de la date de la première liquidation du prêt par l'établissement de crédit. Au cas où l'intention de faire appel à la garantie a été notifiée par l'établissement de crédit au ministre avant l'échéance du délai de ~~15~~ quinze ans, ce délai maximal est prolongé jusqu'à la date où les démarches auxquelles l'établissement de crédit est tenu en vertu de la convention prévue ~~par~~ à l'article ~~43, paragraphe 2~~ **38**, alinéa 1er, point 5°, pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin.

(3) La garantie de l'Etat prend fin automatiquement au terme du remboursement du prêt.

Art. ~~43~~ 41. (1) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

(2) Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article **~~40~~ 38**, alinéa 1er, point 5°, l'Etat se libère de son engagement en payant à l'établissement de crédit la perte qu'il a subie sans que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article **~~42~~ 40**. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies au paragraphe 1er.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement, ~~et~~ des domaines et de la TVA suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 – Subvention d'intérêt pour prêt climatique

Art. ~~44~~ 42. (1) Une aide financière sous la forme d'une subvention d'intérêt liée à un prêt au sens de l'article **~~40~~ 38**, alinéa 1er, est accordée au demandeur par le ministre, si les conditions suivantes sont remplies:

1° le demandeur ~~doit être~~ est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;

2° le demandeur a contracté un prêt en vue de la réalisation ~~d'une ou~~ de ~~plusieurs~~ mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec ~~une ou plusieurs~~ des installations techniques;

3° le demandeur est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée;

4° la première occupation du logement date de ~~10~~ dix ans au moins lors de l'introduction de la demande;

5° le logement, qui ~~doit avoir~~ a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente selon les conditions indiquées à l'article **~~45~~ 43**;

6° une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été accordée pour la réalisation ~~d'une ou~~ de ~~plusieurs~~ mesures d'assainissement d'un logement ou pour l'équipement d'un logement par ~~une ou plusieurs~~ des installations techniques financées par le prédit prêt.

(2) Le taux de la subvention d'intérêt est de 1,5 pour cent sans qu'il puisse dépasser le taux d'intérêt nominal du prêt.

(3) La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe VIII. Le montant principal du prêt pris en considération pour un même logement, que ce soit au titre d'un seul prêt ou que ce soit au titre de plusieurs prêts, ne peut dépasser le montant de 100 000 euros. Ce montant s'amortit sur une période maximale de ~~15~~ quinze ans à partir du premier paiement de la subvention d'intérêt.

Le montant maximum à subventionner correspond au montant des frais éligibles retenus pour la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement pour les travaux financés par le prêt, sans toutefois pouvoir dépasser le montant maximal prévu à l'alinéa 1er.

(4) Le montant total de la subvention d'intérêt accordée ne peut pas dépasser 10 pour cent du montant principal du prêt ou de la partie du prêt contracté en vue de la réalisation ~~d'une ou~~ de ~~plusieurs~~ mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec ~~une ou plusieurs~~ des installations techniques.

Art. ~~45~~ 43. Au plus tard ~~3~~ trois ans à compter du début des travaux relatifs aux mesures d'assainissement ou des installations techniques le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée ~~doit~~ est, sous peine de restitution, **être** l'habitation principale et permanente du bénéficiaire ou d'un tiers pendant la période de paiement de la subvention d'intérêt.

Le ministre peut accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale de ~~2~~ deux ans sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire et pour des raisons de force majeure, des raisons de santé, des raisons familiales, des raisons professionnelles ou des raisons financières.

Passé ce délai, aucune subvention d'intérêt ne ~~pourra être~~ est accordée si la condition d'habitation principale et permanente n'est pas respectée.

Art. ~~46~~ 44. (1) La subvention d'intérêt est accordée à partir de la date d'introduction de la demande. Une période de ~~18~~ dix-huit mois, antérieure à la date d'introduction de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées à l'article **44 42** étaient remplies, est prise en compte à condition que les travaux financés par le prêt aient été entamés.

(2) La subvention d'intérêt est virée sur le compte indiqué par le demandeur sur le formulaire de demande d'aide. Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel est inférieur à 10 euros.

Chapitre 5 – Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement

Art. ~~47~~ 45. (1) La demande en obtention d'une aide est à adresser au ministre moyennant un formulaire de demande spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, qui ~~doit être~~ est dûment remplie, datée et signée.

Pour que la demande soit recevable, le demandeur ~~doit bénéficier~~ bénéfice d'un droit de séjour de plus de ~~3~~ trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration et être inscrit au registre principal du registre national des personnes physiques.

(2) Le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de sa demande d'aide, pour contrôler si les conditions d'octroi et de maintien d'une aide sont remplies. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé.

(3) Un règlement grand-ducal précise les modalités relatives à la demande en obtention d'une aide et les pièces justificatives requises.

Art. ~~48~~ 46. (1) Le bénéficiaire d'une aide est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer le maintien, la modification ou la suppression d'une des aides prévues par la présente loi, sous peine de restitution de l'aide avec effet rétroactif.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi, du maintien ou de la modification d'une aide prévue ~~par les~~ aux chapitres 2, 3 ou 4, ou en cas de refus de communiquer les renseignements ou documents demandés par le ministre endéans un délai de ~~3~~ trois mois, l'aide est refusée ~~**ou arrêtée**~~, et, au cas où elle a déjà été accordée et payée, l'aide indûment touchée est à restituer avec effet rétroactif par le bénéficiaire à l'Etat.

(3) En cas d'octroi d'une garantie de l'Etat prévue aux articles 13 ou ~~**40**~~ **38**, l'établissement de crédit auprès duquel le demandeur ou bénéficiaire a obtenu le prêt hypothécaire ~~doit~~ communique~~r~~ une fois par an au ministre:

1° ~~le ou~~ les titulaires du prêt;

2° le numéro du compte prêt;

3° le taux d'intérêt du prêt appliqué par l'établissement de crédit;

4° le solde restant dû du prêt~~,~~; ~~et~~

5° la durée restante du prêt.

L'établissement de crédit ~~doit~~ informe également ~~informer~~ le ministre de toute modification du plan d'amortissement ainsi que de tout remboursement intégral ou transfert du prêt. Dans le cas d'une demande de subvention d'intérêt pour prêt climatique, ~~lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou~~ lorsque le prêt hypothécaire liquidé n'est pas utilisé par le bénéficiaire, l'établissement de crédit en informe le ministre dans les plus brefs délais.

Art. ~~49~~ 47. La communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides à la location, des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est:

1° pour l'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide;

2° pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, celle existant à la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou celle existant à la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement; au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de déclaration du début des travaux sur le chantier au bourgmestre est prise en considération~~,~~; en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle composition de la communauté domestique;

3° pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide;

4° pour l'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, celle existant à la date à partir de laquelle l'aide mensuelle est accordée.

Art. ~~50~~ 48. (1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou le remboursement total ou partiel des aides prévues ~~par les~~ aux articles 3 à ~~**33**~~ **31** et ~~**40**~~ **38** à ~~**46**~~ **44** sont prises par le ministre, sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement, dénommée ci-après « commission ».

Elles sont notifiées par voie postale aux demandeurs ou bénéficiaires concernés.

(2) La commission se compose de cinq membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du Ministère du logement. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de ~~5~~ cinq ans, sauf en cas de révocation par le ministre, laquelle peut intervenir à tout moment.

En cas de décès ou de démission d'un membre de la commission, un nouveau membre ~~sera~~ est nommé par le ministre. Ce nouveau membre achève~~ra~~ le mandat de celui dont il prend la place.

Le président et le vice-président de la commission sont nommés par le ministre. Ils ~~doivent être~~ sont choisis parmi les membres de la commission.

(3) La commission se réunit aussi souvent que sa mission l'exige.

La commission délibère valablement en présence d'au moins trois membres dont le président ou le vice-président. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président ou, le cas échéant, du vice-président, est prépondérante.

Le membre empêché d'assister à une séance de la commission est tenu d'en avertir en temps utile les autres membres de la commission.

(4) Lorsqu'un des membres de la commission a un intérêt personnel concernant un dossier, celui-ci ne peut participer à aucune délibération relative à ce dossier. Il ~~doit~~ en informe~~r~~ à l'avance les autres membres de la commission.

(5) L'avis de la commission dûment motivé est signé par au moins un des membres présents à la réunion de la commission au cours de laquelle l'avis a été émis. L'avis de la commission ~~doit~~ indique~~r~~ la composition de la commission, les noms des membres ayant assisté à la séance et le nombre de voix exprimées en faveur de l'avis émis. Les avis séparés éventuels ~~doivent être~~ sont annexés.

(6) Les membres de la commission sont tenus de garder le secret des délibérations et de ne pas divulguer les données inhérentes aux dossiers traités.

(7) La commission peut se donner un règlement interne de fonctionnement contenant les directives techniques devant servir de gouverne lors de l'appréciation des dossiers.

(8) La commission soumet au ministre un rapport de chaque séance contenant une liste de présence des membres, un relevé des dossiers traités ainsi que les avis pris en relation avec ces dossiers lors de la séance afférente.

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés publics ou agents du Ministère du logement.

Art. ~~51~~ 49. (1) Les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété prévue ~~par~~ à l'article 16 se prescrivent par ~~1~~ un an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération.

~~Chaque~~ Les demande**s** en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24 se prescri**vent** par ~~2~~ deux ans:

~~a)~~ 1° à partir de la date d'émission ~~du ou~~ des factures relatives aux travaux d'amélioration éligibles dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°;

~~b)~~ 2° à partir de la date de décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°.

Les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap visée à l'article 28 se prescrivent par deux ans à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux de transformation éligibles.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par ~~3~~ trois ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article **~~33~~ 31**, alinéa 2, point 3°.

(2) Les demandes de dispense de remboursement prévues par la présente loi se prescrivent par **~~1 an~~ six mois** à partir de la date de notification de la décision de remboursement du ministre au bénéficiaire.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, une suspension de la prescription peut être décidée par le ministre, sur avis de la commission, pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

(4) Dans le cas d'un recalcul des aides accordées dans un dossier, le remboursement des aides indûment touchées ne ~~pourra~~ concerner~~r~~ qu'une période de ~~10~~ dix ans à partir de la date de la dernière liquidation d'une aide au bénéficiaire.

Chapitre 6 – Collecte, saisie et contrôle des dossiers relatifs aux aides individuelles au logement

Art. ~~52~~ 50. Le ministre met en œuvre un système de collecte et de saisie des demandes d'aide. L'introduction d'une demande donne lieu à l'établissement d'un dossier.

Le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande d'aide. Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant.

Art. ~~53~~ 51. Le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par le demandeur ou bénéficiaire de l'aide, demander, pour chacun des membres de la communauté domestique:

1° à l'Administration des contributions directes, la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée:
   a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;
   b) l'indication si la personne concernée est propriétaire ~~d'un ou~~ de ~~plusieurs~~ logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes;
   c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie, la transmission des données suivantes:
   a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier ~~d'un ou~~ de ~~plusieurs~~ logements, y compris sa provenance;
   b) le titre de propriété du logement;
   c) les données techniques du logement;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, la transmission des données suivantes:
   a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier ~~d'un ou~~ de ~~plusieurs~~ logements;
   b) le titre de propriété du logement;
   c) les données techniques du logement;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale, la transmission des données suivantes:
   a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;
   b) la date et la durée de l'affiliation;
   c) la durée de travail hebdomadaire;
   d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur;
   e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs;

5° au Fonds national de solidarité, la transmission des données suivantes:
   a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse;
   b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus;
   c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire et les montants perçus;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation et les montants perçus;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice ~~d'un ou~~ de ~~plusieurs~~ enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide;

7° à la Caisse nationale de santé ou à la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics, la transmission de l'indication si les enfants faisant partie de la communauté domestique bénéficient de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale;

8° à l'établissement de crédit, la transmission des données suivantes en cas d'une demande de subvention d'intérêt prévue aux articles 19, 27 ou **~~44~~ 42**:

a) ~~le ou~~ les titulaires du prêt hypothécaire;

b) le numéro du compte prêt;

c) le taux d'intérêt appliqué par l'établissement de crédit audit prêt;

d) le solde restant dû; ~~et~~

e) la durée restante du prêt;

9° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus.

Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur ou bénéficiaire d'une aide ou tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement les données à caractère personnel suivantes:

1° les nom et prénoms;

2° le numéro d'identification national;

3° le sexe;

4° les date et lieu de naissance;

5° la date de décès;

6° l'état civil;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que le historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide.

Art. ~~54~~ 52. L'accès aux renseignements et la transmission des informations et données énumérés à l'article 53 et nécessaires pour le traitement d'un dossier de demande d'aide prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique ou par le biais d'une correspondance écrite sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article **~~53~~ 51** aux agents de son ministère, nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(1) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec la demande d'une aide ~~prévue par~~ à la présente loi.

(2) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante:

1° ~~L~~l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte;

2° ~~T~~tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis;

3° ~~L~~la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracés dans le système informatique mis en place;

4° ~~L~~les données de journalisation sont conservées pendant un délai de ~~3~~ trois ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Art. ~~55~~ 53. (1) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs des conditions pour l'obtention d'une aide n'ont pas été respectées par le bénéficiaire, l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire à la trésorerie de l'Etat. **Une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire.** En cas de pluralité de bénéficiaires, l'aide à restituer est répartie à parts égales entre ceux-ci.

Le montant indûment perçu ne fait pas l'objet d'une dispense de remboursement.

(2) En cas d'une subvention d'intérêt prévue ~~par les~~ aux articles 19, 27 ou **~~44~~ 42**, le dossier est réexaminé d'office tous les ~~2~~ deux ans à compter de la date de la première demande. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention d'intérêt est réévalué sur base des nouveaux paramètres et du solde restant à subventionner tel que prévu à l'article 22 ou à l'article **~~44~~ 42**, paragraphe 3. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

(3) En cas d'une subvention de loyer, le dossier est réexaminé d'office tous les ~~12~~ douze mois à compter de la date d'octroi de l'aide. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention de loyer est réévalué sur base des nouveaux paramètres. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

En cas **~~de constat d'un montant~~ d'une subvention de loyer** indûment touché**e** **~~de l'aide~~**, **~~une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire.~~ , le bénéficiaire** ~~Celui-ci~~ obtient un délai d'un an pour rembourser le montant demandé, sous peine **~~d'un arrêt~~ d'une suspension** de l'aide. Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute demande de subvention de loyer pour un nouveau logement est rejetée de plein droit.

(4) En cas de décision de remboursement d'une aide, le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire de l'aide concernée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la composition de la communauté domestique du bénéficiaire concerné. Le non-remboursement d'une aide aux termes fixés par le ministre entraîne le rejet de toute nouvelle demande en obtention d'une aide tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée.

(**~~45~~**) Toute décision d'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer est susceptible d'un réexamen sur demande du bénéficiaire. 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.

~~(5) Le ministre peut procéder ou faire procéder à des contrôles:~~

~~1° pour vérifier si les conditions pour l'octroi d'une aide sont remplies;~~

~~2° pour vérifier en cas de doute l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par les demandeurs et les bénéficiaires d'une aide;~~

~~3° lorsqu'il existe des présomptions de fraude.~~

Art. ~~56~~ 54. En cas de doute quant au respect des conditions d'octroi d'une aide, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement pour lequel une aide est demandée, qu'il s'agisse du domicile du demandeur ou du bénéficiaire de l'aide, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires.

Les visites du logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les demandeurs ou bénéficiaires concernés sont avertis préalablement de la date du contrôle.

En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier ~~**de demande d'une ou de plusieurs aides**~~ **d'aide d'un demandeur ou bénéficiaire** ou le paiement de ~~**ces**~~ **cette** aide~~**s**~~ est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous **les** renseignements et documents **demandés par celui-ci et** nécessaires ~~**à l'instruction, à la gestion et au suivi**~~ **au traitement** de son dossier d'aide. ~~**A défaut de donner suite à cette demande.**~~ **Si le demandeur ou bénéficiaire ne fournit pas les renseignements et documents demandés par le ministre** endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Art. ~~57~~ 55. Pour garantir la restitution des aides prévues par la présente loi, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur le logement pour lequel ~~une ou plusieurs~~ des aides sont accordées.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie ~~du ou~~ des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration dudit logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'Etat.

Art. ~~58~~ 56. Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une des primes prévues aux articles 16, 17 et 24 ~~loi~~ sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Chapitre 7 – Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. ~~59~~ 57. Sont abrogées~~,~~:

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement~~, sous réserve des dispositions prévues à l'article 60~~;

2° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement;

3° la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques~~, sous réserve des dispositions prévues à l'article 60, paragraphe 1er, alinéa 2~~;

4° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

Art. ~~60~~ 58. Par dérogation à l'article ~~**59**~~ **57**, point 1°, les chapitres 2*sexies*, 3, 4 et 7*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur ~~aussi longtemps qu'ils n'ont pas été abrogés par une autre loi~~.

Par dérogation à l'article ~~**59**~~ **57**, point 3°, l'article 15 de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu minimum garanti en vertu des dispositions abrogées de l'article 5, paragraphe 5, de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière ou familiale entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti.

Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées en vertu des dispositions abrogées de l'article 25, alinéas 3 et 4, de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 25 de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées.

Les majorations visées aux alinéas 1er et 2 ne peuvent pas être cumulées avec la subvention de loyer prévue par la présente loi.

(3) Les bénéficiaires d'une garantie de l'Etat accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux articles 3 à 10 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 12 à 15 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction ou d'une prime d'épargne accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux dispositions du chapitre 3 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue ~~par~~ à l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi.

Par dérogation à l'article ~~**59**~~ **57**, point 1°, et à l'alinéa 3 ~~du présent paragraphe~~, les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt accordée conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement avant l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à toucher cette aide pendant ~~24~~ vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier, à condition qu'ils remplissent les conditions d'octroi prévues ~~par~~ à l'article 14 de la ~~prédite~~ loi précitée ~~de~~ du 25 février1979. Si lors ~~de ce~~ du prochain réexamen, il est constaté que le bénéficiaire avait droit à un montant plus élevé de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, la différence du montant de l'aide mensuelle, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, est viré sur le compte bancaire du bénéficiaire.

Les bénéficiaires touchant une subvention d'intérêt prévue ~~par~~ à l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et une bonification d'intérêt prévue ~~par~~ àl'article 14*bis* de la ~~même~~ loi précitée du 25 février 1979 sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi. Par dérogation à l'article ~~**59**~~ **57**, point 1°, ils continuent à toucher ces deux aides accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant ~~24~~ vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues ~~par les~~ aux articles 14 et 14*bis* de la prédite loi de 1979. Lors du prochain réexamen du dossier, le montant total de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt touché par le bénéficiaire après l'entrée en vigueur de la présente loi est imputé sur le montant de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Par dérogation à l'article ~~**59**~~ **57**, point 1°, les bénéficiaires touchant seulement une bonification d'intérêt prévue ~~par~~ à l'article 14*bis* de la loi ~~modifiée~~ précitée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement continuent à toucher le même montant de cette aide accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant ~~24~~ vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues ~~par~~ à l'article 14*bis* de la prédite loi de 1979. La bonification d'intérêt n'est plus due à partir de la date où le bénéficiaire de cette aide introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt conformément à la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue ~~par~~ à la loi du ~~22 juillet 2022~~ 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont soumis aux articles ~~**44**~~ **42** à ~~**46**~~ **44**.

(4) Les primes d'acquisition, de construction, d'épargne ou d'amélioration accordées et non-remboursées avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont prises en considération pour le calcul de la somme totale prévue ~~par~~ à l'article ~~**39**~~ **37**.

Les paiements mensuels sous forme de subvention d'intérêt accordés et non-remboursés avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont pris en considération pour le calcul du nombre total de ~~300~~ trois cents paiements mensuels prévus par l'article 19.

Art. ~~61~~ 59. (1) Est éligible pour acquérir un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles ~~au sens~~ conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement la personne qui remplit les conditions suivantes:

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, la personne et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;

3° la personne et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de ~~3~~ trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration;

4° ~~la communauté domestique de la personne répond aux conditions de revenu~~ le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées à l'annexe IX.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, la personne fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'~~il~~ elle remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1°, 3° et 4°.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

(3) Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que la condition prévue à l'alinéa 1er, point 2°, n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

~~(4) Le présent article cessera d'être en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la loi relative au logement abordable.~~

~~Art. 62.~~

~~La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois suivant celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.~~

*

ANNEXES

Annexe I – Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	*Limite de revenu*
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	+1 108

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul:

$$a = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

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

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	320 €	10 €	6 289	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	360 €	10 €	7 613	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	400 €	10 €	8 937	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+1 108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul:

$$a = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

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

A	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 042
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul:

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

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

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de la subvention d'intérêt	*Taux minimal de la subvention d'intérêt*	*Plafond de revenu pour le taux maximal*	*Plafond de revenu pour le taux minimal*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	2,45 %	0,25 %	2 805	3 913
Communauté domestique sans enfant à charge	2,45 %	0,25 %	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	2,45 %	0,25 %	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe V – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

*

Annexe VI – Primes d'amélioration

Formule de calcul:

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge – pourcentage du montant des factures – pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*		*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
				Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7 573	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+1 108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe VII – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul:

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

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

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul:

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de l'aide	*Montant minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	60 %	10 %	2 805	3 913
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe VIII – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 44 42

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

*

Annexe IX – Plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

~~**Le revenu mensuel de la communauté domestique est déterminé conformément à l'article 34.**~~

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (en euros)*
1 adulte sans enfant à charge	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	8 000
+ par enfant à charge supplémentaire	890

Les valeurs du tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

~~**Chaque personne faisant partie de la communauté domestique et attributaire d'une allocation familiale au 1er janvier de l'année en cours est considérée comme enfant à charge.**~~

Le revenu de la communauté domestique à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° 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;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes du ménage.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré; ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique 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 la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

Lorsque la personne acquérant est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque la personne acquérant était liée par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique de la personne acquérant.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7938/14

N° 7938[14]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

DEUXIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ETAT

(11.7.2023)

Par dépêche du 5 juillet 2023, le président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'État une série d'amendements parlementaires au projet de loi sous rubrique, adoptés par la Commission du logement.

Le texte des amendements était accompagné de remarques préliminaires, d'un commentaire pour chacun des amendements et du texte coordonné du projet de loi reprenant les amendements proposés, figurant en caractères gras et soulignés, ainsi que les propositions de texte et les observations d'ordre légistique du Conseil d'État que la commission a faites siennes, figurant en caractères soulignés.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le Conseil d'État prend acte des remarques préliminaires.

Par ailleurs, dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État s'était opposé formellement aux articles 16, paragraphe 2, phrase liminaire, 20, phrase liminaire, 24, alinéas 2 et 3, phrases liminaires, 28, paragraphe 2, phrase liminaire, 33, alinéa 2, phrase liminaire, du projet de loi. À la lecture du texte coordonné joint aux amendements parlementaires, le Conseil d'État note que les auteurs ont répondu aux oppositions formelles formulées par le Conseil d'État dans son avis précité, de sorte que celui-ci est en mesure de lever ses oppositions formelles émises à l'égard des articles susmentionnés.

*

EXAMEN DES AMENDEMENTS

Amendement 1

L'amendement sous examen porte sur l'article 2 de la loi en projet.

Point 1°

Sans observation.

Point 2°

Le point sous examen répond à une opposition formelle émise par le Conseil d'État dans son avis du 20 juin 2023 à l'égard de l'article 2. En effet, les auteurs ont inséré une définition de la notion de « logement intégré » dans la loi en projet, de sorte que le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 2

L'amendement sous revue modifie l'article 3, paragraphe 2, points 5° et 7° initiaux, du projet de loi sous avis.

Point 1°

Dans son avis précité du 20 juin 2023, le Conseil d'État avait réservé sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel en estimant qu'il existe un risque d'une inégalité de traitement par rapport au demandeur ayant dans sa communauté domestique des personnes sans lien de parenté au premier degré. Dans la mesure où les auteurs procèdent à la suppression de l'exception quant aux personnes ayant un lien de parenté de premier degré, la réserve émise par le Conseil d'État n'a plus lieu d'être.

Point 2°

Dans son avis complémentaire du 4 juillet 2023, le Conseil d'État avait émis une réserve de dispense du second vote constitutionnel en relevant que le fait d'exclure que le logement soit loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi.

Au vu des explications fournies par les auteurs, le Conseil d'État est en mesure de lever sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel qu'il avait formulée dans son avis complémentaire précité.

Amendement 3

Dans son avis précité du 20 juin 2023, le Conseil d'État avait émis une réserve de dispense du second vote constitutionnel en relevant que le fait d'exclure que le logement soit loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi.

Au vu des explications fournies par les auteurs, le Conseil d'État est en mesure de lever sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel qu'il avait formulée dans son avis précité du 20 juin 2023.

Amendement 4

L'amendement sous examen modifie l'article 13 de la loi en projet.

Point 1°

Les lettres a) à e) n'appellent pas d'observation.

La lettre f) répond à une opposition formelle du Conseil d'État. En effet, l'article 13, paragraphe 1er, point 5°, dans sa teneur amendée, prévoit que le revenu de la communauté domestique est pris en compte pour l'octroi d'une garantie de l'État. Étant donné que cette précision permet d'enlever toute incohérence entre les paragraphes 1er et 2, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Point 2°

Dans son avis précité du 20 juin 2023, le Conseil d'État avait émis une réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel en relevant qu'il existe un risque d'inégalité de traitement par rapport au demandeur ayant dans sa communauté domestique des personnes sans lien de parenté au premier degré. Dans la mesure où les auteurs procèdent à la suppression de l'exception quant aux personnes ayant un lien de parenté de premier degré, la réserve émise par le Conseil d'État n'a plus lieu d'être.

Amendement 5

Sans observation.

Amendement 6

L'amendement sous revue répond à une opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis précité du 20 juin 2023 à l'égard de l'article 18, alinéa 2. En effet, les auteurs ont procédé à une précision des conditions dans lesquelles une prolongation du délai y prévu peut être accordée, de sorte que le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Le Conseil d'État suggère toutefois d'aligner le texte de l'alinéa 2 sur celui de l'article 23, paragraphe 2, alinéa 1er, qui emploie les termes « le ministre accorde ». Dans cet ordre d'idées, le Conseil d'État pourrait d'ores et déjà se déclarer d'accord avec le remplacement, à l'article 18, alinéa 2, des termes « peut accorder » par le terme « accorde ».

Amendement 7

L'amendement sous examen porte sur l'article 23 de la loi en projet.

Point 1°

Dans son avis précité du 20 juin 2023, le Conseil d'État s'était opposé formellement à l'égard de l'article 23, paragraphe 1er, en demandant la suppression des termes « ou se sont modifiés ». Étant donné que les auteurs procèdent à la suppression desdits termes, l'opposition formelle peut être levée.

Point 2°

Suite au remplacement des termes « peut accorder » par le terme « accorde », le Conseil d'État peut lever l'opposition formelle qu'il avait émise dans son avis précité du 20 juin 2023 à l'égard de l'article 23, paragraphe 2, alinéa 1er.

Amendement 8

Sans observation.

Amendement 9

L'amendement sous examen répond à une opposition formelle émise par le Conseil d'État dans son avis précité du 20 juin 2023. En effet, l'article 28, paragraphe 2, point 1°, dans sa teneur amendée, prévoit que le revenu de la communauté domestique est pris en compte pour l'octroi d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap. Étant donné que cette précision permet d'enlever toute incohérence entre les articles 28, paragraphe 2, et 34, devenu l'article 32, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Amendement 10

Suite à la suppression de l'article 30, la réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel émise par le Conseil d'État dans son avis du 20 juin 2023 n'a plus lieu d'être.

Amendement 11

Dans son avis précité du 20 juin 2023, le Conseil d'État s'était opposé formellement à l'alinéa 2 de l'article 33, devenu l'article 31, en exigeant que les dispositions concernées soient en phase avec la définition de la notion de « logement intégré » à insérer dans la loi en projet sous avis. Au vu de la suppression du point 4° et de la modification apportée au point 5°, dont le libellé est en phase avec la définition de la notion de « logement intégré », l'opposition formelle peut être levée.

Amendement 12

Point 1°

Suite à la suppression de l'exception quant aux personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur, les réserves quant à la dispense du second vote constitutionnel que le Conseil d'État avait formulées à l'égard des articles 16, paragraphe 2, point 4°, 20, point 4°, 24, alinéas 2 et 3, points 4°, 27, 28, paragraphe 2, point 1°, et 34, paragraphe 1er, alinéa 1er, du projet de loi initial, n'ont plus lieu d'être.

Points 2° à 4°

Sans observation.

Amendement 13

Sans observation.

Amendement 14

L'amendement sous examen a trait à l'article 36 initial, devenu l'article 34, du projet de loi sous avis.

Point 1°

Suite à la suppression de l'exception quant aux personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou bénéficiaire, la réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel émise

par le Conseil d'État à l'égard de l'article 36, paragraphe 2, point 1°, du projet de loi initial, n'a plus lieu d'être.

Point 2°

Sans observation.

Amendements 15 et 16

Sans observation.

Amendement 17

Au vu de la suppression des termes « ou arrêtée », le Conseil d'État peut lever l'opposition formelle qu'il avait émise dans son avis précité du 20 juin 2023 à l'égard de l'article 48, paragraphe 2, du projet de loi initial.

Amendements 18 et 19

Sans observation.

Amendement 20

Dans son avis précité du 20 juin 2023, le Conseil d'État s'était opposé formellement à l'égard de l'article 56, alinéa 2, en relevant que l'emploi du terme « demande » à la deuxième phrase de l'alinéa précité est source d'insécurité juridique et en demandant aux auteurs de préciser l'alinéa 2 sur ce point. Étant donné que l'amendement sous revue apporte les précisions demandées à l'alinéa 2 précité, le Conseil d'État peut lever son opposition formelle.

Amendement 21

Sans observation.

Amendement 22

Au vu de la suppression du paragraphe 4 de l'article 61, devenu l'article 59, le Conseil d'État est en mesure de lever l'opposition formelle qu'il avait formulée dans son avis complémentaire du 4 juillet 2023.

Amendement 23

Sans observation.

Amendement 24

L'amendement sous examen répond à une opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis complémentaire du 4 juillet 2023. En effet, l'annexe IX, dans sa teneur amendée, détermine elle-même le revenu à prendre en compte dans le cadre de l'article 59 du projet de loi sous avis, et par conséquent, la méthode selon laquelle il est calculé. Partant, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Amendement 1

Pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

Amendement 12

Au point 3°, lettre c), pour ce qui concerne l'article 32, paragraphe 3, alinéa 3, dans sa teneur amendée, il convient de remplacer le terme « respectivement » par le terme « ou ».

Amendement 14

Au point 1°, à l'article 34, paragraphe 2, alinéa 2, dans sa teneur amendée, il convient de supprimer la virgule après les termes « le logement ».

Texte coordonné

À l'article 13, il y a lieu de faire précéder les termes « Une garantie de l'État » du numéro de paragraphe correspondant, à savoir « (1) ».

À l'article 43, alinéa 1er, il convient de supprimer le terme « être » avant les termes » l'habitation principale ».

À l'article 43, alinéa 3, il convient d'écrire correctement « n'est accordée ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 22 votants, le 11 juillet 2023.

Le Secrétaire général, *Le Président,*

Marc BESCH Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

14

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE P.V. LOG 14

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 12 juillet 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant :
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État

2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'État

*

Présents : Mme Barbara Agostino, Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Lydie Polfer, M. Roy Reding, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Jean-Paul Schaaf remplaçant M. Félix Eischen

M. Romain Alff, Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant :
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État

Article 23

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État propose de reformuler l'article 23, alinéa 4. De même, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle concernant cet article.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé de l'alinéa 4 en remplaçant son libellé par le libellé proposé par la Haute Corporation.

Article 34

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.
Par ailleurs, la Haute Corporation note que l'article 34, paragraphe 2, point 3°, dans sa teneur amendée, ne coïncide pas avec le libellé du texte coordonné et elle fait remarquer qu'elle a une nette préférence pour le libellé du texte coordonné.

La commission parlementaire constate qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le libellé de l'amendement et décide de retenir le libellé du texte coordonné.

De même, elle décide de faire siennes les remarques du Conseil d'État relatives à l'article 35 et de compléter le libellé sous rubrique dans ce sens.

Article 35

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

En outre, la Haute Corporation propose de compléter, à l'endroit de l'article 35, alinéa 1er, le terme « responsables » par les termes « visés à l'article 34, paragraphe 2, point 1° ».

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Article 55

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, Le Conseil d'État note que le libellé amendé qui dispose à la phrase liminaire que le candidat-locataire doit remplir les conditions énumérées aux points 1° à 4°, n'est pas en phase avec les points précités qui prévoient notamment que les conditions y énumérées doivent être remplies par le demandeur- locataire. Au vu de cette incohérence, qui est source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'oppose formellement au point sous examen. La Haute Corporation propose d'insérer, au paragraphe 1er, une disposition qui prévoit que le candidat-locataire doit remplir les conditions non seulement au moment de la demande, mais également au moment où il devient locataire, tout en rétablissant le libellé initial de la phrase liminaire.

Afin de permettre à la Haute Corporation de pouvoir lever son opposition formelle, la commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Ainsi, le paragraphe 1er est complété par un nouvel alinéa 2 qui se lit comme suit : « Les conditions pour devenir candidat-locataire sont également à remplir au moment où le candidat-locataire devient locataire. ».

Article 58

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État note que le libellé du texte coordonné de l'article 58 comporte un alinéa 2 dans une teneur amendée par rapport à celle résultant des amendements du 6 avril 2023. Or, l'amendement sous examen n'en fait pas état.

En ce qui concerne la teneur de l'aliéna 2 à l'égard duquel le Conseil d'État avait formulé une opposition formelle, celui-ci relève que suite à l'entrée en vigueur de la Constitution révisée, la lutte contre la pauvreté ne relève plus des matières réservées à la loi.
Dans ces conditions, le Conseil d'État dit pouvoir d'ores et déjà marquer son accord avec un amendement reprenant le libellé du texte coordonné, lequel permet au Conseil d'État de lever son opposition formelle.

La commission parlementaire constate qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le libellé de l'amendement et décide de retenir le libellé du texte coordonné.

Article 59

Dans son avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des modifications réalisées, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Par ailleurs, le Conseil d'État recommande de renvoyer non seulement à l'article 7 de la loi modifiée du 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé,

mais également à son annexe 11 qui détermine les règles d'exercice, les exigences en matière de formation, les missions ainsi que les attributions de la profession de l'assistant social.

La commission parlementaire fait siennes les remarques émises par le Conseil d'État et modifie le libellé dans ce sens.

Echange de vues

Quant à l'article 64 du projet de loi sous examen, Monsieur Marc Lies (CSV) revient sur sa critique de l'article, qui prévoit que le bail abordable est conclu à durée indéterminée. L'orateur informe l'assemblée qu'il a consulté plusieurs bailleurs sociaux et communes qui émettent tous des réserves sur cet article, car ils ne savent pas comment ils pourront continuer à travailler ainsi à l'avenir. L'orateur plaide donc pour un assouplissement de cet article et pour l'introduction d'exceptions.

En réponse, un représentant du ministère note que la loi sur les loyers prévoit que tous les contrats de location sont automatiquement transformés en contrats de location à durée indéterminée après le premier renouvellement. Cela sert également à protéger les locataires - tant qu'ils respectent les règles, ils peuvent rester dans le logement abordable, mais leur loyer est adapté à leurs revenus et peut alors correspondre à un loyer normal du marché.

En réplique à une autre intervention de Monsieur Marc Lies, Monsieur le Ministre critique qu'il y a des bailleurs qui ont fait financer les trois quarts de la construction des logements par l'État et qui obtiennent un rendement de plus de dix pour cent sur leur investissement pour le quart restant. C'est incompréhensible, car il s'agit de logements abordables cofinancés par l'État. Le marché du logement abordable n'est pas un modèle commercial qui doit permettre de réaliser de gros bénéfices, il s'agit d'aider les personnes qui en ont besoin.

Un représentant du ministère explique que les loyers prévus dans le texte de loi sont basés sur des modèles comptables qui permettent à un bailleur social de couvrir ses frais. Ce qui n'est pas possible, car cela va à l'encontre de l'esprit du projet de loi et des règles européennes, c'est qu'un bailleur obtienne des rendements élevés grâce à des logements financés par l'État.

2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

- Examen du deuxième avis complémentaire du Conseil d'État

Dans son deuxième avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État note que les amendements du 5 juillet 2023 ont répondu aux oppositions formelles formulées dans son avis initial ainsi que dans son premier avis complémentaire, de sorte qu'il est en mesure de lever ses oppositions formelles.

Article 18

Dans son avis complémentaire en date du 10 juillet 2023 (document parlementaire 7938/14), la Haute Corporation suggère d'aligner le texte de l'amendement à celui de l'article 23, alinéa 1er, qui emploie les termes « le ministre accorde ».

La commission parlementaire fait siennes les observations de la Haute Corporation et modifie le texte de loi comme il fut proposé.

Luxembourg, le 9 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

15

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE P.V. LOG 15

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 17 juillet 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant :
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen d'une série d'avis relatifs au projet de loi
- Présentation et adoption d'un projet de rapport

2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen d'une série d'avis relatifs au projet de loi
- Présentation et adoption d'un projet de rapport

3. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Romain Alff, Mme Andrée Gindt, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Max Hengel, Mme Lydie Polfer, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant :
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

En amont du vote sur le projet de loi sous rubrique, Madame la présidente-rapportrice de la Commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») attire l'attention de la commission sur deux libellés du texte qui nécessitent une modification.

À l'endroit de l'article 56, paragraphe 3, alinéa 4, les termes « du ménage » sont remplacés par les termes « de la communauté domestique ». Il s'agit d'harmoniser la terminologie du libellé sous rubrique avec la terminologie utilisée dans le reste du texte dans un souci de cohérence interne.

En outre, la commission parlementaire note que, suite à l'introduction du nouvel article 87 dans le texte en projet, qui prévoit d'abroger l'article 59 du projet de loi n°7938, l'intitulé du projet de loi sous rubrique doit être complété en y ajoutant une référence au projet de loi n°7938 qui constituera la future la loi du [XXX] relative aux aides individuelles au logement.

La commission parlementaire adopte le projet de loi sous rubrique avec l'abstention des membres du groupe politique CSV.

2. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement

La commission parlementaire adopte le projet de loi sous rubrique avec une abstention de la représentante de la sensibilité politique *déi Lénk*.

3. Divers

Aucun sujet n'est abordé sous ce point de l'ordre du jour.

Luxembourg, le 9 octobre 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

7938/15

N° 7938[15]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(17.7.2023)

La Commission se compose de : Mme Semiray AHMEDOVA, Présidente-Rapportrice ; Mme Barbara AGOSTINO, M. André BAULER, M. François BENOY, M. Yves CRUCHTEN, M. Mars DI BARTOLOMEO, M. Félix EISCHEN, M. Max HENGEL, M. Marc LIES, Mme Elisabeth MARGUE, Mme Nathalie OBERWEIS, Mme Lydie POLFER, M. Roy REDING, Mme Jessie THILL, M. Serge WILMES, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi émargé a été déposé à la Chambre des Députés le 24 décembre 2021 par Monsieur le Ministre du Logement. Le texte du projet de loi est accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche d'évaluation d'impact et d'une fiche financière ainsi que d'un projet de règlement grand-ducal muni d'un commentaire des articles.

Le projet de loi a été renvoyé à la Commission du Logement le 13 janvier 2022.

Dans sa réunion du 6 janvier 2022, la Commission du Logement a désigné Madame Semiray Ahmedova comme rapportrice du projet de loi. Lors de cette même réunion, la commission parlementaire a entendu la présentation du projet de loi.

Les avis relatifs au projet de loi suivants ont été adressés à la Chambre des Députés aux dates indiquées :

- l'avis de la Chambre des Salariés en date du 31 mars 2022 (document parlementaire 7938/01) ;
- l'avis complémentaire de la Chambre des Salariés en date du 28 juin 2022 (document parlementaire 7938/03) ;
- l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics en date du 11 juillet 2022 (document parlementaire 7938/04) ;
- l'avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises en date du 18 juillet 2022 (document parlementaire 7938/05) ;
- l'avis de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils en date du 30 septembre 2022 (document parlementaire 7938/07) ;
- l'avis de la Commission nationale pour la protection des données en date du 12 octobre 2022 (document parlementaire 7938/08) ;
- l'avis du Conseil d'État en date du 20 juin 2023 (document parlementaire 7938/09) ;
- l'avis complémentaire de la Commission nationale pour la protection des données en date du 30 juin 2023 (document parlementaire 7938/11) ;
- l'avis complémentaire du Conseil d'État en date du 4 juillet 2023 (document parlementaire 7938/12) ;
- l'avis complémentaire du Conseil d'État en date du 10 juillet 2023 (document parlementaire 7938/14).

Le 20 mai 2022, le Gouvernement a déposé une première série d'amendements gouvernementaux (document parlementaire 7938/02).

Le 26 septembre 2022, le Gouvernement a déposé une deuxième série d'amendements gouvernementaux (document parlementaire 7938/06).

Le 21 juin 2023, le Gouvernement a déposé une troisième série d'amendements gouvernementaux (document parlementaire 7938/10).

Le 5 juillet 2023, la Commission du Logement a adopté une série d'amendements parlementaires (document parlementaire 7938/13).

La Commission du Logement a adopté le présent rapport lors de sa réunion du 17 juillet 2023.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOI

Le présent projet de loi prévoit la réforme du volet des aides individuelles au logement de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après, la loi précitée du 25 février 1979). Il opère une révision complète des différentes aides individuelles au logement destinées aux locataires et propriétaires actuels et futurs du marché privé. De plus, une panoplie de mesures vise la simplification et la transparence de ces aides.

La réforme de la loi précitée du 25 février 1979 a comme objectif de mettre en place une législation plus claire, transparente et plus adaptée aux exigences actuelles que le texte applicable aujourd'hui en matière d'aides individuelles au logement. Ainsi, beaucoup de dispositions actuellement contenues dans un des règlements d'exécution de la loi précitée du 25 février 1979 a été insérées dans le texte légal.

Le projet contient également des mesures adoptées dans le cadre du paquet de mesures pour soutenir les métiers de la construction et l'accès au logement.

L'accès aux aides destinées aux locataires est élargi et facilité. Dorénavant, le taux d'effort maximal pour bénéficier de la garantie locative est augmenté de 40% à 50%. Pour la subvention de loyer, la notion de loyer de référence et la condition d'avoir au moins 3 mois de revenu sont abolies.

Les conditions d'octroi des aides à la propriété ont été harmonisées afin de les rendre plus accessibles, par exemple avec une réduction de la durée minimale d'habitation de 10 à 2 ans ou avec l'abolition des conditions de surface des logements. Les montants des aides ont également été adaptés et le cercle des bénéficiaires potentiels a été élargi.

Finalement, le projet de loi enrichit le bouquet des aides individuelles de deux nouvelles aides, à savoir une prime pour la création d'un logement intégré et une prime d'amélioration pour rénovations énergétiques (ancien régime « *Topup PRIMe-House* », entre-temps devenu « *Klimabonus* »).

L'introduction d'un forfait d'aides individualisé de 35.000€ est un autre élément novateur de la réforme des aides individuelles. Quatre primes en capital (d'accession, d'épargne, d'amélioration et le « *Topup PRIMe-House / Klimabonus* ») sont regroupées en une cagnotte d'aides en capital plafonnée. Ainsi, un bénéficiaire peut toucher une ou plusieurs de ces primes pour plusieurs logements successifs au courant de sa vie en fonction de son revenu et de sa situation familiale à un moment donné. Il va de soi que ces aides ne sont attribuées que sous condition que le bénéficiaire occupe personnellement le logement pour lequel il en bénéficie et qu'il s'agit de son logement unique.

Eléments conjoncturels pour soutenir les métiers de la construction et l'accès au logement

Au vu de la situation tendue en 2023 pour un grand nombre de petites et moyennes entreprises dans le secteur du bâtiment et du génie civil dont l'activité se limite au logement, le Gouvernement a décidé de prendre des mesures nécessaires pour stabiliser le marché de l'emploi dans le secteur de la construction et pour soutenir la production de logements. Ce paquet de mesures vise également à rétablir la confiance du public dans l'investissement immobilier, notamment pour les besoins d'occupation personnelle. Dès lors, le projet de loi prévoit une série de modifications qui visent essentiellement à renforcer les capacités de financement des ménages en vue de l'acquisition de logements nouveaux.

Un certain nombre de ces mesures sont limitées dans le temps afin d'inciter les ménages à investir à brève – voire à très brève – échéance. D'autres mesures permettent plus particulièrement de soutenir les ménages à moyen terme dans leurs efforts de remboursement d'emprunts hypothécaires.

Les mesures concernent principalement :

a) le relèvement du plafond de la garantie de l'Etat lors de l'acquisition d'un logement ;

b) le relèvement du plafond pris en compte pour la subvention d'intérêt des ménages avec un ou plusieurs enfants à charge ;

c) l'encouragement renforcé de la création de logements intégrés.

En outre, ce projet introduit une prime compensatoire conjoncturelle de 20.000 euros pour les bénéficiaires des primes d'accès à la propriété. Cette mesure est limitée aux acquisitions d'un logement nouveau actées avant le 31 décembre 2024.

Garantie de l'Etat

Dans le cas où un emprunteur ne peut fournir à l'institut financier des garanties suffisantes pour pouvoir contracter un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur, l'Etat peut – sous certaines conditions – se porter garant pour ce prêt.

Le projet de loi introduit notamment les modifications suivantes :

– Augmentation du montant maximum de la garantie de 18.750 euros, correspondant au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction, à 26.000 euros. En euros courants, ce montant passe ainsi d'environ 157.000 euros à environ 200.000 euros.

– Les conditions d'épargne prévoient un montant minimum d'épargne par an de 1.000 euros au lieu de 290 euros. De plus, il faut que la période d'épargne minimum de 3 ans ait eu lieu durant la période qui précède immédiatement l'acte d'acquisition du logement.

– La limite de revenu prend en compte la composition de la communauté domestique de l'emprunteur qui demande une garantie de l'État.

Prime d'épargne

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 10 ans d'épargne, cette prime peut atteindre jusqu'à 5.000 euros.

Subvention et bonification d'intérêt

Dans l'objectif notamment de rendre la législation plus claire et transparente, le projet de loi prévoit de fusionner la subvention et la bonification d'intérêt en une seule aide mensuelle à dénommer « subvention d'intérêt ».

Il est prévu d'augmenter le montant maximal à subventionner du prêt de 175.000 à 200.000 euros, et de le majorer en réajustant ledit montant de l'ordre de 20.000 euros par enfant à charge, en introduisant toutefois un plafond de 280.000 euros.

Il est prévu de ne lier cette aide qu'à une condition d'habitation effective qui est cependant limitée à une durée minimale de 2 ans. L'aide ne sera – en principe – à rembourser que si elle a été indûment touchée.

En revanche, le projet prévoit de limiter la subvention d'intérêt à 300 paiements mensuels par personne bénéficiaire, indépendamment du nombre de dossiers ou demandes.

Prime pour aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

L'aide ne sera plus limitée aux seules personnes ayant un handicap physique. Dorénavant, sont également visées les personnes atteintes d'une altération d'une ou de plusieurs fonctions sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

Au vu de l'évolution du coût des aménagements spéciaux pour personnes en situation de handicap, il convient d'augmenter la somme totale de l'aide étatique de 15.000 à 20.000 euros.

Prime pour la création d'un logement intégré

Une prime pour la création d'un logement intégré est introduite, s'élevant à 10.000 euros. 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.

La prime est augmentée à 20.000 euros pour tout logement intégré qui est achevé avant le 31 décembre 2026.

Prime d'amélioration pour rénovations énergétiques

Les aides en matière de rénovations énergétiques sont complétées par la prime d'amélioration pour rénovations énergétiques, encore appelée « *Topup PRIMe-House / Klimabonus* ». Il s'agit d'une aide pour les ménages jusqu'au revenu correspondant au niveau de vie médian (décile 5) qui peuvent percevoir du ministre du Logement une prime supplémentaire allant jusqu'à 100% de la prime accordée préalablement par le ministère de l'Environnement.

Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement :

a) *Condition de revenu*

Le revenu à prendre en considération sera dorénavant le revenu net – et non plus le revenu imposable – de la communauté domestique du demandeur, donc le même type de revenu que celui déjà actuellement retenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer, revenu pour lequel les transferts sociaux – notamment les allocations familiales – ne sont pas pris en considération.

Pour être éligible aux aides, le demandeur et, le cas échéant, les autres personnes qui vivent avec lui en communauté domestique ne doivent pas disposer d'un revenu net qui dépasse un plafond fixé en fonction de la composition de la communauté domestique : ces limites de revenu sont prévues par les tableaux annexés au texte de la loi. Les limites de revenu ont été établies de sorte à aboutir au traitement le plus égalitaire possible de toutes les compositions de communauté domestique (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses).

b) *Uniformisation de la condition d'habitation principale et permanente*

Le projet de loi instaure une durée d'habitation minimale uniforme de 2 ans pour les aides suivantes : la prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne, la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré ou encore la subvention d'intérêt.

c) *Abolition de la condition de surface*

La condition de surface utile d'habitation (SUH) est supprimée dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement.

En effet, les tailles minimales des logements sont en principe réglées par les réglementations communales sur les bâtisses et les tailles maximales des logements sont plafonnées de façon intrinsèque par la capacité de financement modérée des communautés domestiques éligibles face à la flambée des prix du marché du logement.

L'abolition de la condition de surface a également pour effet de simplifier et d'accélérer la gestion de bon nombre de dossiers au sein du service compétent, tout en ne rendant plus nécessaire des visites domiciliaires chez le demandeur – ou bénéficiaire – d'une aide en cas de doute quant au respect de la condition de surface, qui est actuellement encore prescrite pour certaines aides au logement.

d) *Location partielle du logement*

En vue d'une meilleure utilisation des logements existants – comme il existe un certain nombre de maisons unifamiliales de grande taille qui ne sont habitées que par une personne seule – et de la promotion des logements intégrés, le nouveau texte autorise dorénavant également une location partielle d'un logement ou une location d'un logement intégré dans la maison unifamiliale du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, si certaines conditions sont remplies.

Le demandeur ou bénéficiaire d'une aide doit notamment habiter dans sa maison durant la location partielle.

Commission en matière d'aides individuelles au logement

La Commission en matière d'aides individuelles au logement, dénommée ci-après « Commission », a été instituée par le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement (article 12, paragraphe 3, et article 13).

Le présent projet de loi prévoit que le pouvoir de décision pour l'octroi, le rejet et le refus de toutes les aides individuelles au logement revienne au ministre du Logement, tout en soumettant cependant certaines décisions à l'avis préalable de la Commission, qui devient ainsi une commission de type consultative, comme il est déjà prévu dans bon nombre d'autres législations.

Subvention de loyer

Il est rappelé que, dans le cadre de la transposition de l'accord tripartite du 31 mars 2022, les adaptations relatives à la subvention de loyer prévues initialement dans ce projet de loi ont été introduites anticipativement au 1er août 2022 par le projet de loi 8000b – devenu la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer. Outre l'extension de la population potentiellement bénéficiaire et la prise en compte de la situation de ménages monoparentaux, cette réforme avait substantiellement augmenté les montants alloués.

Lors de l'entrée en vigueur du présent projet de loi, les dispositions de la loi du 22 juillet 2022 seront abrogées. Il en sera de même de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, étant donné que la réforme des aides individuelles au logement a pour objet de rassembler tous les textes principaux relatifs à ces aides dans un seul et même texte légal.

*

III. AVIS

i) Avis du Conseil d'Etat du 20 juin, 4 juillet et 11 juillet 2023

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État relève que certaines dispositions de la loi en projet confèrent un pouvoir d'appréciation sans limites au ministre du Logement en ayant recours au terme « pouvoir », dont l'emploi est notamment susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre, ce qui est inconcevable dans une matière réservée à la loi, de sorte que le Conseil d'État s'y oppose formellement. Outre cette problématique, la Haute Corporation identifie des insécurités juridiques dans certaines dispositions et s'oppose formellement.

Dans son avis complémentaire du 4 juillet 2023, le Conseil d'État note que les amendements qui lui étaient soumis le 21 juin 2023 ne prennent pas encore en compte les oppositions formelles et les réserves formulées dans son avis initial du 20 juin 2023. Le Conseil d'État se voit ainsi contraint de s'opposer formellement à la disposition de l'article 61, paragraphe 4. Il propose de supprimer ledit paragraphe et d'insérer une disposition dans le projet de loi n° 7937 qui prévoit d'abroger l'article 61 du projet de loi sous avis.

Dans son deuxième avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État note que les amendements du 5 juillet 2023 ont répondu aux oppositions formelles formulées dans son avis initial ainsi que dans son premier avis complémentaire, de sorte qu'il est en mesure de lever ses oppositions formelles.

Pour le détail des observations et oppositions, il est renvoyé au commentaire des articles.

ii) Avis de la Chambre des Salariés du 31 mars et 28 juin 2022

Dans son avis initial du 31 mars 2022, la Chambre des Salariés soutient *a priori* les adaptations de la condition de revenu, la réduction de la durée d'habitation à titre principal et permanent minimale de 10 à 2 ans, ainsi que la suppression de la condition concernant la « surface utile d'habitation ».

En ce qui concerne la subvention d'intérêt, elle s'exprime pour une augmentation plus conséquente. Elle soutient le principe d'une majoration des aides « *PRIMe House* » au profit des ménages moins aisés, mais revendique des taux de majoration plus ambitieux.

Dans son avis complémentaire du 28 juin 2022, la Chambre des Salariés fait part de sa satisfaction en ce qui concerne la majoration du montant maximal et l'extension de l'éligibilité de la prime d'amélioration pour assainissement énergétique à 100% (au lieu de 40%) de l'aide financière accordée dans le cadre du régime « *PRIMe House* » pour les travaux concernés.

Au vu du revirement récent de la politique monétaire, la Chambre des Salariés revendique la réintroduction de l'ancien régime du prêt climatique à taux zéro qui a été abrogé à la suite de l'entrée en vigueur de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques.

iii) Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics du 11 juin 2022

Dans son avis, la Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve l'initiative du gouvernement de vouloir supporter un plus grand nombre de ménages, aussi bien pour l'accès de ces derniers à un logement du marché locatif que pour leur accession à la propriété d'un logement, pour le financement de travaux d'amélioration et de rénovation de leur logement ou encore pour la transformation d'une maison unifamiliale avec création d'un logement intégré. Cependant, elle regrette que le projet n'aille pas plus loin sur certains points de la réforme proposée, surtout concernant les montants des aides financières, qui sont à ses yeux largement insuffisants pour compenser la hausse considérable des prix sur le marché privé du logement.

iv) Avis de la Commission nationale pour la protection des données du 12 octobre 2022 et 30 juin 2023

Dans son avis initial, la Commission nationale pour la protection des données (CNPD) constate que le projet de loi fournit une base légale pour les traitements effectués dans le cadre des demandes d'aide, mais regrette que certains points ne soient pas suffisamment précisés.

Dans une lettre du 30 juin 2023, la CNPD fait part de son constat de ne pas avoir pu identifier de questions relatives à la protection des droits et libertés des personnes physiques à l'égard du traitement de données à caractère personnel dans les amendements qui lui ont été soumis pour avis.

v) Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises du 18 juillet 2022

Dans son avis, le Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises (SYVICOL) porte l'attention sur le fait que les propriétaires d'un logement subventionné sur base de la loi précitée du 25 février 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 individuelles sauf la prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne. Le SYVICOL tient à souligner que ceci pourrait être problématique, par exemple dans le cas de figure de la création d'un logement intégré.

vi) Avis de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils du 30 septembre 2022

Dans son avis, l'OAI accueille favorablement la structure plus claire et plus simple du projet de loi concernant les aides individuelles. Il soutient la création d'une prime pour la création d'un logement intégré non liée au revenu qui peut être un outil pour inciter la création de ce type de logements.

Cependant, l'OAI regrette que les subsides pour les prestations d'architectes et d'ingénieurs-conseils aient été supprimés.

*

IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

L'article 1er définit les objectifs de la loi, qui sont partiellement repris de la loi précitée du 25 février 1979 que le texte de loi sous rubrique vise à remplacer.

L'objectif principal reste l'accession à la propriété d'un logement, et ceci principalement pour les personnes avec des revenus faibles ou modérés. De plus, la loi permet d'aider financièrement ces personnes lors de travaux d'amélioration et de rénovation de leur logement, principalement s'ils visent à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de leur logement, mais aussi en cas de transformation d'une maison unifamiliale ayant comme conséquence la création d'un logement intégré, donc une augmentation de l'espace dédié à l'habitation.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en œuvre des mesures suivantes :

a) l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation;
b) l'octroi d'une garantie de l'Etat aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement;
c) l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat souligne que le libellé de l'article 1er relève de l'exposé des motifs du projet de loi sous avis et que ces considérations n'ont pas à être rappelées dans un article. Selon la Haute Corporation, l'article sous revue est dès lors dépourvu de valeur normative et est à supprimer.

En ce qui concerne l'article 1er, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre le Conseil d'État dans sa suggestion et de ne pas supprimer ledit article qui, même s'il est superfétatoire d'un point de vue normatif, constitue pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et facilite ainsi la compréhension du texte.

Article 2

Cet article a pour objet de définir une série de notions utilisées par le texte de loi. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle pour insécurité juridique, de procéder à une définition de la notion de « logement intégré » dans la loi en projet étant donné que cette notion n'est pas une notion qui a un sens suffisamment clair dans la langue courante comme dans la langue juridique.

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits :

Comme proposé par le Conseil d'Etat dans son avis du 20 mai 2022 émis dans le cadre du projet de loi n°8000, la définition de « commission » fut supprimée à l'article 2, point 2°, du texte du projet de loi, alors que celle-ci se limite également ici à faire une simple référence à l'article 48 nouveau (article 50 initial).

De plus, au point 2° nouveau (point 5° ancien), il est tenu compte d'une proposition du Conseil d'Etat. En effet, comme la « communauté domestique » au sens strict n'a pas la qualité d'entité juridique, et ne peut partant être propriétaire ou usufruitier, et dans un souci de s'aligner notamment sur l'article 8, point 4°, il est préférable d'utiliser les termes « les membres de la communauté domestique » plutôt que « communauté domestique ».

Au point 3° nouveau (point 7° ancien), la définition de la notion de « bénéficiaire » vise la demande signée par plusieurs personnes avec une répartition de l'aide accordée à parts égales entre ces différentes

personnes. Comme dans le texte du projet de loi n°8000, il y a également ici une incohérence entre le libellé du point 7° ancien et le commentaire de cette disposition. Il convient de supprimer la partie concernée du texte du point 7° ancien.

De plus, le point 4° nouveau (point 9° ancien) de l'article 2 a été modifié. La notion de « communauté domestique » a été précisée pour englober bien évidemment le demandeur parmi les membres de la communauté domestique. En outre, au vu des observations du Conseil d'Etat émises dans l'avis susmentionné, la première phrase de l'alinéa 3 du point 9° ancien, qui n'apporte aucune plus-value au texte, est supprimée.

La version amendée de l'article 2 tient également compte de quelques observations d'ordre légistique du Conseil d'Etat formulées dans le cadre du projet de loi n°8000, qui sont également utiles pour le texte du présent projet de loi.

L'article sous rubrique fut aussi modifié par le biais d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023.

Afin de faire droit à une observation légistique émise par le Conseil d'Etat dans son avis qui date du 20 juin 2023, la commission parlementaire décide d'agencer les définitions par ordre alphabétique.

Au point 2° nouveau (point 5° ancien), la commission parlementaire est d'avis que le recours au critère « s'il est subordonné en surface au logement principal » n'est plus nécessaire dans le contexte du présent texte de loi au vu de l'insertion de la définition relative au « logement intégré ». C'est pourquoi il convient de supprimer les termes « s'il est subordonné en surface au logement principal et » dans la définition relative à l'« autre logement ».

Dans l'objectif de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat à l'endroit de l'article 2, la commission parlementaire propose d'insérer un nouveau point 10° qui définit la notion de « logement intégré ».

Cette définition s'aligne à celle prévue par l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier ». En effet, pour promouvoir une meilleure utilisation des terrains constructibles disponibles et pour que la nouvelle aide devienne un succès, il faut que la définition de « logement intégré » dans la loi en projet soit en phase avec celle prévue dans le cadre de la loi modifiée du 19 juillet 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain. Il est évident que dans le cadre de la présente loi en projet, seulement un logement intégré par maison unifamiliale est admis, à l'instar de la législation sur l'aménagement communal.

Article 3

Cet article porte sur l'aide de l'Etat au financement de la garantie locative. Il prévoit le principe et les conditions principales pour l'obtention de cette aide qui a été introduite par article 14*quater* de la loi précitée du 25 février 1979. Sous ce régime, l'Etat peut se porter garant pour cette garantie locative.

L'article sous rubrique reprend l'essentiel des dispositions de l'article 14*quater* de la loi précitée du 25 février 1979. Cependant, le terme de « ménage » est remplacé par le terme jugé plus approprié de « communauté domestique ».

Le demandeur doit remplir certaines conditions pour l'obtention de l'aide, et ceci à un moment où il n'est pas encore nécessairement connu qui habitera avec lui dans le logement qui sera pris en location.

Comme c'est déjà pratique courante, après l'introduction de sa demande, le demandeur reçoit du ministre un certificat attestant qu'il remplit les conditions principales pour l'obtention de l'aide et indiquant le montant du loyer maximal admissible – et donc de la garantie locative pouvant être avancée par l'Etat si toutes les conditions légales sont remplies – en vertu de sa situation familiale et financière.

Il s'agit d'une sorte d'« autorisation » pour le candidat-locataire afin de trouver un logement locatif sur le marché privé, adapté à sa situation financière. Une telle attestation d'une durée de validité de 3 mois peut être établie rapidement si les informations et pièces justificatives requises ont été remises par le demandeur au service compétent du ministère du Logement, en l'occurrence au Service des aides au logement (ci-après dénommé « SAL »).

Pour plus de détails, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7938.

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, la condition d'un contrat de bail écrit fut supprimée pour faire droit à une observation formelle que le Conseil d'Etat a émise dans le cadre du projet de loi n°8000. Il est préférable de traiter la question d'une obligation générale de la conclusion d'un contrat de bail par écrit dans le cadre d'une modification prochaine de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Le demandeur doit également prouver qu'il dispose de revenus réguliers – au sens de l'article 11, paragraphe 1er, de la présente loi (donc incluant également le Revis) – au moins au cours des 3 mois qui précèdent la date de la demande. Cette condition provient de l'article 14*quater*, paragraphe 2, de la loi précitée du 25 février 1979.

L'annexe I – qui fait, comme les autres annexes du texte de loi, partie intégrante de la présente loi – prévoit le tableau avec les limites de revenu indexées (ramenées au nombre indice cent de l'indice pondéré du coût de la vie).

Au vu de l'évolution récente du taux d'effort des ménages résidents au Grand-Duché (coût du logement de plus en plus élevé pour les locataires à faible revenu, voir note n°27 de l'Observatoire de l'Habitat, parue en octobre 2021), il convient d'adapter la condition relative au taux d'effort : dorénavant, il faut avoir un taux d'effort inférieur à 50% du revenu mensuel de la communauté domestique pour être éligible à une aide au financement d'une garantie locative.

Il est évident que les locataires d'un logement locatif appartenant à un promoteur public – le projet de loi n° 7937 relative au logement abordable utilise la terminologie de « logement locatif abordable appartenant à un promoteur social » (englobant tant les promoteurs publics que les promoteurs sans but de lucre) – ne peuvent pas bénéficier d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer. En effet, ces locataires ont un loyer qui n'est pas fixé conformément aux articles 3 à 5 de la législation sur le bail à usage d'habitation, mais principalement en fonction du revenu – par rapport au taux d'effort – et de la composition de la communauté domestique.

Au cas où les conditions légales sont remplies et si le bailleur exige une garantie locative lors de la conclusion du bail, le ministre s'engage à avancer une garantie locative – prenant la forme d'un certificat qui est à remettre au bailleur – au demandeur ne disposant pas de l'argent nécessaire requis au moment de la conclusion du bail, permettant ainsi à celui-ci d'accéder à un logement locatif du marché privé.

Le montant de la garantie locative ne peut évidemment être avancé par le ministre que si la garantie locative est notamment conforme aux dispositions de l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 (ci-après loi précitée du 21 septembre 2006) sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (garantie maximale actuellement limitée à 3 mois de loyer, obligation d'un état des lieux contradictoire devant être signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire).

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat propose, dans un souci d'une meilleure lisibilité, de scinder le point 5° du paragraphe 2 en deux points afin de viser séparément les conditions liées au demandeur (revenus réguliers du demandeur) et celles liées à la communauté domestique (le revenu mensuel de la communauté domestique).

Le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 2, point 5°, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur et qui habitent dans le logement, ne sont pas considérés pour le calcul de l'aide au financement de la garantie locative.

Le Conseil d'État tient à relever que, si les enfants du demandeur travaillent ou touchent des indemnités de stage, de même que si les parents du demandeur travaillent ou touchent des pensions, cela risque de créer une inégalité de traitement par rapport au demandeur ayant dans sa communauté domestique des personnes sans lien de parenté au 1er degré avec celui-ci.

Il estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution.

Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Ainsi, la dernière phrase de l'article 3, point 6° nouveau, fut supprimée par voie d'un amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin d'éviter tout reproche d'inégalité de traitement. En effet, dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État estime que la non-considération des revenus des personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur et qui habitent dans le même logement lors du calcul du revenu de la communauté domestique risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution.

De même, le point 8° nouveau, qui fut introduit par voie d'un amendement gouvernemental en date du 22 juin 2023, fut complété afin de faire droit à une opposition formelle émise par le Conseil d'Etat quant à ce libellé qu'il estime risquer, par manque d'explications de nature à fonder la différence de traitement envers les ascendants ou descendants du bailleur, de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution (article 15 de la Constitution révisée).

La Haute Corporation rappelle que le législateur peut sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Par le renvoi à la parenté au premier degré, la commission parlementaire fait référence à l'obligation alimentaire et d'assistance familiale entre les parents, ascendants et descendants, en l'occurrence des personnes proches au sein d'une famille (obligation prévue par les articles 205 à 211 et 362 du Code civil).

En raison de ce devoir d'assistance familiale, les enfants doivent déjà légalement des aliments à leurs parents ou autres ascendants s'ils sont dans le besoin et vice versa. Les gendres et belles-filles doivent également, et dans les mêmes circonstances, des aliments à leurs beaux-pères et belles-mères et vice versa.

Par aliments, il faut entendre tout ce qui est nécessaire à la vie, donc non seulement la nourriture, mais aussi le logement (voir TA Lux., 27-01-2015, Pas. 37, p.615).

C'est la raison pour laquelle, au cas où le bailleur du logement loué est ascendant ou descendant du demandeur, il semble légitime et approprié de ne pas accorder une aide supplémentaire à charge de l'Etat sous forme de financement d'une garantie locative (ou d'une subvention de loyer, voir article 8, alinéa 1er, point 8°).

Il convient dès lors de maintenir la condition sous rubrique tout en ajoutant les termes « au premier degré » à la fin de la phrase, afin de limiter clairement la restriction justifiée, adéquate et proportionnée à son but aux seuls ascendants et descendants au premier degré.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des explications fournies, le Conseil d'Etat est en mesure de lever sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Article 4

Cet article vise le montant de la garantie locative et précise que le montant de l'aide ne pourra dépasser le plafond légal comme prévu par ladite loi précitée du 21 septembre 2006. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Article 5

Cet article, qui prévoit le dépôt conditionné, reprend l'essentiel des dispositions de l'article 14*quater*, paragraphe 3, de la loi précitée du 25 février 1979. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat note que l'article 5, paragraphe 1er, alinéa 2, deuxième phrase, vise le seul bénéficiaire ; c'est pourquoi il se demande ce qu'il en est des tiers créanciers et suggère de compléter cette disposition, en précisant par exemple que les sommes se trouvant sur le dépôt conditionné sont insaisissables.

Concernant l'article 5, paragraphe 2, le Conseil d'État préconise, dans un souci d'efficacité du dispositif sous examen, de prévoir une sanction pour le cas où le délai de trois ans visé n'aurait pas été respecté.

Quant au paragraphe 2, la commission parlementaire décide de ne pas prévoir de sanction à cet endroit du texte de loi. Elle note que l'aide au financement d'une garantie locative ne constitue pas une aide financière étatique typique dans le sens dont le demandeur ne tient pas un bénéfice financier

de l'aide. Concernant cette aide, l'Etat avance la garantie locative (jusqu'à trois mois de loyer) pour un locataire qui ne dispose pas des moyens financiers pour payer la garantie locative au moment de la conclusion du bail.

Sachant qu'il s'agit d'une mesure sociale dont le bénéficiaire ne peut pas profiter financièrement (il doit épargner le montant de l'aide reçue endéans un délai de trois ans) et que les bénéficiaires sont financièrement fragiles, la commission parlementaire ne veut pas infliger à ces personnes qui ont besoin du soutien de l'Etat une sanction qui leur serait encore plus préjudiciable sur le plan économique.

Article 6

Cet article règle l'appel à la garantie et constitue une reproduction de l'article 14*quater*, paragraphe 5, de la loi précitée du 25 février 1979.

Il convient de noter que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur sont également réglées par la convention prévue à l'article 3, paragraphe 2, alinéa 1er, point 2°, de la loi.

Au cas où le bailleur entend faire appel à la garantie locative, il doit présenter l'original du certificat – qu'il a reçu du ministre au début du bail, et dont le locataire n'obtient qu'une copie – auprès du ministre du Logement, et ceci au plus tard endéans un délai – considéré comme raisonnable – de six mois après la fin du bail.

La pratique a montré qu'il n'y a parfois aucune réaction du bailleur (ou de son agent immobilier éventuellement mandaté) à la lettre de résiliation du locataire faite conformément aux prescriptions prévues par la législation en matière de bail à usage d'habitation. Dans cette hypothèse, pour obtenir le déblocage des fonds épargnés, le locataire doit prouver qu'un délai de 6 mois s'est écoulé après la fin du délai légal de résiliation.

Article 7

Cet article, qui est inspiré des dispositions de l'article 14*quater*, paragraphe 6, de la loi précitée du 25 février 1979, prévoit les dispositions applicables en cas de remboursement de l'aide, ainsi que l'hypothèse d'une demande de dispense de remboursement de la part du bénéficiaire de l'aide. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Article 8

Alinéa 1er

Cet article détermine les conditions qui doivent être remplies pour pouvoir profiter d'une subvention de loyer. Il s'inspire de l'article 14*quinquies* de la loi précitée du 25 février 1979 ainsi que du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 en fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer, en prévoyant les conditions principales pour l'obtention d'une subvention de loyer. Il s'agit d'une aide mensuelle destinée aux personnes ayant un revenu faible ou modeste pour payer leur loyer.

Pour être éligible à l'aide, il faut entre autres que le loyer payé pour le logement pris en location respecte les articles 3 à 5, qui prévoient les dispositions relatives à la fixation du loyer, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

En outre, le libellé initial prévoyait aussi que le demandeur doit avoir conclu un contrat de bail par écrit avec le bailleur, comme pour l'aide prévue à l'article 3.

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, la condition d'un contrat de bail écrit fut supprimée, comme c'était le cas pour l'article 3, paragraphe 2, point 3°, afin de faire droit à une observation formelle que le Conseil d'Etat a émise dans le cadre du projet de loi n°8000.

De plus, la condition de revenu, dont la formulation n'est pas suffisamment claire, est adaptée en se référant à une proposition du Conseil d'Etat concernant l'article 2, alinéa 1er, points 5° et 6°, du texte du projet de loi n°8000, contenue dans son avis du 20 mai 2022.

De même, il est inséré un nouveau point 5° qui précisé qu'une des conditions principales de l'obtention de l'aide consiste à ce que le demandeur dispose d'un des revenus énumérés aux points 1° à 4° du paragraphe 1er de l'article 11.

Dans l'affirmative, la somme des revenus de la communauté domestique (donc non seulement le revenu du demandeur, mais aussi celui des autres membres de la communauté domestique qui disposent d'un revenu au sens de l'article 11) sera prise en considération pour le calcul de la subvention de loyer,

et notamment pour vérifier si elle est inférieure à la limite de revenu applicable telle que prévue à l'annexe II au texte de loi (point 5° ancien, point 6° nouveau).

Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, dans un souci de meilleure lisibilité, de préciser, à l'endroit de l'alinéa 1er, phrase liminaire, que la subvention de loyer est accordée par le ministre. Cette observation vaut pour l'ensemble des articles qui portent sur l'octroi d'une aide.

De même, le Conseil d'État constate que pour ce qui concerne l'aide au financement d'une garantie locative, cette condition est limitée au demandeur de cette aide.

En ce qui concerne l'alinéa 1er, point 8°, le Conseil d'État se demande pourquoi les auteurs excluent que le logement soit loué au demandeur par un ascendant ou descendant. En effet, selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, le législateur peut sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Le libellé de l'article sous rubrique fut amendé par voie d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023, à l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 8° nouveau, – à savoir l'obligation alimentaire et d'assistance familiale (prévue par le Code civil) – les termes « au premier degré » ont été ajoutés à la fin de la phrase, afin de limiter clairement la restriction justifiée, adéquate et proportionnée à son but aux seuls ascendants et descendants au premier degré.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Alinéa 2

La pratique récente a montré que dans certains cas, il se peut qu'un demandeur ne peut pas, pour une raison donnée, se déclarer à l'adresse du logement pris en location – pour lequel l'aide est demandée – et dans lequel il habite effectivement, et obtient alors une adresse de référence à l'office social traitant son dossier pour ne pas être exclu d'office de l'obtention de certaines aides. Il se peut également qu'un demandeur rencontre des problèmes pour sortir d'une indivision d'un logement appartenant à plusieurs propriétaires (p.ex. hérité dans le cadre d'une succession, et où il existe encore un litige entre les différents héritiers), différent de celui pour lequel la subvention de loyer est demandée.

Pour de tels cas, il est jugé utile que le ministre peut, en cas d'une demande dûment motivée du demandeur, déroger à l'une ou l'autre condition prévue par les points 2°, 3° ou 4° de l'alinéa 1er (condition d'être déclaré à l'adresse du logement loué dans lequel le demandeur réside effectivement, condition de ne pas être plein propriétaire de plus d'un 1/3 d'un autre logement respectivement être usufruitier en partie de celui-ci).

Alinéa 3

L'aide visée par l'article sous rubrique peut, le cas échéant, être accordée rétroactivement jusqu'à la date de la demande, mais uniquement si les conditions prévues à l'article 8 étaient déjà remplies à cette date (et notamment que le contrat de bail conclut pour le logement concerné court déjà à la date de la demande).

Article 9

Cet article prévoit les dispositions relatives au calcul de la subvention de loyer, mais également le montant maximum de l'aide, laquelle est plafonnée en fonction de la composition de la communauté domestique.

Une modification importante est réalisée concernant les modalités de calcul de la subvention de loyer. Si, dans le passé, la méthode consistait à calculer l'aide mensuelle en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème dépendant de la composition de la communauté domestique et défini selon les besoins théoriques minimaux par type de communauté domestique, le texte de loi sous rubrique prévoit que l'aide mensuelle est calculée en fonction d'une nouvelle formule.

Les limites de revenu prévues dans le cadre d'un tableau annexé à la loi ont été fixées en fonction de la composition de la communauté domestique du demandeur, donc d'une manière similaire à celle prévue dorénavant pour la majorité des autres aides individuelles au logement prévues par la présente loi, rendant ainsi le système des aides à la location plus cohérent et harmonisé avec celui des aides à la propriété d'un logement.

Article 10

Cet article définit dans quel cas l'aide doit être restituée et traite du cas où un demandeur quitte le logement d'une communauté domestique. L'article reprend l'essentiel du libellé de l'article 6, paragraphes 5 et 6, de l'ancien règlement grand-ducal du 9 décembre 2015 sur la subvention de loyer.

Dans le cas où le SAL constate dans un dossier en cours de paiement qu'une aide est ou a été indûment payée – totalement ou partiellement –, une décision de remboursement avec indication du montant indûment touché sera notifiée au bénéficiaire. C'est en principe uniquement dans le cas d'un paiement indûment touché que la subvention de loyer est à rembourser, même en l'absence d'une nouvelle demande de la part du bénéficiaire.

Un montant indûment touché ne peut pas faire l'objet d'une dispense de remboursement, comme à l'heure actuelle.

En cas de départ d'un des demandeurs, si le demandeur restant dans le logement subventionné souhaite encore bénéficier d'une aide pour la période qui suit, il doit présenter une nouvelle demande en bonne et due forme. Le SAL doit notamment savoir le numéro de compte bancaire à utiliser en cas d'une continuation de l'aide et vérifier si toutes les conditions d'octroi sont toujours remplies.

Article 11

L'article 11 prévoit les conditions d'éligibilité relatives au revenu net applicables, sans prise en considération des transferts sociaux, pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative et/ou d'une subvention de loyer.

Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de ces aides à la location est la moyenne du revenu net de l'année civile – donc l'année calendrier – qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée.

En cas de changement d'employeur ou si la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile (année « n-1 »), le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par « *dernier revenu connu* », il y a lieu d'entendre au sens de la présente loi le revenu de la communauté domestique des trois derniers mois de rémunération se rapportant à l'année civile au cours duquel l'aide est accordée.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir, comme pour les aides à l'accession à la propriété, pour les aides à la location qu'une indemnité payée pendant une période de stage n'est à considérer comme un revenu que si le demandeur de l'aide a été affilié à la sécurité sociale durant cette période (c'est-à-dire des stages professionnels de longue durée, imposés par la loi, et non pas des stages d'été, de courte durée), et plus précisément affilié à un régime d'assurance maladie et pension (une simple affiliation à une assurance maladie n'étant pas jugée suffisante.

Article 12

Cet article vise la garantie de l'Etat relative aux aides à la propriété d'un logement. Il reprend l'essentiel du contenu de l'article 3 de la loi précitée du 25 février 1979, qui concerne l'aide à l'accession à la propriété d'un logement sous forme d'une garantie de l'Etat.

Il convient de préciser que l'Etat ne peut garantir qu'un seul prêt hypothécaire, et donc pas plusieurs prêts hypothécaires à la fois, pour un même emprunteur. Par conséquent, en cas de demande en vue de l'obtention d'une nouvelle garantie de l'Etat, il faut que le premier prêt ait été préalablement soldé auprès de l'établissement de crédit concerné.

Article 13

L'article 13 détermine les conditions à respecter par l'emprunteur qui souhaite profiter d'une garantie de l'Etat. Il reprend l'essentiel des dispositions des articles 4, 5, 7 et 9 de la loi précitée du 25 février

1979 et des articles 51 et 54 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution rela¬tives aux aides individuelles au logement (ci-après règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011). Il convient de noter qu'en pratique, la demande n'est pas introduite par l'emprunteur lui-même, mais par le biais de son établissement de crédit prêteur.

Paragraphe 1er

L'alinéa 1er énumère toutes les conditions qu'un demandeur doit remplir pour pouvoir bénéficier de la garantie de l'Etat.

L'alinéa 2 prévoit ce qu'il faut entendre par « *coût du projet relatif au logement* », en l'occurrence en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement (ci-après « VEFA »): le coût du terrain et des travaux de construction du logement concerné ou en cas d'acquisition d'un logement déjà antérieurement occupé: le coût d'acquisition du logement ainsi que des travaux d'amélioration et/ou de transformation du logement réalisés après la conclusion de l'acte notarié d'acquisition.

Dans le coût du projet peuvent également être inclus les frais d'assurances relatives au prêt hypothécaire et les frais de banque y afférents.

Paragraphe 2

Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide (année « n-1 »).

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin que le demandeur d'une garantie de l'Etat doive réunir dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, comme c'est également le cas pour l'obtention d'une garantie étatique pour un prêt climatique et pour la plupart des autres aides à la propriété d'un logement.

De plus, l'amendement prévoit que pour l'obtention d'une garantie étatique, le logement du demandeur doit disposer d'un numéro cadastral distinctif : par conséquent, pour l'ensemble des personnes habitant dans un immeuble n'ayant qu'un seul numéro cadastral, c'est-à-dire où il n'existe pas de cadastre vertical et aucun règlement de copropriété, uniquement une seule aide au logement pourra être accordée, conformément à l'intention du législateur

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat constatait qu'il existe une incohérence entre le paragraphe 1er qui ne soumet l'octroi de la garantie de l'État à aucune exigence à respecter par la communauté domestique et le paragraphe 2 qui se réfère au revenu net de la communauté domestique. S'ajoute à cela qu'en distinguant le revenu du demandeur de celui de la communauté domestique, les auteurs semblent ne pas compter le demandeur parmi les membres de la communauté domestique. Au vu des incohérences qui précèdent, qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'opposait formellement à la disposition sous rubrique.

En outre, le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 2, dernier alinéa, les personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ne sont pas prises en considération pour la détermination de la communauté domestique et, par conséquent, pour le calcul du revenu net. Le Conseil renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

L'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 5 juillet 2023.

Pour des raisons rédactionnelles, il s'impose de reformuler la première phrase et les points 1°, 2° et 3° du paragraphe 1er ont été reformulés.

Dans un souci de garantir une cohérence interne, le libellé du paragraphe 1er, point 4°, fut adapté à l'instar de celui des dispositions prévues aux articles 8, point 4°, 16, paragraphe 2, point 3°, et 20, point 3°.

Afin d'éviter toute incohérence entre le paragraphe 1er et le paragraphe 2, le libellé du point 5° du paragraphe 1er fut amendé. En effet, comme pour les autres aides au logement prévues par le

chapitre 2 de la loi en projet, c'est le revenu net de la communauté domestique qui est à prendre en considération, et non seulement le revenu de l'emprunteur-demandeur.

Afin de faire droit à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat et afin d'éviter toute inégalité de traitement, au paragraphe 2, alinéa 3, la partie de phrase « à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, » est supprimé à l'instar de l'amendement qui vise l'article 3, point 6° nouveau.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Article 14

Cet article vise la limite de la garantie étatique et reprend les dispositions de l'article 9, alinéa 2, de la loi précitée du 25 février 1979 et de l'article 55 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Avant qu'une aide étatique puisse être accordée, il faut qu'au moins 60% du coût du projet soit déjà garanti personnellement par l'emprunteur auprès de l'établissement de crédit concerné.

La garantie de l'Etat vaut pour la durée totale du prêt initialement conclu ; elle ne pourra être transférée par la suite sur un nouveau prêt contracté par l'emprunteur.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de relever le montant maximal de la garantie de l'Etat à 26 000 euros.

Cet amendement fait partie du paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction par un plan ambitieux en faveur des PME, des communes et des ménages, visant l'accès au logement et la rénovation énergétique. Cette garantie peut constituer un élément complémentaire important contribuant à la réalisation d'un projet d'acquisition, de construction, d'amélioration, de transformation ou de rénovation d'un logement

Article 15

Cet article vise l'appel à la garantie étatique et reprend en partie le texte des articles 53 et 56 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Avant de pouvoir faire appel à la garantie, l'établissement de crédit doit avoir préalablement avoir mis en œuvre les moyens judiciaires et extrajudiciaires à sa disposition pour récupérer sa créance auprès de l'emprunteur défaillant, et notamment avoir respecté ses engagements y relatifs contenus dans la convention conclue avec l'Etat et prévue par l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°.

Au vu du montant plus élevé de la garantie étatique accordée en cas d'une accession à la propriété, l'établissement de crédit doit, à côté des démarches énumérées dans la convention, également procéder à une vente publique du logement en question. Par conséquent, ce n'est que lorsque le produit de ladite vente reste insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit que ce dernier peut faire appel à la garantie de l'Etat. Une telle obligation est déjà actuellement prévue par l'article 56, alinéa 1er, du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Article 16

L'article 16 prévoit les conditions principales pour l'obtention d'une aide en capital dénommée dorénavant « *prime d'accession à la propriété* » d'un logement (sous le régime de la loi précitée, cette prime était dénommée « *prime d'acquisition* » respectivement « *prime de construction* »). Cette prime peut être accordée lors de l'acquisition d'un logement existant ou lors de la construction d'un nouveau logement, il s'agit d'une prime unique destinée à offrir aux personnes à revenu faible ou modéré une aide financière directe pour la première accession à la propriété d'un logement.

Paragraphe 1er

Au vu notamment du nombre limité de terrains à bâtir, de la forte progression de la population et du changement de la structure familiale au Grand-Duché, l'Etat doit veiller à une utilisation rationnelle du sol et donc encourager la densification des habitations. Il convient donc de soutenir davantage les acquéreurs de logements consommant seulement un minimum de terrain.

Pour réaliser une meilleure densification sur les terrains à bâtir existants, il convient dès lors de continuer à promouvoir la construction de logements en copropriété ainsi que les maisons en rangée ou jumelées, donc de formes d'habitation qui nécessitent moins de surfaces en terrain que les maisons

unifamiliales, et qui méritent dès lors l'octroi d'une aide en capital avec un montant supérieur selon le type de construction :

– pour un logement en copropriété ou une maison en rangée, la prime applicable selon la formule prévue à l'annexe III de la présente loi est augmentée de 40% (il convient de ne pas défavoriser, dans la mesure du possible, les familles nombreuses qui sont contraintes d'habiter plutôt dans une maison en rangée par rapport aux communautés domestiques plus petites habitant dans un appartement);
– pour une maison jumelée (il s'agit en l'occurrence de 2 maisons unifamiliales reliées par un mur mitoyen; le terrain nécessaire aux maisons jumelées et au jardin est inférieur à celui pour 2 maisons unifamiliales détachées; cette forme d'occupation permet donc une meilleure utilisation rationnelle du foncier), la prime sera augmentée de 15%, comme déjà à l'heure actuelle.

Paragraphe 2

Les conditions d'octroi restent plus ou moins les mêmes que celles qui existaient sous l'empire de la loi précitée du 25 février 1979.

Ainsi, le logement doit, par exemple, disposer d'un numéro cadastral distinctif : par conséquent, pour l'ensemble des personnes habitant dans un immeuble n'ayant qu'un seul numéro cadastral, c'est-à-dire où il n'existe pas de cadastre vertical et aucun règlement de copropriété, uniquement une seule aide au logement pourra être accordée.

La prime sous rubrique varie en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide, dont les montants sont calculés conformément à la nouvelle formule prévue par l'annexe III.

Le texte de loi revoit les limites de revenu et les montants prévus par la loi précitée à la hausse afin d'élargir le cercle des bénéficiaires potentiels d'aides individuelles au logement.

Les acquéreurs éligibles pour un logement au sens du projet de loi 7937 relative au logement abordable (ce projet de loi est le même jour à l'ordre du jour de la séance publique de la Chambre des Députés que le texte de loi sous rubrique) donc les acquéreurs d'un logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré réalisé par un promoteur public, sont toutefois exclus du bénéfice de certaines primes prévues par la présente loi, et plus particulièrement de la prime d'accession à la propriété et de la prime d'épargne (réservées désormais aux acquéreurs de logements sur le marché privé), étant donné qu'ils bénéficient déjà des conditions beaucoup plus avantageuses liées à l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré réalisé par un promoteur 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.

Dans son avis du 20 juin 2020, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer au paragraphe 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée » vu que les conditions pour obtenir une prime d'accession à la propriété sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

En ce qui concerne le paragraphe 2, point 3°, le Conseil d'État constate que pour ce qui concerne la garantie de l'État, cette condition est toutefois limitée au demandeur de cette aide.

Concernant le paragraphe 2, point 4°, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Afin de développer plus particulièrement la construction nouvelle, et donc pour soutenir le secteur de la construction, l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin d'y insérer un nouveau paragraphe qui introduit une prime compensatoire conjoncturelle de 20.000 euros aux bénéficiaires d'une prime d'accession à la propriété en cas

d'acquisition d'un logement nouveau, c'est-à-dire aux bénéficiaires acquéreurs d'un logement à construire/en construction ou d'un logement du stock immobilier existant qui n'a pas encore été habité avant l'entrée en vigueur de la loi en projet. Par conséquent, les acquéreurs d'un logement qui a déjà été antérieurement habité par quiconque ne peuvent pas bénéficier de cette prime conjoncturelle.

La prime compensatoire conjoncturelle sera limitée aux ménages remplissant les conditions d'une prime d'accession à la propriété et dont l'acquisition du logement nouveau et non encore habité antérieurement sera actée après l'entrée en vigueur de la présente loi et au plus tard le 31 décembre 2024.

Or, il se peut que le demandeur d'une prime d'accession à la propriété soit lui-même maître d'ouvrage, c'est-à-dire au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par celui-ci (notamment le choix de l'architecte et de l'entreprise générale), même si cette hypothèse est devenue très rare de nos jours. Dans un tel cas, la date de début des travaux de construction que le demandeur déclare au bourgmestre de la commune compétente est prise en considération (et non la date de l'acte authentique). Si ce demandeur se voit accorder une prime d'accession à la propriété, il peut également obtenir la prime compensatoire conjoncturelle, mais la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune doit alors avoir lieu entre la date d'entrée en vigueur de la présente loi et le 31 décembre 2024 au plus tard.

La présente mesure permettra de compenser au moins partiellement la forte augmentation des prix des matières premières qui a eu lieu au courant des deux dernières années, et constitue un appui supplémentaire afin de couvrir les frais de transaction et d'enregistrement lors de l'acquisition d'un bien immobilier à construire. La prime compensatoire conjoncturelle viendra utilement compléter l'apport en fonds propres, considéré par les établissements de crédit au moment de l'étude du dossier pour l'octroi d'un prêt immobilier.

Article 17

Cet article a trait à la prime d'épargne et détermine les conditions principales d'octroi de cette prime. L'article vise à encourager les gens à épargner, et donc de récompenser l'effort d'épargne personnel réalisé en vue de l'accession à un logement.

Les conditions d'octroi restent principalement les mêmes que celles prévues l'article 19 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011. Pour pouvoir obtenir une prime d'épargne, il faut dorénavant être bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété (anciennement dénommée prime d'acquisition ou de construction) pour pouvoir également obtenir une prime d'épargne, et avoir épargné pendant une période d'au moins 1 an – précédant immédiatement la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont retirés et investis dans le financement du logement – auprès d'un même établissement de crédit.

Un transfert des montants épargnés d'un établissement de crédit à un autre, par exemple si le client demandeur désire changer de banque, est toutefois admis.

La commission parlementaire a amendé l'article sous rubrique en date du 5 juillet 2023 dans l'objectif de faire droit à l'observation émise par le Conseil d'Etat dans son avis du 20 juin. Le libellé du point 2° a été précisé afin d'y prévoir que le demandeur doit avoir épargné pendant une période d'au moins un an précédant immédiatement la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont retirés et investis dans le financement du logement auprès d'un même établissement de crédit.

Article 18

L'article 18 détermine les modalités de calcul de la prime d'épargne. Pour le calcul de la prime, la somme des avoirs existants sur le compte d'épargne qui ont été épargnés au cours des 10 ans précédant le jour où ils ont été investis dans le financement du logement ou de travaux en relation avec le logement est prise en considération.

La prime d'épargne est égale à 10% de l'accroissement de l'épargne par année de calendrier par compte. Toutefois, la prime est limitée par 2 plafonds :

– le montant maximum de la prime d'épargne est de 500 euros par année de calendrier (par conséquent, le plafond des montants épargnés pris en considération = maximum 5.000 euros par an), et
– la prime peut être obtenue pour une durée maximale de 10 ans, c'est-à-dire uniquement une période d'épargne de 10 ans précédant immédiatement le jour à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans l'acquisition du logement sera prise en considération lors du calcul de la prime.

Au moins 90% des montants épargnés sur le ou les comptes du bénéficiaire doivent être réservés pour le financement du logement et d'éventuels travaux réalisés par la suite en relation avec ce logement (la simple réalisation desdits travaux n'étant pas suffisante pour pouvoir obtenir une prime d'épargne). Ces montants épargnés doivent également être utilisés endéans une période fixée par la loi, en l'occurrence endéans les 2 ans à partir du jour de l'acte notarié d'acquisition du logement.

Toutefois, une prolongation de ce délai peut être accordée par le ministre, sur avis de la Commission, mais uniquement pour une durée maximale d'un an, en cas de demande écrite et motivée du bénéficiaire (par exemple en cas de VEFA si le compte final n'a pas encore pu être dressé endéans le délai).

Au vu des expériences de la pratique, il convient de permettre aux bénéficiaires d'utiliser jusqu'à 10% des avoirs épargnés sur le compte d'épargne à d'autres fins que le financement du logement et d'éventuels travaux y relatifs. Le compte ne doit donc pas obligatoirement être liquidé au moment où le bénéficiaire entend retirer l'argent épargné pour son projet immobilier.

Dans son avis du 22 juin 2023, le Conseil d'Etat rappelle que, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limites pour prendre des décisions et que la loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration. Partant, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre, tout en omettant le verbe « pouvoir ».

Au vu de l'observation du Conseil d'Etat relative à l'article 33 nouveau du texte de loi, la commission parlementaire a décidé de l'amender en date du 5 juillet 2023. Dans l'objectif de prévoir plus de précision au texte, la deuxième phrase de l'alinéa 2 fut modifiée.

Le libellé amendé prévoit maintenant explicitement qu'une prolongation du délai est uniquement possible dans certaines hypothèses particulières : pour des raisons de santé (p.ex. maladie grave d'un des bénéficiaires, dûment constatée par un certificat médical), pour des raisons financières (p.ex. perte d'emploi, revenu minime, etc.), ou en cas de force majeure. De plus, la dérogation est strictement temporaire, et donc bien délimitée dans le temps (prolongation du délai limitée à seulement un an).

En effet, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limites pour prendre des décisions. La loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 19

Cet article concerne la subvention d'intérêt. La subvention d'intérêt est une aide en intérêt pour réduire les charges mensuelles de personnes à revenu modéré ou faible qui ont contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition, mais aussi de l'amélioration d'un logement (article 27) ou de l'assainissement énergétique d'un logement (article 42 nouveau).

A côté de la limite du montant maximum pouvant être subventionné d'un prêt hypothécaire (voir article 22), le texte prévoit dorénavant un deuxième plafond. Chaque personne bénéficiaire a droit à 300 paiements mensuels (ce qui correspond à une période totale de 25 ans), qui peuvent, le cas échéant, concerner plusieurs logements acquis successivement – mais pas nécessairement l'un après l'autre –, et donc plusieurs prêts.

L'aide peut être accordée rétroactivement avec effet à la date de la demande, si toutes les conditions sont remplies à cette date.

Une subvention d'intérêt ne peut toutefois jamais être accordée – et payée – simultanément dans deux dossiers différents. Une telle situation pourrait, par exemple, se présenter lorsque le bénéficiaire de l'aide en intérêt acquiert un nouveau logement – en signant un acte de vente en état futur d'achèvement (VEFA) – qui n'est pas encore construit ou en voie de construction, et introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt pour le nouveau logement alors qu'il habite encore dans son (ancien) logement pour lequel il obtient l'aide mensuelle.

Dans un tel cas, une subvention d'intérêt pourrait déjà être accordée et payée même si le nouveau logement n'est pas encore construit ou si les travaux relatifs au logement nouvellement acquis ne sont pas encore achevés. Il s'agit d'une faveur pour les acquéreurs d'un logement, qui est déjà prévue depuis

longtemps par la législation et dans la pratique, car il convient d'aider les personnes éligibles déjà au moment de la construction de leur futur logement, après la signature de l'acte notarié d'acquisition du logement. Il ne convient toutefois pas d'accorder simultanément – donc en même temps – des aides en intérêt pour deux logements différents (l'actuel logement et le logement en voie de construction du demandeur).

Article 20

L'article 20 prévoit les conditions principales pour pouvoir obtenir une subvention d'intérêt.

Pour obtenir une subvention d'intérêt, le demandeur doit par exemple respecter la condition de l'habitation principale et permanente, et donc les dispositions prévues pour cette aide en intérêt par l'article 33 nouveau.

Quant au point 3 qui prévoit comme condition de la subvention d'intérêt que « les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger. », le Conseil d'Etat renvoie, dans son avis du 20 juin 2023, à son observation formulée à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

En regard au point 4°, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 21

Cet article fixe le taux-plafond et le taux de référence applicables en matière de subvention d'intérêt, qui ont été introduits dans la réglementation par un règlement grand-ducal du 30 décembre 2011, afin d'éviter notamment que des taux exagérés soient subventionnés par l'Etat ou que des personnes bénéficiant d'un « taux de faveur » puissent se voir accorder une subvention d'intérêt plus élevée que les autres demandeurs de cette aide.

Dans le cadre de la présente loi qui porte réforme de la loi précitée du 25 février 1979, la subvention d'intérêt est fusionnée avec la bonification d'intérêt. Le tableau prévu à l'annexe IV tient compte de cette modification majeure.

Comme c'est aussi le cas pour d'autres aides individuelles au logement, la subvention d'intérêt sera calculée selon une nouvelle formule, laquelle tiendra compte du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide (des plafonds de revenu sont fixés pour chaque type de communauté domestique par le tableau prévu à l'annexe IV de la présente loi).

Article 22

Cet article détermine le calcul de la subvention d'intérêt. L'aide est à calculer sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement tel que prévu par le tableau de l'annexe V de la présente loi. Ainsi, l'annexe V permet de calculer le montant maximum subventionnable du prêt, par période de deux ans.

Même en cas de pluralité de demandeurs (par exemple 2 époux, partenaires ou concubins), l'aide en intérêt accordée par la suite sera toujours virée sur un seul compte bancaire, celui indiqué par les demandeurs sur leur formulaire de demande d'aide, et ceci même dans le cas où un des deux demandeurs n'a individuellement plus droit à l'aide (car ayant par exemple déjà reçu 300 paiements dans le passé, et donc déjà épuisé le total des 300 paiements mensuels).

Dans un tel cas, seulement celui des demandeurs qui a reçu moins de 300 paiements pourrait encore obtenir la part de l'aide à laquelle il a droit, laquelle sera virée sur le numéro de compte indiqué sur la demande commune.

Dans le cadre du prédit paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction et les ménages, l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de tenir mieux compte des enfants pour la subvention d'intérêt.

Ainsi, le montant dont bénéficient les communautés domestiques avec enfant(s) à charge fut doublé de 10.000 à 20.000€ par enfant. Le montant maximal subventionnable sera dès lors plafonné à 280.000 €.

L'avantage de la mesure est qu'elle est socialement très ciblée et qu'elle apporte une aide mensuelle récurrente aux ménages à faible revenu dont les charges hypothécaires pèsent le plus lourdement.

Article 23

Cet article vise le refus, le remboursement et la continuation provisoire de la subvention. Il prévoit ainsi l'essentiel de l'article 44 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Il faut respecter une durée d'habitation principale et permanente d'au moins 2 ans, conformément aux dispositions de l'article 33 nouveau de la loi, sinon la subvention d'intérêt doit être remboursée à l'Etat.

Une continuation provisoire de la subvention d'intérêt est possible, pour une durée maximale de 2 ans, pour celui des bénéficiaires restant dans le logement subventionné pendant une instance de divorce par exemple. En effet, les expériences de la pratique ont montré que beaucoup de ménages risquent de perdre leur logement au moment de la séparation du couple si la subvention d'intérêt était arrêtée.

Pour les ménages à revenu faible, un taux d'intérêt réduit est souvent indispensable pour pouvoir payer les mensualités du prêt hypothécaire, et donc pour pouvoir garder le logement. Il faut éviter que des gens se séparant se retrouvent sur la rue dans ces moments déjà très difficiles.

Dans la plupart des cas, une période de deux ans s'avère suffisante pour que les époux bénéficiaires puissent procéder à la liquidation et au partage de leur communauté (active et passive), et notamment régler le sort du logement familial subventionné par l'Etat et du prêt hypothécaire y relatif.

Au cas où la continuation provisoire est accordée, la condition prévue sous l'article 20, point 2° (être « titulaire unique dudit prêt »), n'est évidemment pas à remplir par le bénéficiaire restant dans le logement, pendant toute la durée de cette période transitoire. Après expiration de cette période limitée à deux ans, le bénéficiaire restant dans le logement doit cependant être titulaire unique du prêt hypothécaire et avoir la pleine et exclusive propriété du logement s'il veut encore bénéficier d'une subvention d'intérêt.

La continuation provisoire est également possible dans l'hypothèse où un des conjoints reprend à lui seul le logement subventionné et le prêt hypothécaire y relatif au moment de la séparation.

Pour éviter tout litige, l'acte de liquidation devrait par la suite préciser lequel des conjoints aura à régler la part de l'aide au logement devant être restituée, le cas échéant, à l'Etat.

Pour pouvoir obtenir une continuation provisoire dans lesdits cas, il faut une demande écrite et motivée, à adresser au ministre du Logement.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État s'oppose formellement au libellé du paragraphe 1er pour insécurité juridique. Toutefois, il dit pouvoir se déclarer d'accord avec la suppression des termes « ou se sont modifiés ».

Concernant le paragraphe 2, le Conseil d'État renvoie aux considérations générales, pour demander, sous peine d'opposition formelle, d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre, en omettant le verbe « pouvoir ». En outre, le Conseil d'État demande de supprimer les termes « que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause », pour être superfétatoires, étant donné que, de toute façon, toutes les raisons de départ sont visées, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de n'en citer que quelques-unes, et ce de manière exemplative.

Par le biais d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut amendé à deux endroits.

Au paragraphe 1er, la commission parlementaire a décidé de faire siennes les observations de la Haute Corporation et de supprimer, comme il fut proposé par le Conseil d'Etat, les termes « ou se sont modifiées ».

Il convient de préciser que les auteurs du texte ont voulu viser par « se sont modifiées » l'hypothèse où un bénéficiaire remplit toujours toutes les conditions d'octroi d'une subvention d'intérêt, mais où ce bénéficiaire n'a cependant plus droit au même montant de l'aide mensuelle mais seulement à un montant réduit de l'aide en raison d'une circonstance ayant entraîné une réduction du montant de l'aide (p.ex. augmentation du revenu de la communauté domestique, seulement un au lieu de deux enfants à

charge). Dans un tel cas, le bénéficiaire doit bien évidemment rembourser la part de l'aide mensuelle indûment touchée.

A l'instar de l'article 18, alinéa 2, le paragraphe 2, alinéa 1er, de l'article sous rubrique fut amendé afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire sans limites du ministre, et donc d'encadrer davantage le pouvoir d'appréciation du ministre, qui est déjà clairement délimité dans le temps. C'est pourquoi les termes « toute autre cause » ont été supprimés, en précisant davantage ici les cas où une continuation provisoire (et donc temporaire) de l'aide est possible.

En effet, « toutes les raisons de départ » ne sont pas admises, mais uniquement certaines circonstances graves bien particulières : par exemple lors d'une procédure de divorce ou lors d'une séparation. Les expériences de la pratique ont montré qu'à ce moment précis, beaucoup de ménages risquent de perdre leur logement si la subvention d'intérêt était arrêtée d'un coup. Dans la plupart de ces cas, une période de deux ans s'avère suffisante pour que les époux bénéficiaires puissent procéder à la liquidation et au partage de leur communauté (active et passive), et notamment régler le sort du logement familial subventionné par l'Etat et du prêt hypothécaire y relatif.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 24

Cet article vise les conditions principales d'octroi d'une prime d'amélioration et reprend ainsi l'essentiel des dispositions de l'article 12 de la loi précitée du 25 février 1979 et de l'article 21, alinéas 1er et 3, du règlement grand-ducal de 2011 sur la « prime d'amélioration de logements anciens ».

La prime d'amélioration de logements du parc immobilier existant est maintenue dans le texte de la loi, et peut être obtenue en cas de réalisation d'un des travaux d'amélioration énumérés à l'article 25.

De plus, un nouveau type de prime d'amélioration est introduit dans la législation, à savoir la « prime d'amélioration pour assainissement énergétique », qui constitue un supplément à l'aide financière accordée dans le cadre de la législation « *PRIMe House* », et plus particulièrement aux aides prévues par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Le libellé sous rubrique fut amendé par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 20 mai 2022 suite à l'accord de la tripartite entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises (UEL) et les organisations syndicales LCGB et CGFP à l'issue des réunions du Comité de coordination tripartite des 22, 23 et 30 mars 2022 et signé le 31 mars 2022, qui prévoit notamment le renforcement du « *Topup social* » de la « *PRIMe House* » en étendant le nombre des ménages éligibles sera étendu jusqu'au revenu correspondant au niveau de vie médian (décile 5).

Le logement amélioré doit être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pour une période d'au moins 2 ans après la date d'achèvement des travaux, conformément à l'article 33 nouveau de la présente loi.

La prime d'amélioration – ou une tranche de celle-ci – ne sera virée par le ministère du Logement (SAL) qu'après présentation des factures acquittées – c'est-à-dire payées – relatives aux travaux réalisés.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer aux alinéas 2 et 3, phrases liminaires, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». Il donne à considérer que les conditions pour obtenir une prime d'amélioration sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Quant aux points 2° des alinéas 2 et 3 le Conseil d'État renvoie à son observation formulée à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

En ce qui concerne les points 3° des alinéas 2 et 3 le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Concernant l'alinéa 3, point 5°, le Conseil d'État s'interroge sur la plus-value normative des termes « et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022 » étant donné qu'il relève de l'évidence que les décisions d'octroi n'ont pas pu être accordées antérieurement à cette date. Il remarque que si l'intention est de prévoir un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une garantie de l'État, il conviendrait d'ajouter une telle disposition à l'article 51 initial (article 49 nouveau).

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin d'introduire la condition d'être majeur au libellé sous rubrique.

Lors de son examen de l'avis du Conseil d'Etat, la commission parlementaire décide de ne pas amender le libellé *in fine* de l'article 24, alinéa 3, point 5, afin de garder son caractère explicatif.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'Etat se montre d'accord avec les amendements proposés.

Article 25

Cet article vise les travaux éligibles et constitue une sorte de version actualisée des articles 21, alinéa 2, et 22 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Il contient notamment la liste des travaux éligibles pour l'obtention d'une prime d'amélioration visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de logements existants. Le remplacement des fenêtres ainsi que l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier sont nouveaux dans cette liste.

L'alinéa 2 prévoit la liste des travaux éligibles pour l'obtention de la nouvelle prime d'amélioration pour assainissement énergétique. Il s'agit de tous les travaux visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Comme cela fut le cas sous l'empire du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, le logement concerné doit disposer d'une ancienneté d'au moins 10 ans à partir de la date de première occupation du logement.

Le libellé sous rubrique fut amendé par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 20 mai 2022 suite à l'accord de la tripartite entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises (UEL) et les organisations syndicales LCGB et CGFP à l'issue des réunions du Comité de coordination tripartite des 22, 23 et 30 mars 2022 et signé le 31 mars 2022, qui prévoit notamment le renforcement du « *Top-up social* » de la « *PRIMe House* » en portant le montant maximal de la prime d'amélioration à 100% (au lieu de 40%) de l'aide financière accordée dans le régime « *PRIMe House* » pour les travaux concernés.

Par conséquent, le tableau des paramètres de calcul de l'annexe VI du texte de loi est aussi modifié.

Article 26

Cet article vise le calcul de la prime d'amélioration et reprend en partie le libellé de l'article 23 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Au vu des expériences de la pratique, il est notamment jugé utile de modifier les modalités de calcul de l'aide. Dorénavant, la prime d'amélioration ne correspondra plus à un montant en euros plafonné à 30% du montant d'une facture hors TVA relative aux travaux d'amélioration, mais correspond à un pourcentage de la facture qui varie en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur, selon une nouvelle formule de calcul, avec une limite maximale fixée à 40% du montant des factures hors TVA relatives aux travaux éligibles. La nouvelle formule et les paramètres de calcul de l'aide sont prévus par l'annexe VI de la présente loi.

Pour les communautés domestiques avec un revenu plus élevé, le pourcentage du montant des factures relatives aux travaux d'amélioration pris en compte pour le calcul de la prime d'amélioration sera donc moindre que celui fixé pour les communautés domestiques avec des revenus plus faibles.

Il convient de préciser les factures qui peuvent dorénavant être prises en considération pour le calcul d'une prime d'amélioration. Uniquement une facture relative aux travaux d'amélioration éligibles, portant sur un montant d'au moins 500 € hors TVA et ayant été transmise au ministre endéans un délai de deux ans peut être acceptée par le SAL. De plus, chaque facture recevable ne peut être considérée que pour une seule tranche de prime d'amélioration. En effet, il serait illogique et inéquitable de pouvoir

utiliser la même facture pour plusieurs demandes différentes en obtention d'une tranche de prime d'amélioration.

Au cas où le demandeur a bénéficié d'une aide financière pour des travaux visés par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, il pourra encore bénéficier d'une prime d'amélioration pour assainissement énergétique pouvant aller jusqu'à 40% de ladite aide financière obtenue dans le cadre de la «*PRIMe House*», si les conditions prévues par les articles 24, alinéa 3, sont remplies, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus par l'annexe VI de la présente loi.

De plus, le montant total de la prime d'amélioration pourra seulement être accordé dans la mesure où le « pot d'aides en capital », prévu à l'article 37 nouveau de la loi, et incluant les primes d'amélioration déjà accordées, n'a pas encore été épuisé par le demandeur. En effet, l'actuel « pot des primes d'amélioration » prévu à l'article 23 du règlement grand-ducal de 2001 est intégré dans le nouveau « pot d'aides en capital », tel que prévu à l'article 37 nouveau.

Article 27

Cet article vise la subvention d'intérêt en cas d'amélioration du logement.

Comme sous l'empire de l'ancienne législation sur les aides au logement, une subvention d'intérêt ne peut pas seulement être obtenue en cas de prêt hypothécaire contracté en vue de l'acquisition ou la construction d'un logement, mais aussi en vue de l'amélioration d'un logement. En effet, il convient de réduire la charge mensuelle des ménages à faible revenu qui investissent dans des travaux d'amélioration de leur logement.

Concernant la première condition, le Conseil d'Etat renvoie dans son avis, qui date du 20 juin 2023, à ses observations formulées à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

Quant à la condition relative au respect des conditions de revenu fixées à l'article 32 nouveau, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Par le biais d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023, les montants prévus par l'article 27, alinéa 2, deuxième phrase, ont été révisés à la hausse afin de redresser un oubli lors du dépôt des amendements gouvernementaux du 22 juin 2023 et d'adapter les deux montants sous rubrique de manière analogue aux augmentations prévues par l'amendement gouvernemental 7 qui visait l'article 22 du texte de loi.

L'amendement sous rubrique est donc le pendant à la mesure socialement ciblée qui fut introduite par l'amendement gouvernemental 7 du 22 juin 2023. C'est la raison pour laquelle, dans le but de tenir mieux compte des enfants, le montant prévu par le texte initial auquel les communautés domestiques avec un ou plusieurs enfants à charge ont droit a été doublé. De plus, le montant maximal subventionnable a été plafonné à 280 000 euros (au lieu de 240 000 euros).

Il convient encore de préciser que bien que la prédite subvention d'intérêt est maintenant séparée dans deux sections différentes du chapitre 2 de la loi en projet – à savoir dans la section relative aux aides à l'accession à la propriété et dans la section relative aux aides à l'amélioration du logement (contrairement à la réglementation actuelle) – il est évident que le montant maximum à subventionner est plafonné à 280 000 euros pour l'ensemble des prêts hypothécaires contractés en vue de la construction, de l'acquisition et de l'amélioration du logement du demandeur de l'aide (et donc non-cumulatif).

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 28

Cet article 28 a trait à la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap.

Il prévoit une prime pour aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, et qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance. Cette aide était auparavant prévue par l'article 13 de la loi précitée du 25 février 1979, et par les articles 32 à 37 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

L'aide n'est pas limitée aux seules personnes ayant un handicap physique, mais les personnes atteintes d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant, sont également visées.

La notion de « handicap » s'inspire ici de la définition française donnée à cette notion par l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles français, et suggérée par le Conseil d'Etat dans son avis du 12 mars 2019 concernant le projet de loi n°7346 portant sur l'accessibilité à tous les lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.

Comme pour l'assurance dépendance, il faut cependant que le demandeur – et bénéficiaire – soit la personne en situation de handicap, ou, si cette personne est incapable ou placée sous un régime de protection (tutelle, curatelle, sauvegarde de justice), son représentant légal, qui agit au nom et pour le compte de la personne en situation de handicap.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer au paragraphe 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». En effet, les conditions pour obtenir une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap sont clairement déterminées à l'article sous examen, de sorte que tout pouvoir d'appréciation sans limites du ministre est à exclure en l'espèce.

En second lieu, la Haute Corporation remarque que le paragraphe 2 n'est dès lors pas en phase avec les articles 30 et 34 auxquels il renvoie. Ainsi, dans un souci de cohérence interne, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 2, point 1°, pour insécurité juridique.

En outre, le Conseil d'État note que selon l'article 32 nouveau, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur ne sont pas considérés pour le calcul de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap. Dans ce contexte, le Conseil renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de compléter la définition de « handicap » en la rendant conforme avec la définition de « personne handicapée » prévue par l'article 1er de la Convention relative aux droits des personnes handicapées du 13 décembre 2006, transposée en droit luxembourgeois par une loi du 28 juillet 2011 portant approbation de cette Convention (publiée au Mémorial A0169 du 9 août 2011).

En outre, la condition que le logement du demandeur doit disposer d'un numéro cadastral propre fut introduite dans le libellé de l'article sous vigueur.

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 5 juillet 2023, le paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°, est amendé afin de le mettre en phase avec l'article 32 nouveau (article 34 initial).

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 29

Cet article vise les aménagements spéciaux éligibles. A cette fin, il reprend la liste des aménagements éligibles prévue par l'article 36 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, tout en l'adaptant aux besoins actuels de personnes en situation de handicap.

Article 30 initial (article supprimé)

L'article 30 initial visait la condition de revenu et reproduit une partie des dispositions de l'article 34 règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 relatif à la condition de revenu.

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 5 juillet 2023, l'article 30 initial fut supprimé. Il est à remarquer qu'au vu de la nouvelle formulation de l'article 28, paragraphe 2, alinéa 1er,

point 1°, pour le mettre en phase avec l'article 32 nouveau (article 34 ancien), l'article 30 devient superfétatoire, et est partant à supprimer.

Par conséquent, la numérotation des articles subséquents et les références y relatives sont adaptées, y compris suite à la suppression de l'article 31 telle que suggérée par le Conseil d'État.

Article 31 initial (article supprimé)

Cet article visait les aménagements réalisés dans un logement pris en location et reprenait l'essentiel de l'article 35 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations du Conseil d'Etat qu'il a émises dans son avis du 20 juin 2023 et de supprimer l'article sous rubrique.

Article 30 nouveau (Article 32 initial)

Cet article vise le calcul et plafond de la prime. La prime est calculée à l'aide d'une nouvelle formule et de paramètres de calcul qui tiennent compte du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur, tels que prévus à l'annexe VII de la présente loi.

L'essentiel de la disposition de l'article 37, alinéa 1, du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 a été inséré dans le présent article. Toutefois, la somme totale de l'aide financière a été augmentée de 15 000 à 20 000 euros.

Comme la situation d'une personne en situation de handicap peut s'aggraver au fil du temps et rendre nécessaire des aménagements supplémentaires (non pris en charge par l'assurance-dépendance), il convient de rendre possible le paiement par tranches, comme c'est prévu pour d'autres aides prévues par la présente loi, mais limité ici à un seul logement, dans lequel la personne en situation de handicap doit habiter.

Article 31 nouveau (Article 33 initial)

L'article sous rubrique détermine les conditions d'obtention de la prime de création d'un logement intégré.

En vue de promouvoir une meilleure utilisation des terrains à bâtir disponibles (par une augmentation de l'espace dédié à l'habitation, et donc une meilleure densification), il est proposé de mettre en place une prime de création d'un logement intégré en cas de transformation d'une maison unifamiliale de manière à créer une nouvelle unité d'habitation autonome sur la même parcelle cadastrale située en zone à vocation résidentielle.

Pour que l'aide puisse être accordée, le demandeur doit notamment avoir préalablement obtenu une autorisation de bâtir du bourgmestre territorialement compétent pour pouvoir réaliser ladite transformation. De plus, le demandeur ne doit bien évidemment avoir aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger (donc ne pas être propriétaire avoir un autre logement situé sur une autre parcelle cadastrale). De même, il était initialement prévu que chacune des 2 unités d'habitation – le logement principal et le logement intégré – devrait avoir un accès individuel à partir d'un espace de circulation collectif ou un accès direct depuis l'extérieur.

Pour éviter des abus, il est jugé utile de prévoir une condition d'habitation principale et permanente minimale, comme c'est également prévu pour la plupart des autres aides individuelles au logement. Le bénéficiaire de la prime doit au moins habiter d'une manière ininterrompue de deux ans dans une des deux unités d'habitation immédiatement après la fin des travaux de transformation. La prime peut déjà être demandée durant les travaux de transformation, mais elle ne pourra cependant être accordée qu'après la fin de ces travaux, donc après la création du logement intégré. En effet, une des conditions d'octroi de l'aide n'est remplie que si le demandeur commence à habiter dans une des deux unités d'habitation après les travaux.

La prime était initialement fixée à 10.000 euros pour toute transformation créant un logement intégré, donc une nouvelle unité d'habitation autonome.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État, en renvoyant aux considérations générales concernant l'encadrement du pouvoir d'appréciation du ministre dans une matière réservée à la loi, demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer à l'alinéa 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». En effet, les conditions pour obtenir une prime de création

d'un logement intégré sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Finalement, concernant les points 3° et 4° de l'alinéa 2, le Conseil d'État s'interrogeait si ceux-ci sont en phase avec la définition du « logement intégré » retenue par le Tribunal administratif et à laquelle les auteurs se réfèrent au commentaire portant sur l'article 2, point 5°, en ce que celle-ci prévoit que le logement intégré « ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal » et « qu'un logement intégré n'est pas assimilé à un logement-unité d'habitation ». En effet, selon cette définition, le logement intégré n'est pas à assimiler à un logement d'unité habitation. Dans ce contexte, le Conseil d'État renvoie à son opposition formelle formulée à l'égard de l'article 2, points 2° et 4°, tout en exigeant que les dispositions des points 3° et 4° de l'alinéa sous examen soient en phase avec la définition de la notion de « logement intégré » qui sera insérée dans la loi en projet.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir que le demandeur d'une aide sous forme de prime de création d'un logement intégré soit une personne physique majeure.

De plus, au vu du paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction, la prime sous rubrique est augmentée de 10.000 à 20.000 euros, et ceci pour tous les logements intégrés dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui auront été achevés avant le 31 décembre 2026.

Le libellé de cet article fut modifié à deux endroits par le biais d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023.

La suppression du point 4° initial s'imposait par un souci de cohérence interne, vu que le libellé tel qu'il était prévu dans le texte initial n'était pas en phase avec la notion de « logement intégré » telle que définie par l'article 2, point 10° nouveau.

A l'instar du point 4° initial, il convenait, dans un souci de cohérence, d'harmoniser la terminologie employée dans le texte de loi. C'est la raison pour laquelle le point 4° nouveau était amendé afin d'être en phase avec la notion de « logement intégré » telle que définie par l'article 3, point 10° nouveau.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 32 nouveau (Article 34 initial)

Cet article vise le revenu net, notamment en déterminant le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt. L'article reprend une partie des dispositions prévues par l'article 3 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, qui est relatif au revenu à prendre en considération pour le calcul de certaines aides, tout en y apportant des modifications au vu des expériences constatées dans la pratique.

Dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement, il convient de simplifier et d'harmoniser les dispositions relatives au revenu qui existent à l'heure actuelle pour les différentes aides, afin de rendre le système plus cohérent pour l'avenir.

C'est la raison pour laquelle le revenu pris en considération est d'une manière générale le revenu net pour lequel les transferts sociaux, notamment les allocations familiales, ne sont pas pris en considération.

Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 1er, alinéa 1er, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ne sont pas considérés pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt. Le Conseil renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5° et à sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel y exprimée.

Le libellé de l'article 32 nouveau fut intégralement modifié par voie d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023.

Au paragraphe 1er, les alinéas 1er et 2 (anciens alinéas 3 et 4 du paragraphe 3) sont regroupés afin de former un seul alinéa. De même, à l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 6° nouveau, la partie

de phrase « à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1er degré avec le demandeur, » est supprimée afin d'éviter toute inégalité de traitement.

Le paragraphe 2, alinéa 2, fut amendé dans le but de le clarifier à l'instar du libellé du paragraphe 3, qui fut précisé par voie d'amendement gouvernemental du 22 juin 2023.

Au paragraphe 3, alinéa 1er, la référence à l'article 28 fut introduite dans l'objectif d'apporter plus de précisions au texte de loi.

En ce qui concerne les alinéas 3, 4 et 5 initiaux du paragraphe 3, il a été jugé utile de séparer le paragraphe 3 en deux paragraphes distincts pour garantir une meilleure lisibilité du texte.

Ainsi, les anciens alinéas 3, 4 et 5 du paragraphe 3 forment le paragraphe 4 nouveau. De cette manière, le paragraphe 3 vise les aides reprises sous l'article 24, alinéa 1er, point 1°, et sous l'article 28, et le paragraphe 4 nouveau vise l'aide reprise sous l'article 24, alinéa 1er, point 2°.

Suite à cet amendement, les paragraphes suivants ont été renumérotés.

Il fut introduit un nouvel alinéa 3 au paragraphe qui s'impose suite à la scission du paragraphe 3 initial et constitue le corrélatif au libellé du paragraphe 4 nouveau.

Quant au nouveau paragraphe 4 les anciens alinéas 3 et 4 du paragraphe 3 sont combinés et forment l'alinéa 1er du paragraphe 4 nouveau afin de rendre le texte plus lisible.

A l'alinéa 1er nouveau, deuxième phrase, le renvoi à la décision d'octroi prévue à la première phrase de l'alinéa fut adapté.

Suite à l'introduction du nouvel alinéa 3 à l'endroit du paragraphe 3 qui vise – à côté de la prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1er, point 1° – la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une modification du libellé de l'alinéa 2 s'imposait afin de biffer les conditions liées à la prédite condition.

Au regard à la réserve de sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel soulevée par le Conseil d'Etat dans son avis du 20 juin 2023 à l'endroit des articles 16, paragraphe 2, point 4° ; 20, point 4° ; 24, alinéas 2, point 4°, et 3, point 4°; 27, alinéa 2 ; 28, paragraphe 2, alinéa 1er, point 1° ; 34 nouveau (36 initial), paragraphes 2, alinéa 2, et 3, alinéa 1er, qui renvoient tous à l'article 32 nouveau (34 initial), il convient de noter que le libellé de cet article 32 nouveau (34 initial) a été amendé afin que la Haute Corporation puisse lever ses oppositions formelles émises aux endroits susmentionnés.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle é l'endroit de l'article sous rubrique ainsi qu'à tous les endroits qui font référence à l'article sous rubrique.

Article 33 nouveau (Article 35 initial)

Cet article détermine pour les différentes primes et subventions les conditions de l'habitation principale et permanente. Il reprend l'essentiel des dispositions du paragraphe 1er de l'article 8 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

En cas d'octroi d'une aide, le bénéficiaire s'engage à occuper effectivement et personnellement le logement acquis et/ou amélioré endéans un certain délai, et pour une période continue telle que déterminée par la loi pour l'aide afférente.

Paragraphe 1er

La prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne sont liées à une condition de durée d'habitation minimale.

Au vu des expériences de la pratique – de plus en plus de ménages ne pouvant plus respecter la condition de 10 ans et au vu du montant relativement peu élevé des primes par rapport aux prix de vente des logements sur le marché privé à l'heure actuelle –, il est cependant jugé utile et approprié de réduire la durée d'habitation minimale de 10 à 2 ans.

Une durée d'habitation minimale est également prévue pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré et la subvention d'intérêt. Elle est également fixée à 2 ans, ce qui est jugé suffisant car les travaux d'amélioration et de transformation entrepris ne sont pas seulement

bénéfiques aux personnes qui y habitent actuellement, mais également aux habitants futurs du ou des logements concernés.

Pour la prime d'amélioration, il peut y avoir 2 situations. Si le bénéficiaire habite dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide. Lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant ces travaux, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commencera à occuper le logement en question après la fin des travaux.

En cas d'octroi d'une subvention d'intérêt, la condition doit également être respectée par le bénéficiaire après ce délai minimum d'habitation consécutive de deux ans, et ceci aussi longtemps que l'aide mensuelle lui est payée, sinon l'aide est à rembourser pour la période indûment touchée.

Le texte prévoit donc un délai minimum d'habitation *uniforme* de 2 ans pour toutes ces aides. Il y aura ainsi une certaine cohérence entre la plupart des aides individuelles au logement avec les dispositions actuelles relatives au crédit d'impôt sur les actes notariés (« *Bëllegen Akt* ») ou à la TVA-logement.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat constate que le paragraphe 1er, point 2°, ne prévoit cependant que la situation où le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide et ne couvre pas de manière explicite la situation visée par les auteurs au commentaire des articles.

Concernant toujours le point 2°, le Conseil d'État constate que dans la mesure où les travaux d'aménagement ont été réalisés avant l'introduction de la demande en vue de l'obtention des primes respectives, le délai exigé en termes d'habitation principale et permanente se prolongera nécessairement au-delà des deux ans qui sont exigés par l'article sous examen dans le cas où le demandeur occupe déjà l'habitation depuis l'achèvement des travaux jusqu'à la date de décision d'octroi de la prime.

Le libellé de l'article a été amendé par voie d'un amendement parlementaire afin de de compléter le paragraphe 1er par une nouvelle phrase au point 2 qui introduit de manière explicite le cas de figure dans lequel le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant les travaux.

Paragraphe 2

Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide (p.ex. en cas de nouvelle construction ou d'acquisition d'un logement antérieurement habité), celui-ci dispose encore d'un délai supplémentaire d'un an, c'est-à-dire il doit donc commencer à habiter dans le logement en question au plus tard trois ans après le jour de la décision d'octroi de l'aide par le ministre. De plus, le bénéficiaire de l'aide doit habiter dans le logement pour une durée minimale de deux ans.

Le ministre du Logement dispose cependant encore de la possibilité d'accorder une dispense d'habitation après ce délai, en cas de demande motivée, comme prévu par l'article 36 nouveau, paragraphe 2.

A l'égard du paragraphe 2 le Conseil d'Etat se demande si la prolongation du délai y prévu dépend de la seule volonté du demandeur de l'aide. Dans la négative, le Conseil d'État recommande aux auteurs de s'inspirer de l'article 45 initial, alinéa 2, et d'apporter les précisions souhaitées y prévues.

En ce qui concerne l'article 33 nouveau (article 35 initial), paragraphe 2, la commission parlementaire note qu'il s'agit d'une reprise d'une disposition actuellement en vigueur et décide de ne pas amender le libellé dudit paragraphe.

Paragraphe 3

La condition d'habitation principale et permanente est respectée si le demandeur est inscrit à l'adresse du logement pendant le délai prescrit par le texte légal respectif. L'inscription au RNPP est considérée comme une « *source exacte* » si ces données ont été confirmées par le demandeur. Dans une telle hypothèse, le demandeur ne doit désormais plus produire de pièce justificative pour prouver cette condition. En effet, conformément à la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, les administrations et services de l'Etat qui ont accès au RNPP (voir article 51 nouveau, alinéa 2, de la présente loi) ne peuvent – en principe – plus exiger la production de certificats relatifs à des données qualifiées d'exactes, c'est-à-dire des données inscrites sur le registre national sur base de pièces justificatives.

Ce RNPP, qui regroupe toutes les données relatives à l'identification des personnes physiques (résidentes ou non) en contact avec une administration luxembourgeoise, a pour objectif de garantir l'exactitude des données enregistrées, sur base de pièces justificatives, et de permettre aux administrations un accès à des données exactes et actualisées. Il permet des avancées importantes en matière de simplification administrative. Les services et administrations ayant accès à ce registre ne peuvent en principe plus exiger la production de certificats censés attester l'exactitude de données personnelles qualifiées d'exactes.

Toute personne identifiée au RNPP a le droit de consulter les données personnelles qui la concernent. Si les données communiquées se révèlent être incomplètes ou inexactes, la personne concernée peut en demander la rectification ou la mise à jour.

Article 34 nouveau (Article 36 initial)

Cet article qui vise la location et le recueilli par solidarité reprend l'essentiel de l'article 14 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat recommande de supprimer les termes « par écrit » à l'endroit du paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°.

Quant au paragraphe 2, point 1°, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

L'article sous rubrique fut amendé à plusieurs endroits par le biais d'un amendement parlementaire.

A l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 6° nouveau, donc afin d'éviter toute inégalité de traitement, la partie de phrase concernant des occupants ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou le bénéficiaire est supprimée au paragraphe 2, alinéa 1er, point 1°, au paragraphe 2, alinéa 2 et au paragraphe 3, alinéa 1er. En effet, la non-prise en compte des revenus des occupants ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou le bénéficiaire constitue une différence de traitement non adéquate.

Afin d'apporter plus de précisions au texte de loi en projet, il est proposé d'insérer les termes « à l'article 32, paragraphe 1er » après les termes « Par dérogation ».

Article 35 nouveau (Article 37 initial)

Cet article prévoit les dispositions générales relatives au remboursement d'une ou de plusieurs aides prévues par la présente loi.

Paragraphe 1er

En cas d'acquisition d'un logement, un délai minimum d'habitation de 2 ans est à respecter pour les aides en capital, notamment pour la prime d'accession à la propriété et pour la prime d'épargne. L'obligation de remboursement est déclenchée dans la mesure où le bénéficiaire ou une des personnes bénéficiaires d'une telle prime cesse de faire partie, avant l'expiration du délai de deux ans, de la communauté domestique pour lequel le logement subventionné est l'habitation principale et permanente.

Aucun montant de la prime d'accession à la propriété ou de la prime d'épargne n'est à rembourser si le bénéficiaire a habité pendant au moins deux ans dans le logement.

Afin de limiter l'abus ou la spéculation, chacune des aides à l'accession à la propriété ou à l'amélioration du logement – donc également la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré et la subvention d'intérêt – sera dorénavant intégralement à rembourser si le bénéficiaire de l'aide n'habite pas le logement pendant une durée ininterrompue d'au moins deux ans consécutivement à partir de la date où a débuté l'occupation du logement par le bénéficiaire.

En cas de décès du bénéficiaire avant le délai prévu pour l'aide, le ou les héritiers ne doivent plus rembourser l'aide, ou une part de celle-ci.

Paragraphe 2

Toute aide prévue par la présente loi – donc peu importe si une des aides à la location ou aides à la propriété d'un logement – qui a été indûment touchée (p.ex. en cas de non-respect de l'obligation d'information spontanée, une fausse indication sur la demande ou sur une pièce justificative y afférente, omission de signaler au ministre un changement influençant le montant d'une aide au logement) doit être remboursée par le bénéficiaire à l'Etat, sans aucune possibilité de dispense.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État constate que le paragraphe 2, tout en précisant que les aides doivent être remboursées dans leur intégralité, se recoupe avec l'article 46 nouveau (48 ancien), paragraphe 2. Le Conseil d'État note encore que les articles 35 nouveau (37 ancien), 36 nouveau (38 ancien), 46 nouveau (48 ancien) et 53 nouveau (56 ancien) portent tous sur le remboursement des aides visées par le projet de loi sous avis. Dans un souci de simplification et de clarté du texte, le Conseil d'État recommande fortement de revoir ces articles et de les regrouper le cas échéant.

Dans un souci de simplification et de clarté du texte, la commission parlementaire a décidé de regrouper dans la mesure du possible les dispositions sur le remboursement des aides. C'est pourquoi l'article sous rubrique fut amendé en supprimant le libellé du paragraphe 2 et en l'intégrant au libellé de l'article 53 nouveau, paragraphe 1er.

Suite à cet amendement, la subdivision de l'article 35 nouveau en paragraphes n'est plus nécessaire. Les références y relatives sont donc adaptées (article 36 nouveau, paragraphe 1er).

Article 36 nouveau (Article 38 initial)

Cet article vise la dispense de remboursement et la dispense d'habitation et reprend l'essentiel de l'article 9 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, qui prévoit la possibilité d'une dispense de remboursement respectivement de la condition d'habitation.

Paragraphe 1er

Comme dans le passé, le ministre du Logement peut, sur demande motivée et sur avis de la Commission, accorder une dispense totale ou partielle de remboursement des primes ou d'une subvention d'intérêt. Le texte prévoit explicitement qu'une dispense est possible pour des raisons de santé (p.ex. maladie grave d'un des bénéficiaires, dûment constatée par un certificat médical) ou pour des raisons familiales (p.ex. décès d'un époux ou d'un enfant) ou financières (p.ex. perte d'emploi, revenu minime, etc.), ou pour un cas de force majeure.

Paragraphe 2

Une dispense d'habitation temporaire pour une durée maximale de deux ans est seulement possible dans les cas où le bénéficiaire en fait la demande avant qu'il parte du logement subventionné. En effet, dans la pratique actuelle, le Service des aides au logement et la Commission en matière d'aides individuelles au logement sont souvent mis devant le fait accompli, respectivement le Service constate par hasard, lors d'un contrôle ponctuel ou lors du réexamen du dossier, qu'un bénéficiaire est sorti du logement sans l'avertir, alors qu'il s'est engagé lors de la signature de la demande d'une aide au logement d'y habiter pendant deux ans au moins.

Exemples où une dispense d'habitation temporaire peut être accordée :

1) transformation ou rénovation substantielle du logement d'une telle ampleur que le bénéficiaire doit sortir du logement pendant la durée des travaux;
2) départ à l'étranger pour raison professionnelle;
3) lorsqu'une personne sort de son logement pour vivre chez sa copine respectivement son copain.

Dans les deux derniers cas, il est possible de mettre en location le logement durant le délai dispensé, ceci pour éviter que le logement soit vacant pendant l'absence du bénéficiaire. Pendant toute la période dispensée d'habitation, l'aide est évidemment arrêtée, sauf dans le premier cas. En effet, dans la pratique, il s'est montré que beaucoup de ménages à faible revenu réalisant des travaux de transformation ou de rénovation du logement (par exemple pour cause de moisissures) n'ont plus les moyens financiers nécessaires pour supporter par exemple l'arrêt temporaire de la subvention d'intérêt pendant la durée des travaux, car ils devraient alors supporter l'intégralité du taux d'intérêt débiteur . Des difficultés sérieuses de paiement des mensualités du prêt hypothécaire en seraient la conséquence.

Le ministre peut, sur demande motivée, également accorder une dispense d'habitation temporaire dans l'hypothèse où le délai de 3 ans prévu à l'article 33 nouveau, paragraphe 2, ne peut pas être respecté par le bénéficiaire pour un cas de force majeure, par exemple. Dans ce cas, la condition de demande préalable ne doit évidemment pas être remplie.

Article 37 nouveau (Article 39 initial)

Les dispositions spéciales prévues par l'article 37 nouveau concernent les primes en capital prévues par les articles 16 à 18 et 24 à 26, donc en l'occurrence:

a) la prime d'accession à la propriété,

b) la prime d'épargne, et

c) la prime d'amélioration.

Le texte prévoit pour chaque personne bénéficiaire un « *pot d'aides en capital* »: le montant total des aides accordées sous forme desdites 3 primes, lesquelles pouvant concerner plusieurs logements (subséquents, mais pas nécessairement acquis l'un après l'autre), ne peut dépasser la limite maximale fixée à 35.000 euros par personne bénéficiaire.

Chaque aide en capital touchée, y compris celles déjà accordées sous l'empire de la législation actuelle de 1979, sera imputée sur ce « *pot* » jusqu'à ce que le plafond de 35.000 euros soit atteint:

- un montant *remboursé* par le bénéficiaire (p.ex. si une prime était indûment touchée) ne sera pas imputé sur un *pot d'aides en capital*: ce montant remboursé sera alors de nouveau rajouté au solde disponible;
- un montant *dispensé* (donc non remboursé) est imputé sur le solde disponible.

La demande d'aide introduite est toujours calculée sur base de la composition de la communauté domestique et de la situation financière du demandeur. L'aide est accordée à la communauté domestique, mais cependant toujours via un seul virement – donc un seul paiement pour tous les bénéficiaires de l'aide – sur le compte qui est indiqué sur le formulaire de demande signée conjointement par les demandeurs.

Toutefois, pour le calcul du solde restant du « *pot* » pour chacun des bénéficiaires, la prime calculée pour la communauté domestique composée sera toujours répartie à parts égales – donc moitié-moitié dans le cas d'un couple demandeur – entre les demandeurs bénéficiaires. La part de prime de chacun des deux demandeurs est donc imputée sur le « *pot d'aides en capital* » de chacune des deux personnes bénéficiaires.

Dans le cas où le solde du « *pot* » d'un des demandeurs est insuffisant pour pouvoir accorder sa part de prime, que ce soit partiellement ou dans son intégralité, ladite part ne pourra alors être accordée que jusqu'à concurrence du solde encore disponible de ce demandeur. Ainsi, l'aide totale pouvant être accordée à la communauté domestique du couple se verra réduite.

Article 38 nouveau (Article 40 initial)

L'article 38 nouveau vise les conditions principales d'octroi d'une garantie de l'Etat pour un prêt climatique.

Cet article et les articles subséquents concernent les aides à l'assainissement énergétique d'un logement, qui sont actuellement prévues par la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, dont le texte est inséré dans le cadre de la présente loi, tout en l'adaptant sur certains points afin d'assurer une harmonisation de la terminologie dorénavant employée et en vue d'une meilleure cohérence des différentes dispositions relatives aux aides prévues par la présente loi.

En effet, comme un objectif majeur de la présente loi en projet est de regrouper dans un seul et même texte de loi toutes les aides individuelles au logement prévues par plusieurs lois différentes, il est évident que certaines dispositions actuellement encore contenues dans ces lois n'ont pas été reprises dans le présent texte, en l'occurrence celles qui ont été jugées inutiles ou qui sont similaires avec des dispositions générales prévues par le présent texte, et donc pour éviter des reproductions textuelles.

Le présent article prévoit les conditions qui doivent être remplies cumulativement par l'emprunteur pour pouvoir obtenir une garantie de l'Etat pour un prêt climatique contracté uniquement en vue de la réalisation d'une ou plusieurs mesures d'assainissement d'un logement, ou de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques au sens de la loi modifiée du 23 décembre 2016

instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Un simple accord de principe émis de la part du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions et portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue par les articles 4 ou 5 de ladite loi de 2016 sera dorénavant requis pour l'obtention d'une garantie de l'Etat. La loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques exige à cet égard encore une décision d'octroi d'une telle aide financière. Or, comme l'aide financière du ministre de l'Environnement ne pourra cependant être accordée qu'après l'achèvement des travaux, elle n'est donc pas encore accordée au moment d'une demande en obtention d'une garantie l'Etat pour un prêt climatique. Par conséquent, il convient d'adapter le texte sur ce point.

La garantie étatique ne peut évidemment être accordée que pour un seul prêt. Par conséquent, en cas de demande d'une garantie pour un 2e prêt, une nouvelle garantie étatique ne pourra être accordée qu'après que le 1er prêt a été préalablement soldé.

Toutes les personnes physiques qui sont propriétaires d'un logement sont éligibles à l'octroi d'une aide sous forme de garantie de l'Etat en cas de conclusion d'un prêt pour l'assainissement ou pour l'équipement de leur logement. Il convient de préciser que cela inclut les personnes qui sont emphytéotes du terrain sur lequel est construit leur logement et propriétaires de la construction.

Le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur de la garantie de l'Etat. Cette condition est différente de celle prévue pour l'obtention d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique, qui prévoit une condition d'habitation similaire à celle prévue pour le prêt climatique à taux réduit prévu à l'actuel article 3 de la loi de 2016: une occupation par un tiers (en cas de location) est ainsi permise pour l'octroi d'une subvention d'intérêt pour assainissement énergétique.

Au cas où les conditions sont remplies, la garantie étatique sera accordée par le ministre à l'emprunteur du prêt.

Une convention doit obligatoirement avoir été conclue entre la banque – qui accorde le prêt au demandeur – et l'Etat, comme c'est également le cas pour la loi actuelle de 2016 concernant les prêts climatiques à taux zéro, pour préciser les modalités (de fonctionnement et de déboursement) relatives au prêt climatique ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie étatique par l'établissement de crédit (p.ex. appel à la garantie uniquement possible après certaines démarches engagées par la banque pour régulariser un défaut de paiement du bénéficiaire).

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé de l'alinéa 1er, point 5°, est complété afin d'y prévoir comme condition pour l'obtention d'une garantie étatique que le demandeur/emprunteur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est demandée.

L'article sous rubrique fut aussi modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir également expressément dans la disposition relative aux conditions principales d'octroi d'une garantie de l'Etat pour un prêt climatique la condition pour le demandeur d'être majeur au moment de l'introduction de la demande ainsi que la condition que le logement doit disposer d'une désignation cadastrale propre.

Article 39 nouveau (Article 41 initial)

Le prêt doit être garanti par une hypothèque inscrite en faveur de l'établissement de crédit de sorte à réduire le risque d'appel à la garantie étatique par la banque.

Article 40 nouveau (Article 42 initial)

Cet article prévoit le montant maximal de l'aide étatique, ainsi que la durée maximale de la garantie.

En cas d'octroi de l'aide, le prêt est garanti par l'Etat, avec toutefois une limite légale de la garantie fixée à 50.000 euros.

La garantie de l'Etat prend évidemment fin en cas de remboursement total du prêt climatique.

Comme l'Etat est garant d'un prêt, afin de contrôler si les conditions de l'aide sont toujours remplies, il est légitime d'exiger que l'établissement de crédit transmette chaque année au ministre des informations bancaires, et plus précisément le solde restant dû du prêt garanti par l'Etat. Il semble également justifié que la banque informe l'Etat – dans les meilleurs délais possibles – en cas de remboursement intégral du prêt climatique.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir expressis verbis dans le texte légal, comme dans la convention à conclure avec les établissements de crédit intéressés, que l'établissement de crédit peut encore faire appel à la garantie de l'Etat après l'écoulement du délai de 15 ans prévu à l'article 42 nouveau, mais sous la condition que l'intention de faire appel à la garantie ait été notifiée par l'établissement de crédit au ministre avant l'échéance du délai de 15 ans, donc endéans ce délai. Dans ce cas précis, l'établissement de crédit peut faire appel à la garantie jusqu'au dernier jour où ses démarches en vue de régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin.

Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/0.

Article 41 nouveau (Article 43 initial)

Cet article vise la limite de la garantie et l'appel à la garantie. Au cas où une garantie de l'Etat est accordée sur base d'une déclaration inexacte ou incomplète, il semble normal que l'Etat puisse se retourner contre le ou les responsables de ce fait, que ce soit l'établissement de crédit (qui a introduit la demande) ou le bénéficiaire (l'emprunteur qui a contracté le prêt) lui-même. En effet, il se pourrait que la banque soit responsable d'une déclaration inexacte dans un dossier donné.

Pour l'hypothèse d'un appel à la garantie, l'article 41 nouveau prévoit une disposition similaire à celle prévue par l'article 15.

Article 42 nouveau (Article 44 initial)

Cet article prévoit les conditions d'octroi de la subvention d'intérêt pour prêt climatique.

A côté de la subvention d'intérêt prévue par les articles 19 et 27, il est également possible d'obtenir une aide mensuelle en cas de prêt contracté pour réaliser un ou plusieurs investissements visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour les personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables dans le domaine du logement. Un logement dont la consommation d'énergie peut être réduite devient de plus en plus intéressant, tant pour les consommateurs que pour l'environnement. Or, vouloir réduire le taux de consommation d'énergie d'un logement nécessite dans la plupart des cas des investissements financiers substantiels que des ménages à faible revenu ou avec des enfants à charge ne sont que rarement capables de réaliser de leurs propres moyens. Par conséquent, ils se trouvent contraints d'avoir recours à un prêt hypothécaire. Pour soutenir les personnes à réaliser les travaux qui s'imposent pour assainir sur le plan énergétique leur logement, il convient de les faire bénéficier d'une subvention d'intérêt de sorte qu'elles n'aient pas à supporter l'intégralité de la charge mensuelle relative au remboursement d'un tel prêt hypothécaire. Le prêt hypothécaire contracté dans ce contexte peut être pris en considération jusqu'à un plafond de 100.000 € sur une période maximale de 15 ans.

Le texte proposé ne prévoit pas de condition de revenu, car il s'agit d'une adaptation du « *prêt à taux réduit* » actuel, pour lequel il n'y a pas de condition de revenu.

L'octroi de la subvention d'intérêt ne peut intervenir que sous la condition de l'obtention préalable d'une aide prévue conformément aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé à 1,5%, sans pouvoir évidemment dépasser le taux réel du prêt. Lorsque les taux d'intérêt des prêts sont à un très bas niveau, la partie du prêt concerné est ainsi à taux zéro dans la majorité des cas.

Comme pour le « prêt climatique à taux réduit » à l'heure actuelle, le montant total du prêt pris en considération est plafonné à 100.000 euros par logement, sur une période maximale de 180 mois. La somme totale de la subvention d'intérêt accordée ne peut dépasser le seuil de 10% du montant principal du prêt, donc en l'occurrence un maximum de 10.000 euros.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir également expressément dans la disposition relative aux conditions principales d'octroi d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique la condition pour le demandeur d'être majeur au jour de l'introduction de la demande ainsi que la condition que le logement doit disposer d'une désignation cadastrale propre.

Article 43 nouveau (Article 45 initial)

Cet article vise la condition d'habitation principale et permanente. Au plus tard trois ans après le début des travaux d'assainissement énergétique, le logement en question doit être habité par le demandeur respectivement par un tiers locataire qui occupe ledit logement. Ce délai de trois ans peut, le cas échéant, être prolongé pour une durée maximale de deux ans, en cas de demande dûment motivée auprès du ministre du Logement.

Il n'y a ici pas de délai minimum d'habitation principale et permanente à respecter. L'aide sera cependant uniquement accordée pour la période où le logement est occupé à usage d'habitation par le bénéficiaire ou un tiers.

L'accomplissement de la condition d'habitation peut, par exemple, être établi par un certificat de résidence de l'occupant du logement en cause (si adresse non confirmée dans le RNPP), par une copie d'un contrat de bail du tiers occupant ou par tout autre document prouvant qu'une personne physique y habite.

Article 44 nouveau (Article 46 initial)

Cet article vise le calcul et les modalités relatives à la subvention d'intérêt. L'aide sous forme de subvention d'intérêt peut uniquement être accordée après présentation d'une preuve que le demandeur s'est vu accorder une aide étatique dans le cadre de la « *PRIMe House* », et plus précisément une aide prévue par les articles 4 et 5 de prédite loi du 23 décembre 2016: le simple accord du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions sera considéré comme suffisant, même si le montant de l'aide accordée n'a pas encore été viré sur le compte du demandeur.

De plus, vu le délai entre le début des travaux et la décision d'octroi du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, la subvention d'intérêt pourra être accordée avec effet rétroactif jusqu'à 18 mois à partir de la date d'introduction de la demande, si les conditions d'octroi étaient déjà remplies antérieurement.

Article 45 nouveau (Article 47 initial)

Cet article vise la demande en obtention d'une aide individuelle au logement. Toute demande en obtention d'une ou de plusieurs aides au logement prévues par la présente loi est à présenter moyennant un formulaire spécifique – adapté à l'aide demandée – mis à disposition des intéressés par les services du ministère du Logement, et principalement par le Service des aides au logement. Les formulaires de demande peuvent également être téléchargés via le site internet du ministère du Logement, ou retirés dans les locaux du SAL. Aucun autre formulaire de demande qui est élaboré par un autre organisme (p.ex. établissement de crédit) ne sera admis.

Pour éviter tout risque de prescription, le demandeur doit cocher clairement sur le formulaire de demande la ou les aides au logement dont il entend bénéficier.

Il faut que le demandeur dispose d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de l'introduction de la demande, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration – et d'un numéro d'identification national (inscription au registre principal du RNPP) pour pouvoir prétendre à une aide au logement dans le cadre de la présente loi, et donc pour que la demande en obtention d'une aide soit recevable.

Suite à l'introduction d'une demande, le ministre – et plus particulièrement ses collaborateurs en charge de l'instruction, de la gestion et du suivi administratif des demandes d'aides – peut demander un certain nombre de pièces et de renseignements au demandeur de l'aide, et ceci pour pouvoir vérifier si les conditions d'octroi d'une aide demandée sont remplies. Il en est bien évidemment de même lors du contrôle des conditions à respecter après l'octroi d'une ou de plusieurs aides demandées.

Si les documents ou renseignements demandés par le ministre ne sont pas communiqués à celui-ci endéans un délai de 3 mois, le dossier sera clôturé pour l'aide au logement concernée. Dans un tel cas, l'aide sera refusée (en cas de demande d'aide) respectivement arrêtée (en cas de réexamen du dossier). Dans cette hypothèse, les personnes souhaitant néanmoins obtenir cette aide doivent donc introduire une nouvelle demande dûment datée et signée, avec à l'appui toutes les pièces requises par la loi.

Un règlement grand-ducal d'exécution précisera les modalités applicables lors d'une demande en obtention d'une ou de plusieurs aides prévues par la présente loi, ainsi que les pièces justificatives devant être annexées à une demande d'aide. Il convient cependant de souligner qu'à part les pièces justificatives obligatoires énumérées dans ledit règlement d'exécution de la loi, le demandeur doit

évidemment également transmettre tout autre document ou renseignement qui serait, le cas échéant, jugé nécessaire et demandé par le ministre pour contrôler le respect d'une ou de plusieurs conditions fixées par la présente loi.

Article 46 nouveau (Article 48 initial)

Cet article prévoit l'obligation d'information spontanée du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, mais aussi les conséquences en cas de fausse déclaration ou si le bénéficiaire omet de signaler une ou plusieurs informations importantes ayant une influence sur l'aide.

Paragraphe 1er

Le paragraphe 1er prévoit l'obligation d'information spontanée du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, à laquelle celui-ci est tenu à partir de l'introduction de sa demande signée en vue de l'obtention d'une aide individuelle au logement. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, afin d'omettre les références au demandeur et à l'octroi de l'aide. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Paragraphe 2

Ce libellé prévoit qu'en cas d'omission d'information ou en cas de déclaration inexacte ou incomplète, l'aide sera refusée respectivement arrêtée. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, l'alinéa 2 initial du paragraphe 2 fut supprimé vu qu'il faisait double emploi avec le paragraphe 1er.

Dans son avis du 20 juin 2023, Conseil d'État tient à relever que le terme « arrêter » est équivoque en ce qu'il ne permet pas de savoir si l'aide est seulement suspendue jusqu'à ce que les renseignements demandés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions ont été fournis ou si l'aide est définitivement refusée pour le futur. Ce terme étant source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'y oppose formellement.

Par voie d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023, les termes « ou arrêtée, » ont été supprimés à l'endroit du paragraphe 2. Le libellé amendé vise à éviter tout risque d'insécurité juridique. En effet, le terme « arrêter » est équivoque en ce qu'il ne permet pas de savoir si l'aide est seulement suspendue jusqu'à ce que les renseignements demandés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions ont été fournis ou si l'aide est définitivement refusée pour le futur.

Dans l'hypothèse visée, l'aide est définitivement refusée (cas d'un dossier de demande en cours d'instruction) respectivement arrêtée (cas d'un dossier en cours de paiement au moment de la décision du ministre, donc où il y a préalablement eu une décision d'octroi de l'aide) pour le futur, et le dossier visé sera clôturé.

La personne en question pourrait cependant, le cas échéant, faire une nouvelle demande d'aide dans le futur.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit clairement dans la loi une obligation d'information pour l'établissement de crédit prêteur en cas d'octroi d'une garantie de l'Etat. En effet, notamment lors d'un réexamen du dossier, le ministère du Logement – en l'occurrence le Service des aides au logement – a besoin de certaines informations de l'établissement de crédit pour contrôler le respect des prescriptions légales. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État note que, vu que la subvention d'intérêt n'est accordée qu'une fois que le prêt a été accordé définitivement, les termes « lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou » sont superfétatoires.

Article 47 nouveau (Article 49 initial)

Cet article vise la communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides et primes.

Il semble normal que le montant d'une aide au logement ne varie pas seulement en fonction du revenu, mais également en fonction de la situation familiale, et donc de la communauté domestique.

Par conséquent, l'aide au logement augmente avec le nombre des enfants à charge qui habitent avec le demandeur dans le même logement. Le législateur a ainsi voulu concrétiser une politique plus favorable à l'égard des familles ayant des enfants à charge et nécessitant des logements plus spacieux. Ainsi, pour la prime d'accession à la propriété, il convient de maintenir la disposition prévoyant que le demandeur peut demander le recalcul du montant de la prime en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit la date de l'acte notarié d'acquisition du logement.

Article 48 nouveau (Article 50 initial)

L'article 48 nouveau contient les dispositions qui prévoient les règles de fonctionnement de la Commission en matière d'aides individuelles au logement, ci-après dénommée la « Commission ». Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits.

La notion de « commission » qui se trouvait à l'endroit de l'article 2, point 2°, a été supprimée car il ne s'agit en effet pas d'une définition, mais d'un simple abrégé qu'il convient de prévoir plutôt à l'article 48 nouveau, le texte est ainsi précisé à la fin de l'alinéa 1er du paragraphe 1er.

Le paragraphe 2 est déplacé vers le paragraphe 4 de l'article 53 nouveau (suite à une recommandation du Conseil d'Etat concernant les conditions générales relatives à la subvention de loyer prévues dans le cadre du projet de loi n°8000).

Les membres de la commission en matière d'aides individuelles au logement sont nommés parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du Ministère du logement. Le terme «agents» désigne les personnes faisant partie de la commission qui ne sont ni fonctionnaire ni employé public audit Ministère du logement. Il s'agit en l'occurrence de personnes détachées de la BCEE qui travaillent au Ministère du logement depuis longtemps. Le Conseil d'Etat estime qu'il convient d'ajouter le terme « publics » après le terme « employés ». La disposition amendée tient également compte de propositions d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat dans le cadre du projet de loi n°8000 concernant le volet « subvention de loyer ».

Article 49 nouveau (Article 51 initial)

Cet article reprend l'essentiel de l'article 11 du règlement grand-ducal de 2011, qui concerne le volet de la prescription.

Paragraphe 1er

Le paragraphe 1er détermine les délais de prescription des demandes en vue de l'obtention des primes d'accession à la propriété et de création d'un logement intégré

Les aides au logement ont été créées en vue d'aider les personnes à revenus modérés à constituer le capital de départ nécessaire pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'un logement. Si la prime d'acquisition n'est pas demandée endéans un certain délai (1 an), il est légitime de considérer que les personnes ayant acheté un logement n'ont pas eu besoin, au sens de la loi, de cette aide étatique pour l'acquisition ou la construction de leur logement.

Pour pouvoir obtenir la nouvelle prime de création d'un logement intégré, la demande y afférente doit être introduite auprès du ministre endéans une période de 3 ans qui suit l'émission de l'autorisation de bâtir – pour créer/aménager un logement intégré – du bourgmestre de la commune du lieu du logement du demandeur.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État constate que les délais de prescription diffèrent. En effet, le délai de prescription pour la prime d'accession à la propriété est d'un an tandis que celui pour la prime de création d'un logement intégré est de trois ans. Les auteurs ne donnent aucune justification.

Il remarque aussi, la loi en projet ne prévoit aucun délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou pour celles en obtention d'une prime d'amélioration. Afin de limiter les demandes dans le temps, un délai de prescription pourrait cependant s'avérer utile, ce délai pourrait commencer à

courir à partir de la date d'achèvement des travaux tel que cela est le cas pour la prime d'amélioration sous le régime actuellement en vigueur.

La même observation vaut pour les subventions d'intérêt. Le règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 prévoit notamment que les subventions d'intérêt se prescrivent « par 6 mois à partir de la fin de l'année pour laquelle ces subventions auraient normalement pu être accordées. »

Finalement, la Haute Corporation relève que la question de l'utilité d'un délai de prescription semble opportune pour l'ensemble des aides individuelles au logement.

L'article fut encore une fois amendé par le biais d'un amendement parlementaire.

Au *paragraphe 1er*, un nouvel alinéa 3 est introduit qui prévoit un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap. Cette modification est donc en ligne avec le délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime d'amélioration qui a été insérée à l'article 49 nouveau par voie d'un amendement gouvernemental.

Un délai de prescription n'est pas jugé nécessaire pour les demandes en obtention d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, car une telle aide mensuelle est uniquement accordée à partir de la date de la demande.

Suite à l'insertion du nouvel alinéa 3, le libellé de la phrase liminaire de l'alinéa 2 est adapté.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'Etat se montre d'accord avec les amendements proposés.

Paragraphe 2

Il convient de maintenir un délai pendant lequel une demande de dispense de remboursement peut être introduite auprès du ministre du Logement. En effet, il convient d'éviter que le SAL doive envoyer d'innombrables lettres de rappel de remboursement sans obtenir – souvent pendant des années – la moindre réponse de la part des personnes destinataires. Certaines personnes ne se manifestent parfois que si leur situation financière s'est dégradée, en demandant alors, avec plusieurs années de retard, une demande de dispense, tout en souhaitant alors la prise en compte de leur situation financière et familiale actuelle (et non la situation à la date de la décision de remboursement) pour la dispense.

La date-limite prévue dans le texte initial était d'1 an après la date de notification de la décision de remboursement du ministre.

Le *paragraphe 2* fut amendé, par le biais d'un amendement parlementaire, afin de réduire le délai de prescription de 12 à 6 mois pour les demandes de dispense de remboursement.

En effet, il semble normal que les personnes concernées par une décision de remboursement font, si elles le jugent opportun, une demande de dispense immédiatement après la notification d'une décision. D'ailleurs, en cas de contestation d'une décision, le délai de recours contentieux est de trois mois à compter de la décision. Par conséquent, un délai de prescription de six mois pour introduire une demande de dispense de remboursement est jugé largement suffisant.

Paragraphe 3

Une suspension du délai de prescription est dorénavant possible pour des raisons de santé (p.ex. maladie grave du demandeur ou d'un de ses proches (épouse, enfant, etc.), de force majeure ou des raisons familiales ou financières, à apprécier par le ministre, sur avis de la Commission. Dans cette hypothèse, le demandeur doit évidemment présenter une demande écrite et dûment motivée et, le cas échéant, documentée.

Paragraphe 4

Ce libellé prévoit un délai imparti endéans lequel un recalcul d'une prime ou d'une aide en intérêt peut être réalisé, et ceci même en cas d'un non-respect d'une obligation d'information ou d'une déclaration inexacte ou incomplète au sens de l'article 46 nouveau, paragraphes 1er et 2. Ceci vaut également dans l'autre sens, par exemple en cas d'un calcul erroné d'une aide par le service constaté seulement longtemps – voire 1-2 décennies – après l'octroi de l'aide. En effet, il est certainement déraisonnable de rectifier une décision erronée – due au seul fait que l'administration n'a pas pris en considération des pièces et/ou informations transmises en temps utile par le bénéficiaire au SAL – par une nouvelle décision de remboursement 15 ou 25 ans après la décision initiale dans un dossier donné.

Aucun recalcul du ministère du Logement (SAL) respectivement aucune revendication pécuniaire de la part d'un bénéficiaire d'une aide ne sera dorénavant possible après l'écoulement du délai imparti de 10 ans après le dernier paiement d'une aide (ou d'une tranche de celle-ci) dans le dossier du bénéficiaire.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin d'y prévoir un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime d'amélioration.

Article 50 nouveau (Article 52 initial)

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé initial de l'article 52 initial qui prévoyait un système de collecte et de saisie fut remplacé par une nouvelle disposition. Dans son avis du 20 mai 2022 sur le projet de loi n°8000, le Conseil d'Etat a estimé que « *le pouvoir du ministre ayant le Logement dans ses attributions de déléguer tout ou partie des obligations qui lui incombent (...) n'a pas sa place dans un texte de loi vu qu'il relève de l'organisation interne du ministère visé* ». De plus, le Conseil d'Etat a proposé de supprimer la disposition qui impose la conformité des données avec la législation en vigueur, car superfétatoire : « il relève de l'évidence que le régime général sur la protection des données s'applique en l'espèce ».

C'est la raison pour laquelle le libellé initial de l'article sous rubrique fut partant amendé en ce sens.

Article 53 initial (article supprimé)

L'article 53 initial, qui prévoit une disposition relative aux données traitées des demandeurs et des bénéficiaires d'une aide, fut supprimé par voie d'un amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022 vu qu'il n'apporte aucune plus-value par rapport au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des données des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère général et à la libre circulation des données (« RGPD »).

Les articles suivants du projet de loi ont été renumérotés en conséquence. Il en est de même des références faites auxdits articles renumérotés.

Article 51 nouveau (Article 54 initial)

Cet article vise la déclaration spéciale et l'accès à des données d'autres administrations nécessaires pour le traitement d'une demande d'aide. Il reprend le texte de l'article 4, tel que modifié le 24 mars 2021, de la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement, tout en l'adaptant et en le précisant pour assurer une transparence complète à propos des données personnelles devant être obtenues dans le cadre d'un dossier de demande d'aide. Pour les détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Afin de faire droit à une série d'oppositions formelles émises par le Conseil d'Etat dans le cadre de son examen des alinéas 1er et 2 de l'article 13 du projet de loi n°8000, qui a quasiment le même contenu que le libellé des alinéas 1er et 2 initiaux de l'article sous rubrique, un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022 supprime l'alinéa 1er initial, qui prévoyait que par la signature d'une déclaration spéciale prévue sur chaque formulaire de demande en obtention d'une aide individuelle au logement, le demandeur donne son accord explicite à ce que le ministre puisse accéder aux renseignements et informations contenues dans certains fichiers et bases de données de l'Etat, et remplacer les termes « chacune de ses personnes concernées » par les termes « chacun des membres de la communauté domestique ».

De même, ledit amendement complète l'alinéa 2 initial en y introduisant un nouveau point 7° par qui est ajoutée dans la liste des données, qui pourront être demandées par le ministre auprès des administrations publiques énumérées à l'article 51 nouveau, la transmission par la Caisse nationale de santé (CNS) ou la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics (CMFEP) de l'indication si les enfants à charge faisant partie de la communauté domestique sont coassurés – ou non – auprès du régime d'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide, au vu de la définition d'« enfant à charge » prévue à l'article 2 du projet de loi (un descendant peut ainsi être considéré comme un « enfant à charge » jusqu'à l'âge de 27 ans s'il est coassuré auprès du parent demandeur).

Le texte amendé tient également compte de plusieurs recommandations d'ordre légistique du Conseil d'Etat, proposées dans l'avis précité du 20 mai 2022 qui visait le projet de loi n°8000.

Dans son avis qui date du 22 juin 2023, le Conseil d'État renvoie à l'examen de l'article 35 nouveau (article 37 ancien) où il recommande aux auteurs du projet de loi sous avis de revoir les articles 35 nouveau (37 ancien), 36 nouveau (38 ancien), 46 nouveau (48 ancien) et 53 nouveau (56 ancien) en ce qu'ils portent tous sur le remboursement des aides visées par la loi en projet.

Concernant l'alinéa 2 du paragraphe 3, la Haute Corporation de le déplacer vers la fin du paragraphe 1er.

En outre, le Conseil d'État tient à relever que le paragraphe 3, alinéa 3, deuxième phrase, pourrait se lire comme excluant définitivement toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer en cas de non-remboursement. Or, dans la mesure où il ne saurait être dans l'intention des auteurs de vouloir rejeter toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer une fois le montant indûment touché remboursé et dans un souci de parallélisme avec le paragraphe 3, alinéa 2, troisième phrase, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État propose de compléter le paragraphe 3, alinéa 3, deuxième phrase par les termes « tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée ».

Dans un souci de sécurité juridique, la commission parlementaire propose, en date du 5 juillet 2023, d'amender l'alinéa 2 de l'article sous rubrique afin d'y apporter plus de clarifications.

La situation visée par la deuxième phrase de l'alinéa 2 est celle où non seulement le demandeur ou bénéficiaire refuse l'accès au logement, mais où il ne transmet pas non plus les renseignements et documents demandés par le ministre qui sont pourtant indispensables au traitement – englobant l'instruction, la gestion et/ou le suivi – de son dossier d'aide endéans un délai de trois mois. Dans une telle hypothèse, il est jugé légitime et équitable de refuser l'aide, et de demander, au cas où une aide a été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée.

Article 52 nouveau (Article 55 initial)

Cet article vise la transmission d'informations et données dans le cadre d'une demande d'aide.

Il reprend l'essentiel de l'article 5 (« *Accès aux renseignements* ») de la loi précitée du 23 décembre 2016. L'accès aux renseignements d'autres autorités publiques s'effectue dans les limites des missions légitimes des services et administrations concernés, de manière motivée et traçable et dans le respect des principes de légitimité, de finalité, de proportionnalité, d'exactitude des données, de loyauté, de sécurité, de confidentialité et de transparence.

L'accès aux renseignements et/ou la transmission d'informations et de données visées par l'article 52 nouveau prend la forme soit d'un échange par voie informatique, soit d'un échange sur papier dans les cas où un transfert informatique n'est pas garanti voire même inexistant.

Il est évident que les agents du ministère du Logement sont tenus au secret professionnel pour tous les renseignements obtenus par ce biais.

Le système informatique par lequel l'accès direct sera opéré devra être aménagé de sorte que les informations relatives à l'agent ayant procédé à la consultation, les informations consultées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel la consultation a été effectuée, ainsi que le motif précis de la consultation puissent être retracés. Les données à caractère personnel consultées doivent avoir un lien direct avec la demande d'une aide au logement prévue par la présente loi (p.ex. un réexamen du dossier).

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé du paragraphe 3 fut modifié afin de tenir compte des propositions d'ordre légistique émises par le Conseil d'Etat concernant l'article 14 du projet de loi n°8000 dont le libellé est quasiment identique avec celui de l'article sous rubrique.

Article 53 nouveau (Article 55 initial)

Le texte prévoit l'essentiel de l'article 16 du règlement grand-ducal de 2011 concernant le réexamen des dossiers d'aides individuelles au logement. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État renvoie à l'examen de l'article 37 initial (article 35 nouveau) où il recommande aux auteurs du projet de loi sous avis de revoir tous les articles qui portent sur le remboursement des aides visées par la loi en projet.

Le Conseil d'État tient aussi à relever que le paragraphe 3, alinéa 3 initial, deuxième phrase, pourrait se lire comme excluant définitivement toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer en cas de non-remboursement. Or, dans la mesure où il ne saurait être dans l'intention des auteurs de vouloir rejeter toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer une fois le montant indûment touché remboursé et dans un souci de parallélisme avec le paragraphe 3, alinéa 2, troisième phrase, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État propose de compléter le paragraphe 3, alinéa 3 initial, deuxième phrase par les termes « tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée ».

S'ajoute à cela que le paragraphe 3, alinéa 2, emploie les termes « arrêt de l'aide ». À cet égard, il est renvoyé aux observations formulées à l'égard de l'article 48 ancien, paragraphe 2 (article 46 nouveau, paragraphe 2).

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement parlementaire en date du 5 juillet 2023.

Au paragraphe 1er, alinéa 2 et nouvel alinéa 3, les libellés amendés visent à regrouper certaines dispositions concernant le remboursement des aides, au vu de l'observation du Conseil d'Etat, et donc dans un souci de simplification et de clarté du texte.

Comme soulevé par le Conseil d'Etat lors de l'examen de l'ancien article 37, paragraphe 2 (article 35 nouveau, paragraphe 2), ledit article se recoupe notamment avec l'article 48, paragraphe 2 (article 46 nouveau, paragraphe 2). Il convient dès lors de ne reprendre que la deuxième phrase de l'ancien article 37, paragraphe 2 (article 35 nouveau, paragraphe 2) : il est donc proposé de l'incorporer dans le libellé de l'article 53 nouveau, paragraphe 1er.

Le paragraphe 3, alinéa 2, fut amendé dans l'objectif de porter plus de précisions au texte. En cas d'un montant indûment touché de la subvention de loyer, cette aide mensuelle n'est pas définitivement refusée si le montant indûment touché n'a pas été remboursé endéans le délai d'un an, mais uniquement suspendue aussi longtemps que le montant indûment touché n'a pas été remboursé à l'Etat.

Dans un souci d'une meilleure clarté du texte, il convient de mettre la disposition concernant le remboursement échelonné dans un nouveau paragraphe propre. Partant, le paragraphe subséquent et renuméroté.

La commission parlementaire a jugé opportun de supprimer le paragraphe 5 initial qu'elle considère comme étant superfétatoire. En effet, les situations visées sont déjà couvertes par le paragraphe 1er du présent article, l'article 54 nouveau et par le droit commun.

Article 54 nouveau (Article 56 initial)

Cet article règle l'accès au logement du demandeur ou du bénéficiaire d'une aide en cas de doute quant au respect des conditions d'octroi de l'aide. Ainsi, il reprend les dispositions de l'article 7 « Visites des logements » de la loi susmentionnée du 23 décembre 2016. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2023.

L'alinéa 2 est remplacé par une disposition qui prévoit qu'en cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier de demande d'une ou de plusieurs aides ou le paiement de ces aides est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de son dossier d'aide. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Parfois, il peut y avoir un doute quant au respect d'une ou de plusieurs conditions légales d'octroi d'une aide.

Considérant qu'un cas de refus d'accès rend impossible au Service de contrôler les conditions légales d'octroi d'une aide et afin d'éviter que le traitement de certains dossiers de demande d'aide ne soit suspendu pendant une période trop longue dans une telle hypothèse, il convient de prévoir un délai imparti à l'alinéa 2. Un délai de 3 mois est jugé raisonnable à cet égard, faute de quoi l'aide demandée sera refusée, entraînant la clôture du dossier en question.

Le libellé amendé de l'alinéa 2 prévoit également une autre hypothèse (cas où une aide a déjà été payée au bénéficiaire): s'il y a un doute quant au respect d'une condition légale d'octroi d'une aide et

si le bénéficiaire de cette aide ne permet pas endéans le délai imparti un contrôle sur place respectivement ne fournit alors pas tous les renseignements et documents demandés par le Service – nécessaires à l'instruction, à la gestion ou au suivi du dossier d'aide du bénéficiaire –, il peut être légitimement présumé que ce bénéficiaire a indûment touché l'aide. Dans ce cas de figure, il convient de prévoir dans le texte non seulement la suspension du paiement de l'aide accordée, mais également le remboursement avec effet rétroactif de l'aide qui a déjà été accordée à ce bénéficiaire.

En effet, si l'administration ne peut pas dûment contrôler le respect de toutes les conditions légales d'octroi d'une aide, notamment en cas de refus de collaboration du bénéficiaire, elle ne peut pas faire son travail correctement. Il est alors légitime de refuser l'aide concernée, et de demander le remboursement de l'aide déjà accordée, qui est présumée indûment touchée.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser à l'endroit de l'alinéa 2 le terme « demande » qui est source d'insécurité juridique.

La commission parlementaire décide de faire sienne l'observation émise par le Conseil d'Etat dans son avis du 4 juillet 2023 et elle propose de reformuler, par voie d'amendement parlementaire du 5 juillet 2023, le début de la deuxième phrase de l'alinéa 4 du paragraphe 3 de l'article 58 nouveau.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 55 nouveau (Article 58 initial)

Cet article vise l'hypothèque légale en reprenant la disposition de l'article 14a de la loi précitée du 25 février 1979. Il est évident que pour garantir la restitution éventuelle des aides au logement, l'Etat est autorisé d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel un demandeur obtient des aides au logement parfois très substantielles.

Article 56 nouveau (Article 59 initial)

L'article 59 (article 56 nouveau) vise l'exemption financière et est la reproduction de l'article 66 de la loi précitée du 25 février 1979, qu'il convient de maintenir dans la nouvelle loi.

Article 57 nouveau (Article 60 initial)

Cet article prévoit les dispositions abrogatoires.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, afin de tenir compte de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques respectivement de la nouvelle loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin de reformuler le paragraphe 3 de l'article 61 ancien (article 58 nouveau), en le précisant davantage afin de mieux distinguer les hypothèses où un bénéficiaire touche une ou les deux aides en intérêt prévues par la loi précitée du 25 février 1979 – en l'occurrence la subvention d'intérêt ou la bonification d'intérêt – au moment de l'entrée en vigueur du texte de loi sous rubrique.

Pour plus de détails, il est renvoyé aux documents parlementaires.

Article 58 nouveau (Article 61 initial)

L'article 58 prévoit les dispositions transitoires.

Le libellé initial de l'article sous rubrique fut quasiment modifié dans son intégralité par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022.

Le paragraphe 1er, alinéa 2, fut amendé au vu de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques. Il convenait d'amender la référence à la législation applicable aux demandes d'aides à des prêts climatiques accordées avant l'entrée en vigueur de la loi en projet. De plus, certaines références à des articles ont dû être actualisées, au vu de la renumérotation d'articles du projet de loi.

De même il fut inséré un nouveau paragraphe 2 afin de prévoir une disposition anti-cumul dans le présent projet de loi. Ainsi, les personnes bénéficiant au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi en projet d'une majoration de loyer du revenu minimum garanti (RMG) ou du revenu pour personnes gravement handicapées (RPGH) continueront à profiter de cette majoration aussi longtemps qu'elles

ne perdront pas leur droit au RMG respectivement leur droit au RPGH. Un bénéficiaire du RMG respectivement une personne bénéficiaire du RPGH qui bénéficie encore actuellement d'une majoration de loyer ne pourra pas cumuler cette majoration avec la subvention de loyer.

L'amendement vise de corriger et préciser le paragraphe 3 nouveau (Paragraphe 2 initial) sur plusieurs points. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Au paragraphe 3 initial (paragraphe 4 nouveau), qui prévoit que le montant des primes accordées avant l'entrée en vigueur de la loi en projet est pris en considération pour le calcul du montant résiduel du « pot » d'aides en capital dont peut bénéficier chaque personne bénéficiaire en vertu de l'article 39 (article 37 nouveau) (plafond de 35.000 euros), est modifié afin de n'inclure pas le montant des primes qu'un bénéficiaire aurait remboursé au Trésor.

Il en est de même pour la subvention d'intérêt ; le montant des paiements mensuels remboursés par le bénéficiaire à l'Etat ne sera pas pris en considération pour le total des 300 paiements mensuels dont chaque bénéficiaire a droit en vertu de l'article 19 de la loi en projet (qui peuvent, le cas échéant, concerner plusieurs logements acquis successivement, et donc plusieurs prêts).

Par voie d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet, l'article sous rubrique est modifié en reformulant le début de la deuxième phrase de l'alinéa 4 du paragraphe 3 de l'article 58 nouveau.

Article 59 nouveau

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023, un article 61 intermédiaire (article 59 nouveau) fut introduit dans le texte de loi.

A l'endroit de l'article 59 nouveau, la commission parlementaire décide de faire droit aux observations du Conseil d'Etat contenues dans son avis du 4 juillet 2023, et donc de supprimer le paragraphe 4 afin d'éviter toute source d'insécurité juridique

Il est à remarque qu'une nouvelle disposition, qui vise à abroger ledit article 59 nouveau ainsi que l'annexe IX y afférente, fut insérée au projet de loi n° 7937 relative au logement abordable.

Article 62 initial

L'article 62 initial fut supprimé par voie d'amendement parlementaire du 5 juillet 2023. En effet, une dérogation aux règles de droit commun en matière de publication et d'entrée en vigueur ne s'impose pas.

Annexe I

Cette annexe à laquelle l'article 3, paragraphe 2, alinéa 1er, fait référence, prévoit le tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative.

Annexe II

Cette annexe à laquelle les articles 8, alinéa 1er, point 6°, et 9, paragraphe 1er, alinéas 1er et 2, font référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul de la subvention de loyer.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le tableau avec les paramètres de calcul de l'annexe II est remplacé par un nouveau tableau. En effet, la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer a introduit anticipativement au 1er août 2022 toutes les adaptations relatives à la subvention de loyer initialement prévues par le projet de loi n°7938, tout en élargissant les critères d'accès et en augmentant les montants à allouer dans le cadre de ladite subvention. Comme le tableau des paramètres de calcul de l'aide mensuelle figurant dans la version déposée du projet de loi a, par conséquent, été modifié en profondeur, il convient d'actualiser ledit tableau également dans la présente loi en projet.

Annexe III

Cette annexe à laquelle l'article 16, paragraphe 1er, alinéa 2, fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul des primes d'accession à la propriété.

Annexe IV

Cette annexe à laquelle l'article 21, alinéa1er, fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul des subventions d'intérêt.

Annexe V

Cette annexe à laquelle les articles 22, alinéa 1er, et 27, font référence, prévoit le tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt.

Annexe VI

Cette annexe à laquelle l'article 26, paragraphe 1er, alinéas 1er et 2, fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul des primes d'amélioration.

Annexe VII

Cette annexe à laquelle l'article 30 nouveau fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap.

Annexe VIII

Cette annexe à laquelle l'article 42 nouveau, paragraphe 3, fait référence, prévoit le tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt.

Annexe IX

Une nouvelle annexe IX est insérée dans le projet de loi par voie d'un amendement gouvernemental en date du 20 mai 2022. Cette annexe à laquelle l'article 59 nouveau, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 4°, fait référence prévoit le plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bén éficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Par voie d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023, l'annexe IX fut modifiée.

L'intitulé de l'annexe est modifié pour tenir compte de la remarque du Conseil d'Etat formulée à l'endroit de l'article 59 nouveau (article 61 initial), paragraphe 1er, alinéa 1er, phrase liminaire.

Au vu de l'opposition formelle relative à l'alinéa 1er de l'annexe IX, la commission parlementaire propose d'amender ladite annexe pour y insérer la méthode de détermination du revenu retenue par l'article 56 du projet de loi n°7937 qui détermine le revenu mensuel de la communauté domestique à prendre en considération dans le cadre de l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à coût modéré.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

*

V. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

Sous le bénéfice des observations qui précèdent, la Commission du Logement recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi 7938 dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI
7938
relative aux aides individuelles au logement

Chapitre 1er – Objectifs et définitions

Art. 1er. La présente loi a pour objectifs de promouvoir :

1° l'accès à un logement du marché locatif privé ;

2° l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré ;

3° l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en œuvre des mesures suivantes :

1° l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation ;

2° l'octroi d'une garantie de l'Etat aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement ;

3° l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Art. 2. Pour l'application de la présente loi, on entend par :

1° « aide » :	une aide individuelle au logement prévue par la présente loi et pouvant être accordée pour la location, l'acquisition, la construction, l'amélioration, la transformation, la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, ou pour la création d'un logement intégré ;
2° « autre logement » :	un logement différent de celui pour lequel une ou plusieurs aides prévues par la présente loi sont accordées ; les membres de la communauté domestique peuvent être pleins propriétaires ou usufruitiers jusqu'à un tiers d'un seul autre logement ; un logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire n'est pas à considérer comme un autre logement s'il est mis à disposition de personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou bénéficiaire ou loué à usage d'habitation ;
3° « bénéficiaire » :	les demandeurs auxquels une aide est accordée ;
4° « communauté domestique » :	le demandeur et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs ; ces preuves matérielles sont, selon le cas : a) le contrat de bail ; b) le pacte de colocation ; c) les quittances de loyer ;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;

les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où la demande en obtention de l'aide a été introduite auprès du ministre ;

5° « demandeur » : les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide prévue par la présente loi ;

6° « emprunteur » : les personnes ayant contracté un prêt hypothécaire, y compris les cotitulaires ou codébiteurs du prêt ;

7° « enfant à charge » :

a) l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré ; ou

b) l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept 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 ; il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu ;

8° « établissement de crédit » : un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier ;

9° « logement » : un local d'habitation distinct et indépendant ;

est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes ;

un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble, sans que les habitants du local traversent un local habité par d'autres personnes ;

10° « logement intégré » : un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal ; il est subordonné en surface au logement principal ; un seul logement intégré est admis par maison unifamiliale ;

11° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Chapitre 2 – Aides à la location d'un logement

Section 1re – Aide au financement d'une garantie locative

Art. 3. (1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne dispose pas des fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, le ministre est autorisé à soutenir l'accession à la location dudit logement en accordant une aide au financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel le ministre s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage ou de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur ;

3° le demandeur a conclu en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement sis sur le territoire luxembourgeois et étant son habitation principale et permanente ;

4° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

5° le demandeur justifie des revenus réguliers pendant les trois mois précédant la date de la demande ;

6° le revenu mensuel de la communauté domestique, calculé conformément à l'article 11, est inférieur ou égal à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique conformément au tableau repris à l'annexe I ;

7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel a été fixé conformément aux 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, est inférieur à 50 pour cent du revenu mensuel de la communauté domestique ;

8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants au premier degré.

Avant l'octroi de l'aide, le demandeur peut recevoir du ministre une attestation certifiant qu'il a introduit une demande en obtention de l'aide et qu'il remplit les conditions prévues à l'alinéa 1er, points 1°, 4°, 5°, 6° et 7°, en indiquant le montant maximal de l'aide pouvant lui être accordée compte tenu des informations transmises au ministre. Cette attestation a une durée de validité de trois mois.

Art. 4. Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser le plafond de la garantie locative fixé par l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Art. 5. (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, le bénéficiaire ne peut retirer des fonds du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave. Les sommes se trouvant sur le dépôt conditionné sont insaisissables.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 6. En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est viré sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par écrit par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été virée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande du ministre, virés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé par voie postale.

Art. 7. (1) En cas de virement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ou en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide virée par l'Etat,

le bénéficiaire paie à l'Etat le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Une nouvelle aide ne peut être accordée au bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci a remboursé le montant de la première aide. Par dérogation et sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, accorder une nouvelle aide même si la première aide n'a pas encore été remboursée, ou dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide.

Section 2 – Subvention de loyer

Art. 8. Pour les personnes à faible revenu qui louent un logement sur le marché locatif privé, le ministre est autorisé à accorder une subvention de loyer si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a conclu en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation auquel s'applique la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ;

3° le demandeur est déclaré à l'adresse du logement qui est son habitation principale et permanente ;

4° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

5° le demandeur dispose d'un des revenus prévus à l'article 11, paragraphe 1er, points 1° à 4° ;

6° le revenu de la communauté domestique fixé conformément à l'article 11 ne dépasse pas le plafond de revenu prévu à l'annexe II ;

7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel a été fixé conformément aux 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, est supérieur à 25 pour cent du revenu de la communauté domestique ;

8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants au premier degré.

Le ministre peut déroger, sur demande motivée et pour des raisons tenant à la situation familiale, financière ou de santé dûment documentées, à l'une des conditions visées à l'alinéa 1er, points 2°, 3° et 4°.

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.

Art. 9. (1) La subvention de loyer est calculée conformément à la formule prévue à l'annexe II.

Les paramètres de calcul et limites de revenu sont plafonnés en fonction de la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.

(2) Le montant de l'aide ne peut jamais dépasser le loyer effectivement payé par le demandeur éligible.

Art. 10. (1) La subvention de loyer n'est pas due et doit être restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, une des conditions d'octroi de l'aide n'a pas été remplie ou si 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 mis à la disposition de personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à six mois.

(2) En cas de départ d'un des demandeurs, une nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer est présentée par le demandeur restant dans le logement au cas où il souhaite bénéficier d'une continuation de l'aide.

Section 3 – Dispositions générales

Art. 11. (1) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° 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 ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile concernée, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année civile, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Chapitre 3 – Aides à la propriété d'un logement

Section 1re – Garantie de l'Etat

Art. 12. Dans le cas où un emprunteur ne peut pas fournir à l'établissement de crédit des garanties propres jugées suffisantes par celui-ci, le ministre est autorisé à garantir, aux conditions et limites déterminées par la présente section, le remboursement en principal, intérêts et accessoires d'un prêt hypothécaire consenti à des personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation ou de la rénovation d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur.

Art. 13. (1) Une garantie de l'Etat n'est accordée qu'à l'emprunteur majeur :

1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans auprès d'un établissement de crédit ; le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;

2° qui a obtenu auprès d'un établissement de crédit un prêt hypothécaire correspondant à au moins 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21 ; l'établissement de crédit doit avoir préalablement signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique ;

3° qui est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ; ce logement a une désignation cadastrale propre ;

4° dont les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger au moment de l'octroi du prêt ;

5° dont le revenu net annuel de la communauté domestique ne dépasse pas 9 400 euros en cas d'un seul demandeur et 11 200 euros en cas de pluralité de demandeurs, ces montants correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Par coût du projet relatif au logement, il y a lieu d'entendre :

1° en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement : le coût du terrain et des travaux de construction du logement ;

2° en cas d'acquisition d'un logement antérieurement occupé : le coût d'acquisition et des éventuels travaux d'amélioration ou de transformation du logement.

(2) Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu prévue au paragraphe 1er, point 5°, est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide. Lorsque

le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par revenu net de la communauté domestique, on entend la somme :

1° 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 ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident,

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

La communauté domestique à prendre en considération est celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide.

Art. 14. (1) La garantie de l'Etat porte sur la partie du prêt qui dépasse les 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, sans pouvoir dépasser 30 pour cent dudit coût.

Elle ne peut pas dépasser le montant maximum de 26 000 euros correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

(3) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

Art. 15. Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°, et si le produit de vente réalisé lors de l'aliénation du logement par vente publique est insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit, l'Etat se libère de son engagement en payant à ce dernier la perte qu'il a subie sans toutefois que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 14, paragraphes 1er et 3. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies à l'article 14, paragraphe 3.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 – Aides à l'accession à la propriété d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'accession à la propriété

Art. 16. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime d'accession à la propriété d'un logement différenciée suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur. Elle est également différenciée suivant le type de construction du logement :

1° lorsqu'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15 pour cent ;

2° s'il s'agit d'un logement en copropriété ou d'une maison en rangée, la prime accordée est augmentée de 40 pour cent.

La prime d'accession à la propriété est calculée conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe III.

(2) Cette prime n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition ou de la construction du logement auprès d'un établissement de crédit, et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;

5° le logement a une désignation cadastrale propre ;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;

7° le logement n'est pas un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré au sens de la loi du [XXX] relative au logement abordable.

(3) La prime d'accession à la propriété est augmentée d'une prime compensatoire conjoncturelle de 20 000 euros en cas d'acquisition d'un logement si la date de l'acte authentique de vente a lieu entre la période allant de la date d'entrée en vigueur de la présente loi au 31 décembre 2024. La prime compensatoire conjoncturelle n'est accordée que pour des logements nouvellement construits et n'ayant pas été occupés antérieurement.

Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le bénéficiaire de la prime accordée, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune doit avoir lieu endéans la période prévue à l'alinéa 1er.

Sous-section 2 – Prime d'épargne

Art. 17. Le ministre est autorisé à accorder une prime d'épargne au demandeur ayant obtenu un prêt hypothécaire en faveur d'un logement aux conditions suivantes :

1° le demandeur est bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété d'un logement en vertu de l'article 16 ;

2° il rapporte la preuve d'une épargne auprès d'un même établissement de crédit pendant une période d'au moins un an précédant la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont investis dans le financement dudit logement.

Art. 18. La prime d'épargne est égale à 10 pour cent de l'accroissement d'épargne par année calendrier sur le compte d'épargne investie dans le financement du logement. Pour chaque bénéficiaire, la prime est limitée à 500 euros par année calendrier et peut être obtenue pour une période maximale d'épargne de dix ans précédant la date à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans le financement du logement.

Pour bénéficier de la prime, au moins 90 pour cent des avoirs de ces comptes sont utilisés pour le financement du logement endéans les deux ans après la date de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement. Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre accorde, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, une prolongation de ce délai pour une durée d'un an.

Sous-section 3 – Subvention d'intérêt

Art. 19. Le ministre est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement.

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de la composition de la communauté domestique de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs. Si la subvention d'intérêt est accordée à plusieurs personnes bénéficiaires, elle est répartie à parts égales entre celles-ci.

Chaque personne bénéficiaire a droit à un total de trois cents paiements mensuels pouvant concerner plusieurs logements, sans toutefois être simultanés.

En cas de décision d'octroi de la subvention d'intérêt, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. Elle ne peut cependant pas être accordée pour

un nouveau logement, construit ou encore en voie de construction, aussi longtemps que cette aide est encore payée dans le cadre d'une autre demande.

Art. 20. La subvention d'intérêt n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement auprès d'un établissement de crédit, réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée et est titulaire unique dudit prêt, sauf dans l'hypothèse prévue à l'article 23, paragraphe 2, alinéa 1er ;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;

5° le logement a une désignation cadastrale propre ;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33.

Art. 21. Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe IV, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse dépasser le taux-plafond fixé à 3 pour cent.

Lorsque le taux d'intérêt nominal du prêt auquel s'applique la subvention d'intérêt est inférieur à un taux de référence fixé à 1,5 pour cent, le taux de la subvention d'intérêt est réduit de la moitié de la différence entre le taux de référence et le taux d'intérêt nominal arrondie au huitième de point inférieur, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse excéder le taux d'intérêt nominal du prêt.

Art. 22. La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe V. Elle est convertie en un montant d'aide périodique sur l'ensemble de la période d'amortissement du prêt hypothécaire.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 200 000 euros par logement, augmenté de 20 000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280 000 euros, qui s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au prédit tableau.

Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel de l'aide est inférieur à 10 euros.

Art. 23. (1) La subvention d'intérêt n'est pas due en tout ou en partie et doit être remboursée à l'Etat, avec effet rétroactif, à partir du moment où une ou plusieurs conditions d'octroi ou de maintien de l'aide ne sont plus remplies au cours de la période prévue à l'article 33, paragraphe 1er.

(2) En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai prévu à l'article 33, paragraphe 1er, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, le ministre accorde, sur demande écrite et motivée, au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de deux ans.

Après ce délai de deux ans, le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement et ayant repris à lui seul le logement et le prêt hypothécaire introduit une nouvelle demande s'il veut obtenir une continuation de la subvention d'intérêt.

Section 3 – Aides à l'amélioration d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'amélioration

Art. 24. Le ministre est autorisé à accorder au demandeur :

1° une prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de son logement visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de son logement, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement ;

2° une prime d'amélioration pour assainissement énergétique en cas de réalisation de travaux visés aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1er, point 1°, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;

5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;

6° le demandeur a présenté les factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1er, point 2°, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;

5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;

6° le demandeur présente une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022.

Art. 25. Pour la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, sont éligibles les travaux relatifs :

1° à la couverture du toit, à la charpente ou à la zinguerie ;

2° à l'assèchement des murs humides ;

3° à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation mécanique équivalente ;

4° au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées ;

5° à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique ;

6° à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité ;

7° à l'installation et au renouvellement du chauffage central ;

8° au remplacement de fenêtres ;

9° à la pose et au remplacement de volets ;

10° à l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier ;

11° à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation ;

12° au ravalement des façades par un procédé traditionnel ;

à l'exception des travaux prévus par la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Pour la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, sont éligibles les travaux visés aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la

promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Les travaux sont à effectuer dans un logement dont la première occupation est antérieure à dix ans.

Art. 26. (1) La prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux visés à l'article 25, alinéa 1er. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 32, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI, avec un plafond maximum de 40 pour cent du montant total des factures relatives auxdits travaux.

Pour pouvoir être prise en considération pour le calcul de l'aide, toute facture relative à des travaux d'amélioration éligibles porte individuellement sur un montant minimum de 500 euros hors taxe sur la valeur ajoutée et être notifiée au ministre endéans un délai de deux ans après son émission. Chaque facture ne peut être prise en considération que pour le calcul d'une seule tranche de prime d'amélioration.

Aucune prime d'amélioration n'est accordée si le montant total de la prime est inférieur à 125 euros.

(2) La prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, correspond à un pourcentage du montant de l'aide financière accordée pour des travaux visés à l'article 25, alinéa 2. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 32, paragraphe 4, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI, avec un plafond maximum de 100 pour cent du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux.

Sous-section 2 – Subvention d'intérêt

Art. 27. Le ministre est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de l'amélioration de leur logement.

Les conditions prévues aux articles 19, alinéas 2 à 4, 20 à 23 et 25 s'appliquent. Les prêts hypothécaires contractés en vue de l'acquisition, de la construction et de l'amélioration d'un logement ne peuvent être pris en considération que jusqu'à concurrence de 200 000 euros par logement, augmenté de 20 000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280 000 euros.

Sous-section 3 – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Art. 28. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime pour aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance et qui répondent aux besoins spécifiques de personnes en situation de handicap.

Est à considérer comme une personne en situation de handicap au sens de la présente loi toute personne qui présente une incapacité physique, mentale, intellectuelle ou sensorielle durable, dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à sa pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres.

(2) La prime n'est accordée à la personne en situation de handicap que si les conditions suivantes sont remplies :

1° la communauté domestique répond aux conditions de revenu fixées par l'article 32 ;

2° la personne en situation de handicap ou son représentant légal a réalisé à ses frais des travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29 ;

3° le logement, qui a une désignation cadastrale propre et dans lequel sont réalisés les aménagements spéciaux, est l'habitation principale et permanente de la personne en situation de handicap, conformément à l'article 33.

En cas de demandeur incapable ou placé sous un régime de protection, la demande est à remplir et à signer par son représentant légal.

Art. 29. Sont considérés comme aménagements spéciaux :

1° l'aménagement d'un accès au logement répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap ;

2° les transformations et aménagements à l'intérieur du logement facilitant le déplacement de la personne en situation de handicap ;

3° l'élargissement de portes ;

4° la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent ;

5° la première installation d'équipements dans la cuisine, dans la salle de bains et aux toilettes répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap ;

6° l'aménagement d'installations techniques répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap.

Art. 30. La prime correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VII, avec un plafond maximum de 60 pour cent du montant total des factures hors taxe sur la valeur ajoutée, sans pouvoir dépasser la somme totale de 20 000 euros par personne en situation de handicap. L'aide peut être payée en tranches.

Sous-section 4 – Prime de création d'un logement intégré

Art. 31. Le ministre est autorisé à accorder une prime de création d'un logement intégré.

Cette prime, qui est d'un montant de 10 000 euros, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° le demandeur a obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale compétente avant de réaliser les travaux de transformation ;

4° le demandeur, qui réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, habite dans un des deux logements après la fin des travaux de transformation, qui est pour lui l'habitation principale et permanente pendant le délai prévu à l'article 33, paragraphe 1er.

Par dérogation à l'alinéa 2, la prime est augmentée à 20 000 euros pour tout logement intégré dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui est achevé avant le 31 décembre 2026.

Section 4 – Dispositions générales

Art. 32. (1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question.

Par revenu net, il y a lieu d'entendre la somme :

1° 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 ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement du logement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération. Si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède une desdites dates, aucune prime d'accession à la propriété ne peut être accordée.

Lorsque la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année civile de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

(3) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle les factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles ont été émises.

Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles et de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission des factures éligibles prévue à l'alinéa 1er, aucune prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, ou aucune prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28 ne peut être accordée.

(4) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été prise. Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la prédite date de décision et au cours de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date de la décision prévue à l'alinéa 1er, aucune prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, ne peut être accordée.

(5) Pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, le revenu défini au paragraphe 1er correspond au revenu de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide mensuelle est accordée.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année au cours de laquelle l'aide mensuelle est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date à partir de laquelle l'aide est accordée, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(6) Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute la durée d'une année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

L'année civile pour laquelle aucun revenu n'a été déclaré ne peut pas entrer en ligne de compte.

Art. 33. (1) Le logement pour lequel une prime d'accession à la propriété, une prime d'épargne, une prime d'amélioration, une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une prime de création d'un logement intégré ou une subvention d'intérêt est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pendant un délai d'au moins deux ans :

1° pour la prime d'accession à la propriété ou la prime d'épargne, ce délai commence à partir de la date du premier paiement d'une de ces aides ;

2° pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou la prime de création d'un logement intégré, le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide ; lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commence à occuper le logement en question après la fin des travaux ;

3° pour la subvention d'intérêt, le délai de deux ans commence à partir de la date du premier paiement de l'aide ; si une subvention d'intérêt est payée au bénéficiaire postérieurement audit délai, la condition de l'habitation principale et permanente est respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire.

(2) Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide, celui-ci dispose d'un délai maximal de trois ans à partir de la date de décision d'octroi de l'aide pour habiter dans le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(3) Pour respecter la condition de l'habitation principale et permanente, l'adresse du bénéficiaire inscrite au registre national des personnes physiques est identique à celle du logement pour lequel l'aide est accordée. Le bénéficiaire doit y être déclaré pendant le délai prévu au paragraphe 1er pour l'aide concernée.

Art. 34. (1) Les aides prévues par le présent chapitre ne sont pas dues et sont restituées, avec effet rétroactif, si pendant un des délais prévus à l'article 33, paragraphe 1er, le bénéficiaire donne en location le logement pour lequel il demande ou pour lequel il a obtenu une prime ou une subvention d'intérêt.

Par dérogation à l'alinéa 1er, une location est permise en cas de dispense de la condition d'habitation prévue à l'article 36, paragraphe 2, alinéa 1er.

(2) Une location partielle du logement ou une location du logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide est permise si les conditions suivantes sont respectées :

1° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit ; le montant du loyer est à ajouter au revenu pris en considération pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation par les locataires ;

2° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide habite dans le logement.

Le revenu de toute autre personne occupant le logement ou le logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement est à ajouter au revenu pris en considération conformément à l'article 32, paragraphe 1er, pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation de cette personne.

(3) Par dérogation à l'article 32, paragraphe 1er, en cas de demande motivée, le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article 48, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de douze mois pour le calcul du revenu visé à l'article 32, paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Art. 35. En cas de non-respect du délai minimum d'habitation principale et permanente prévu à l'article 33, paragraphe 1er, en cas d'aliénation avant ledit délai ou en cas de non-respect du délai de trois ans prévu à l'article 33, paragraphe 2, les aides accordées visées aux articles 16, 17, 19, 24, 27, 28 et 31 sont à rembourser par le bénéficiaire.

En cas de décès d'une personne bénéficiaire avant ledit délai, sa part de l'aide n'est pas remboursable.

Une transmission du logement par changement de régime matrimonial n'est pas à considérer comme une aliénation pour autant que le logement demeure celui de la communauté domestique.

Art. 36. (1) Dans le cas d'un remboursement prévu à l'article 35, le ministre peut, en cas de demande motivée et sur avis de la commission prévue à l'article 48, dispenser totalement ou partiellement du remboursement du montant de l'aide à rembourser pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte du prix réalisé, de la durée d'habitation ou de la composition de la communauté domestique.

(2) Une dispense de la condition d'habitation principale et permanente pour une durée maximale de deux ans peut être accordée par le ministre, sur avis de la commission prévue à l'article 48, en cas de demande motivée pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

Le bénéficiaire qui habite le logement doit introduire la demande de dispense avant son départ.

Pendant la période dispensée, aucune aide n'est due, sauf en cas de transformation ou de rénovation substantielle du logement nécessitant le départ du bénéficiaire pendant les travaux.

Art. 37. La somme des primes en capital prévues aux articles 16 à 18 et 24 à 26 ne peut pas dépasser le montant de 35 000 euros par bénéficiaire.

Elles peuvent être payées en tranches, et concerner plusieurs logements. Chaque tranche d'une de ces primes est à calculer suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur, conformément aux dispositions respectives prévues aux articles 16 à 18 ou par les articles 24 à 26.

En cas de pluralité de bénéficiaires, l'imputation de chaque tranche d'une prime est opérée à parts égales entre celles-ci.

Chapitre 4 – Aides à l'assainissement énergétique d'un logement

Section 1re – Garantie de l'Etat pour un prêt climatique

Art. 38. Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques est accordée par le ministre à l'emprunteur si les conditions suivantes sont remplies :

1° l'emprunteur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° l'emprunteur sollicite un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21 ; la destination des fonds renseignée dans le contrat de prêt précise clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement ou de l'équipement du logement avec des installations techniques ;

3° la première occupation du logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande ;

4° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur ;

5° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique ;

6° l'emprunteur est titulaire unique du prêt contracté et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;

7° l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

8° un accord de principe portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement

a été obtenu pour la réalisation de mesures d'assainissement ou pour l'équipement du logement par des installations techniques financées par le prédit prêt.

Pour l'application du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par mesure d'assainissement toute mesure d'assainissement au sens de l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Par installation technique, il y a lieu d'entendre toute installation technique au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Art. 39. Le prêt est garanti par une hypothèque inscrite au profit de l'établissement de crédit sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

En cas d'octroi de la garantie, le bénéficiaire produit un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire sur première demande du ministre.

Art. 40. (1) La garantie étatique porte sur le montant principal du prêt accordé au bénéficiaire ainsi que les intérêts à échoir sans pouvoir dépasser la somme totale de 50 000 euros.

(2) La garantie vaut pour une durée maximale de quinze ans à compter de la date de la première liquidation du prêt par l'établissement de crédit. Au cas où l'intention de faire appel à la garantie a été notifiée par l'établissement de crédit au ministre avant l'échéance du délai de quinze ans, ce délai maximal est prolongé jusqu'à la date où les démarches auxquelles l'établissement de crédit est tenu en vertu de la convention prévue à l'article 38, alinéa 1er, point 5°, pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin.

(3) La garantie de l'Etat prend fin automatiquement au terme du remboursement du prêt.

Art. 41. (1) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

(2) Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 38, alinéa 1er, point 5°, l'Etat se libère de son engagement en payant à l'établissement de crédit la perte qu'il a subie sans que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 40. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies au paragraphe 1er.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 – Subvention d'intérêt pour prêt climatique

Art. 42. (1) Une aide financière sous la forme d'une subvention d'intérêt liée à un prêt au sens de l'article 38, alinéa 1er, est accordée au demandeur par le ministre, si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a contracté un prêt en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques ;

3° le demandeur est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;

4° la première occupation du logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande ;

5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente selon les conditions indiquées à l'article 43 ;

6° une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été accordée pour la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou pour l'équipement d'un logement par des installations techniques financées par le prédit prêt.

(2) Le taux de la subvention d'intérêt est de 1,5 pour cent sans qu'il puisse dépasser le taux d'intérêt nominal du prêt.

(3) La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe VIII. Le montant principal du prêt pris en considération pour un même logement, que ce soit au titre d'un seul prêt ou que ce soit au titre de plusieurs prêts, ne peut dépasser le montant de 100 000 euros. Ce montant s'amortit sur une période maximale de quinze ans à partir du premier paiement de la subvention d'intérêt.

Le montant maximum à subventionner correspond au montant des frais éligibles retenus pour la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement pour les travaux financés par le prêt, sans toutefois pouvoir dépasser le montant maximal prévu à l'alinéa 1er.

(4) Le montant total de la subvention d'intérêt accordée ne peut pas dépasser 10 pour cent du montant principal du prêt ou de la partie du prêt contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques.

Art. 43. Au plus tard trois ans à compter du début des travaux relatifs aux mesures d'assainissement ou des installations techniques le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée doit, sous peine de restitution, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire ou d'un tiers pendant la période de paiement de la subvention d'intérêt.

Le ministre peut accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale de deux ans sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire et pour des raisons de force majeure, des raisons de santé, des raisons familiales, des raisons professionnelles ou des raisons financières.

Passé ce délai, aucune subvention d'intérêt n'est accordée si la condition d'habitation principale et permanente n'est pas respectée.

Art. 44. (1) La subvention d'intérêt est accordée à partir de la date d'introduction de la demande. Une période de dix-huit mois, antérieure à la date d'introduction de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées à l'article 42 étaient remplies, est prise en compte à condition que les travaux financés par le prêt aient été entamés.

(2) La subvention d'intérêt est virée sur le compte indiqué par le demandeur sur le formulaire de demande d'aide. Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel est inférieur à 10 euros.

Chapitre 5 – Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement

Art. 45. (1) La demande en obtention d'une aide est à adresser au ministre moyennant un formulaire de demande spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, qui est dûment rempli, daté et signé.

Pour que la demande soit recevable, le demandeur doit bénéficer d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration et être inscrit au registre principal du registre national des personnes physiques.

(2) Le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de sa demande d'aide, pour contrôler si les conditions

d'octroi et de maintien d'une aide sont remplies. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé.

(3) Un règlement grand-ducal précise les modalités relatives à la demande en obtention d'une aide et les pièces justificatives requises.

Art. 46. (1) Le bénéficiaire d'une aide est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer le maintien, la modification ou la suppression d'une des aides prévues par la présente loi, sous peine de restitution de l'aide avec effet rétroactif.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi, du maintien ou de la modification d'une aide prévue aux chapitres 2, 3 ou 4, ou en cas de refus de communiquer les renseignements ou documents demandés par le ministre endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et, au cas où elle a déjà été accordée et payée, l'aide indûment touchée est à restituer avec effet rétroactif par le bénéficiaire à l'Etat.

(3) En cas d'octroi d'une garantie de l'Etat prévue aux articles 13 ou 38, l'établissement de crédit auprès duquel le demandeur ou bénéficiaire a obtenu le prêt hypothécaire communique une fois par an au ministre :

1° les titulaires du prêt ;

2° le numéro du compte prêt ;

3° le taux d'intérêt du prêt appliqué par l'établissement de crédit ;

4° le solde restant dû du prêt ;

5° la durée restante du prêt.

L'établissement de crédit informe également le ministre de toute modification du plan d'amortissement ainsi que de tout remboursement intégral ou transfert du prêt. Dans le cas d'une demande de subvention d'intérêt pour prêt climatique, lorsque le prêt hypothécaire liquidé n'est pas utilisé par le bénéficiaire, l'établissement de crédit en informe le ministre dans les plus brefs délais.

Art. 47. La communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides à la location, des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est :

1° pour l'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide ;

2° pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, celle existant à la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou celle existant à la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement ; au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de déclaration du début des travaux sur le chantier au bourgmestre est prise en considération ; en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle composition de la communauté domestique ;

3° pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide ;

4° pour l'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, celle existant à la date à partir de laquelle l'aide mensuelle est accordée.

Art. 48. (1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou le remboursement total ou partiel des aides prévues aux articles 3 à 31 et 38 à 44 sont prises par le ministre, sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement, dénommée ci-après « commission ».

Elles sont notifiées par voie postale aux demandeurs ou bénéficiaires concernés.

(2) La commission se compose de cinq membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du Ministère du logement. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de cinq ans, sauf en cas de révocation par le ministre, laquelle peut intervenir à tout moment.

En cas de décès ou de démission d'un membre de la commission, un nouveau membre est nommé par le ministre. Ce nouveau membre achève le mandat de celui dont il prend la place.

Le président et le vice-président de la commission sont nommés par le ministre. Ils sont choisis parmi les membres de la commission.

(3) La commission se réunit aussi souvent que sa mission l'exige.

La commission délibère valablement en présence d'au moins trois membres dont le président ou le vice-président. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président ou, le cas échéant, du vice-président, est prépondérante.

Le membre empêché d'assister à une séance de la commission est tenu d'en avertir en temps utile les autres membres de la commission.

(4) Lorsqu'un des membres de la commission a un intérêt personnel concernant un dossier, celui-ci ne peut participer à aucune délibération relative à ce dossier. Il en informe à l'avance les autres membres de la commission.

(5) L'avis de la commission dûment motivé est signé par au moins un des membres présents à la réunion de la commission au cours de laquelle l'avis a été émis. L'avis de la commission indique la composition de la commission, les noms des membres ayant assisté à la séance et le nombre de voix exprimées en faveur de l'avis émis. Les avis séparés éventuels sont annexés.

(6) Les membres de la commission sont tenus de garder le secret des délibérations et de ne pas divulguer les données inhérentes aux dossiers traités.

(7) La commission peut se donner un règlement interne de fonctionnement contenant les directives techniques devant servir de gouverne lors de l'appréciation des dossiers.

(8) La commission soumet au ministre un rapport de chaque séance contenant une liste de présence des membres, un relevé des dossiers traités ainsi que les avis pris en relation avec ces dossiers lors de la séance afférente.

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés publics ou agents du Ministère du logement.

Art. 49. (1) Les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété prévue à l'article 16 se prescrivent par un an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération.

Les demandes en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24 se prescrivent par deux ans :

1° à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration éligibles dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1° ;

2° à partir de la date de décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°.

Les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap visée à l'article 28 se prescrivent par deux ans à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux de transformation éligibles.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par trois ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article 31, alinéa 2, point 3°.

(2) Les demandes de dispense de remboursement prévues par la présente loi se prescrivent par six mois à partir de la date de notification de la décision de remboursement du ministre au bénéficiaire.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, une suspension de la prescription peut être décidée par le ministre, sur avis de la commission, pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

(4) Dans le cas d'un recalcul des aides accordées dans un dossier, le remboursement des aides indûment touchées ne concerne qu'une période de dix ans à partir de la date de la dernière liquidation d'une aide au bénéficiaire.

Chapitre 6 – Collecte, saisie et contrôle des dossiers relatifs aux aides individuelles au logement

Art. 50. Le ministre met en œuvre un système de collecte et de saisie des demandes d'aide. L'introduction d'une demande donne lieu à l'établissement d'un dossier.

Le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande d'aide. Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant.

Art. 51. Le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par le demandeur ou bénéficiaire de l'aide, demander, pour chacun des membres de la communauté domestique :

1° à l'Administration des contributions directes, la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire de logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier de logements, y compris sa provenance ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier de logements ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale, la transmission des données suivantes :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) la date et la durée de l'affiliation ;

c) la durée de travail hebdomadaire ;

d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

5° au Fonds national de solidarité, la transmission des données suivantes :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire et les montants perçus ;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation et les montants perçus ;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice des enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide ;

7° à la Caisse nationale de santé ou à la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics, la transmission de l'indication si les enfants faisant partie de la communauté domestique bénéficient de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale ;

8° à l'établissement de crédit, la transmission des données suivantes en cas d'une demande de subvention d'intérêt prévue aux articles 19, 27 ou 42 :

a) les titulaires du prêt hypothécaire ;

b) le numéro du compte prêt ;

c) le taux d'intérêt appliqué par l'établissement de crédit audit prêt ;

d) le solde restant dû ;

e) la durée restante du prêt ;

9° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus.

Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur ou bénéficiaire d'une aide ou tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement les données à caractère personnel suivantes :

1° les nom et prénoms ;

2° le numéro d'identification national ;

3° le sexe ;

4° les date et lieu de naissance ;

5° la date de décès ;

6° l'état civil ;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que l'historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide.

Art. 52. (1) L'accès aux renseignements et la transmission des informations et données énumérés à l'article 51 et nécessaires pour le traitement d'un dossier de demande d'aide prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique ou par le biais d'une correspondance écrite sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 51 aux agents de son ministère, nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(2) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec la demande d'une aide prévue par la présente loi.

(3) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;

2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ;

3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracés dans le système informatique mis en place ;

4° les données de journalisation sont conservées pendant un délai de trois ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Art. 53. (1) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs des conditions pour l'obtention d'une aide n'ont pas été respectées par le bénéficiaire, l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire à la trésorerie de l'Etat. Une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire. En cas de pluralité de bénéficiaires, l'aide à restituer est répartie à parts égales entre ceux-ci.

Le montant indûment perçu ne fait pas l'objet d'une dispense de remboursement.

(2) En cas d'une subvention d'intérêt prévue aux articles 19, 27 ou 42, le dossier est réexaminé d'office tous les deux ans à compter de la date de la première demande. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention d'intérêt est réévalué sur base des nouveaux paramètres et du solde restant à subventionner tel que prévu à l'article 22 ou à l'article 42, paragraphe 3. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

(3) En cas d'une subvention de loyer, le dossier est réexaminé d'office tous les douze mois à compter de la date d'octroi de l'aide. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention de loyer est réévalué sur base des nouveaux paramètres. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

En cas d'une subvention de loyer indûment touchée, le bénéficiaire obtient un délai d'un an pour rembourser le montant demandé, sous peine d'une suspension de l'aide. Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute demande de subvention de loyer pour un nouveau logement est rejetée de plein droit.

(4) En cas de décision de remboursement d'une aide, le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire de l'aide concernée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la composition de la communauté domestique du bénéficiaire concerné. Le non-remboursement d'une aide aux termes fixés par le ministre entraîne le rejet de toute nouvelle demande en obtention d'une aide tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée.

(5) Toute décision d'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer est susceptible d'un réexamen sur demande du bénéficiaire. 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.

Art. 54. En cas de doute quant au respect des conditions d'octroi d'une aide, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement pour lequel une aide est demandée, qu'il s'agisse du domicile du demandeur ou du bénéficiaire de l'aide, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites du logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les demandeurs ou bénéficiaires concernés sont avertis préalablement de la date du contrôle.

En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier d'aide d'un demandeur ou bénéficiaire ou le paiement de cette aide est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous les renseignements et documents demandés par celui-ci et nécessaires au traitement de son dossier d'aide. Si le demandeur ou bénéficiaire ne fournit pas les renseignements et documents demandés par le ministre endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Art. 55. Pour garantir la restitution des aides prévues par la présente loi, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur le logement pour lequel une ou plusieurs aides sont accordées.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration dudit logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'Etat.

Art. 56. Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une des primes prévues aux articles 16, 17 et 24 sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Chapitre 7 – Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. 57. Sont abrogées :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement ;

3° la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques ;

4° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

Art. 58. (1) Par dérogation à l'article 57, point 1°, les chapitres 2*sexies*, 3, 4 et 7*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur.

Par dérogation à l'article 57, point 3°, l'article 15 de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu minimum garanti en vertu des dispositions abrogées de l'article 5, paragraphe 5, de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière ou familiale entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti.

Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées en vertu des dispositions abrogées de l'article 25, alinéas 3 et 4, de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 25 de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées.

Les majorations visées aux alinéas 1er et 2 ne peuvent pas être cumulées avec la subvention de loyer prévue par la présente loi.

(3) Les bénéficiaires d'une garantie de l'Etat accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux articles 3 à 10 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 12 à 15 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction ou d'une prime d'épargne accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux dispositions du chapitre 3 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue à l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi.

Par dérogation à l'article 57, point 1°, et à l'alinéa 3, les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt accordée conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant

l'aide au logement avant l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à toucher cette aide pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier, à condition qu'ils remplissent les conditions d'octroi prévues à l'article 14 de la loi précitée du 25 février 1979. Si lors du prochain réexamen, il est constaté que le bénéficiaire avait droit à un montant plus élevé de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, la différence du montant de l'aide mensuelle, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, est viré sur le compte bancaire du bénéficiaire.

Les bénéficiaires touchant une subvention d'intérêt prévue à l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et une bonification d'intérêt prévue à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979 sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi. Par dérogation à l'article 57, point 1°, ils continuent à toucher ces deux aides accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues aux articles 14 et 14*bis* de la prédite loi de 1979. Lors du prochain réexamen du dossier, le montant total de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt touché par le bénéficiaire après l'entrée en vigueur de la présente loi est imputé sur le montant de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Par dérogation à l'article 57, point 1°, les bénéficiaires touchant seulement une bonification d'intérêt prévue à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement continuent à toucher le même montant de cette aide accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979. La bonification d'intérêt n'est plus due à partir de la date où le bénéficiaire de cette aide introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt conformément à la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue à la loi précitée du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont soumis aux articles 42 à 44.

(4) Les primes d'acquisition, de construction, d'épargne ou d'amélioration accordées et non-remboursées avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont prises en considération pour le calcul de la somme totale prévue à l'article 37.

Les paiements mensuels sous forme de subvention d'intérêt accordés et non-remboursés avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont pris en considération pour le calcul du nombre total de trois cents paiements mensuels prévus par l'article 19.

Art. 59. (1) Est éligible pour acquérir un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement la personne qui remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, la personne et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° la personne et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration ;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées à l'annexe IX.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, la personne fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'elle remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1°, 3° et 4°.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

(3) Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que la condition prévue à l'alinéa 1er, point 2°, n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

*

ANNEXES

Annexe I – Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	*Limite de revenu*
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	+1 108

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

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

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	320 €	10 €	6 289	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	360 €	10 €	7 613	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	400 €	10 €	8 937	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+1 108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

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

A	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 042
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

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

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de la subvention d'intérêt	*Taux minimal de la subvention d'intérêt*	*Plafond de revenu pour le taux maximal*	*Plafond de revenu pour le taux minimal*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	2,45 %	0,25 %	2 805	3 913
Communauté domestique sans enfant à charge	2,45 %	0,25 %	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	2,45 %	0,25 %	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe V – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

*

Annexe VI – Primes d'amélioration

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge – pourcentage du montant des factures – pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*	
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	*Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2*	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
				Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7 573	9 944
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+1 108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe VII – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de l'aide	*Montant minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	60 %	10 %	2 805	3 913
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe VIII – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 42

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

*

Annexe IX – Plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (en euros)*
1 adulte sans enfant à charge	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	8 000
+ par enfant à charge supplémentaire	890

Les valeurs du tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Le revenu de la communauté domestique à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° 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 ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes du ménage.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré ; ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique 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 la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

Lorsque la personne acquérant est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque la personne acquérant était liée par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique de la personne acquérant.

Luxembourg, le 17 juillet 2023

La Présidente-Rapportrice
Semiray AHMEDOVA

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7938/16

N° 7938[16]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

DEUXIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA COMMISSION NATIONALE POUR LA PROTECTION DES DONNEES

DEPECHE DE LA PRESIDENTE DE LA COMMISSION NATIONALE POUR LA PROTECTION DES DONNEES AU MINISTRE DU LOGEMENT

(17.7.2023)

Monsieur le Ministre,

La Commission nationale pour la protection des données (ci-après la « CNPD ») entend par la présente faire suite à votre demande d'avis du 14 juillet 2023 concernant les amendements parlementaires au projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement, qui ont été approuvés par la Commission du Logement dans sa séance du 5 juillet 2023.

Conformément à l'article 57.1.c) du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), auquel se réfère l'article 7 de la loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données, la CNPD « *conseille, conformément au droit de l'État membre, le parlement national, le gouvernement et d'autres institutions et organismes au sujet des mesures législatives et administratives relatives à la protection des droits et libertés des personnes physiques à l'égard du traitement* ».

Après analyse des amendements parlementaires lui soumis, la CNPD n'a pas pu identifier de questions relatives à la protection des droits et libertés des personnes physiques à l'égard du traitement de données à caractère personnel.

La CNPD n'estime dès lors pas nécessaire de rendre un avis sur les amendements parlementaires susmentionnés. Les services de la CNPD restent toutefois à votre disposition pour toute question plus spécifique ayant trait à la protection des données à caractère personnel qui pourrait se poser dans le cadre de la mise en œuvre de la législation en question.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre haute considération.

Pour la Commission nationale pour la protection des données

Tine A. LARSEN
Présidente

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7938/17

N° 7938[17]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT

(20.7.2023)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que la Commission Logement propose de corriger deux erreurs matérielles survenues au niveau des articles 45 et 48, paragraphes 2 et 8, du projet de loi sous rubrique.

Par la même occasion, j'aimerais attirer votre attention sur le fait que ledit projet de loi sera soumis au vote lors de la séance plénière de la Chambre du 21 juillet 2023.

A l'article 45, il convient de corriger une faute de frappe et d'écrire « bénéficier ».

Par ailleurs, dans un souci de cohérence interne, il convient de mettre la terminologie utilisée en ligne avec celle utilisée dans le reste du texte et de remplacer les termes « Ministère du logement » par « ministre » à l'endroit de l'article 48, paragraphes 2, alinéa 2, et 8, alinéa 2.

Copie de la présente est envoyée à Monsieur Marc Hansen, Ministre aux Relations avec le Parlement, aux fins qu'il appartiendra.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Fernand ETGEN

*

TEXTE COORDONNE

PROJET DE LOI
relative aux aides individuelles au logement

Chapitre 1er – Objectifs et définitions

Art. 1er. La présente loi a pour objectifs de promouvoir :

1° l'accès à un logement du marché locatif privé ;

2° l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré ;

3° l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en œuvre des mesures suivantes :

1° l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation ;

2° l'octroi d'une garantie de l'Etat aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement ;

3° l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Art. 2. Pour l'application de la présente loi, on entend par :

1° « aide » : une aide individuelle au logement prévue par la présente loi et pouvant être accordée pour la location, l'acquisition, la construction, l'amélioration, la transformation, la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, ou pour la création d'un logement intégré ;

2° « autre logement » : un logement différent de celui pour lequel une ou plusieurs aides prévues par la présente loi sont accordées ; les membres de la communauté domestique peuvent être pleins propriétaires ou usufruitiers jusqu'à un tiers d'un seul autre logement ;

un logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire n'est pas à considérer comme un autre logement s'il est mis à disposition de personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou bénéficiaire ou loué à usage d'habitation ;

3° « bénéficiaire » : les demandeurs auxquels une aide est accordée ;

4° « communauté domestique » : le demandeur et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs ;

ces preuves matérielles sont, selon le cas :

a) le contrat de bail ;

b) le pacte de colocation ;

c) les quittances de loyer ;

d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;

e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;

les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où la demande en obtention de l'aide a été introduite auprès du ministre ;

5° « demandeur » : les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide prévue par la présente loi ;

6° « emprunteur » : les personnes ayant contracté un prêt hypothécaire, y compris les cotitulaires ou codébiteurs du prêt ;

7° « enfant à charge » : a) l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré ; ou

b) l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept 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 ; il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu ;

8° « établissement de crédit » :	un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier ;
9° « logement » :	un local d'habitation distinct et indépendant ; est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes ; un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble, sans que les habitants du local traversent un local habité par d'autres personnes ;
10° « logement intégré » :	un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal ; il est subordonné en surface au logement principal ; un seul logement intégré est admis par maison unifamiliale ;
11° « ministre » :	le ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Chapitre 2 – Aides à la location d'un logement

Section 1re – Aide au financement d'une garantie locative

Art. 3. (1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne dispose pas des fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, le ministre est autorisé à soutenir l'accession à la location dudit logement en accordant une aide au financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel le ministre s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage ou de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur ;

3° le demandeur a conclu en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement sis sur le territoire luxembourgeois et étant son habitation principale et permanente ;

4° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

5° le demandeur justifie des revenus réguliers pendant les trois mois précédant la date de la demande ;

6° le revenu mensuel de la communauté domestique, calculé conformément à l'article 11, est inférieur ou égal à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique conformément au tableau repris à l'annexe I ;

7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel a été fixé conformément aux 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, est inférieur à 50 pour cent du revenu mensuel de la communauté domestique ;

8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants au premier degré.

Avant l'octroi de l'aide, le demandeur peut recevoir du ministre une attestation certifiant qu'il a introduit une demande en obtention de l'aide et qu'il remplit les conditions prévues à l'alinéa 1er, points 1°, 4°, 5°, 6° et 7°, en indiquant le montant maximal de l'aide pouvant lui être accordée compte tenu des informations transmises au ministre. Cette attestation a une durée de validité de trois mois.

Art. 4. Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser le plafond de la garantie locative fixé par l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Art. 5. (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, le bénéficiaire ne peut retirer des fonds du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave. Les sommes se trouvant sur le dépôt conditionné sont insaisissables.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 6. En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est viré sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par écrit par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été virée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande du ministre, virés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé par voie postale.

Art. 7. (1) En cas de virement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ou en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide virée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Une nouvelle aide ne peut être accordée au bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci a remboursé le montant de la première aide. Par dérogation et sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, accorder une nouvelle aide même si la première aide n'a pas encore été remboursée, ou dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide.

Section 2 – Subvention de loyer

Art. 8. Pour les personnes à faible revenu qui louent un logement sur le marché locatif privé, le ministre est autorisé à accorder une subvention de loyer si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a conclu en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation auquel s'applique la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ;

3° le demandeur est déclaré à l'adresse du logement qui est son habitation principale et permanente ;

4° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

5° le demandeur dispose d'un des revenus prévus à l'article 11, paragraphe 1er, points 1° à 4° ;

6° le revenu de la communauté domestique fixé conformément à l'article 11 ne dépasse pas le plafond de revenu prévu à l'annexe II ;

7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel a été fixé conformément aux 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, est supérieur à 25 pour cent du revenu de la communauté domestique ;

8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants au premier degré.

Le ministre peut déroger, sur demande motivée et pour des raisons tenant à la situation familiale, financière ou de santé dûment documentées, à l'une des conditions visées à l'alinéa 1er, points 2°, 3° et 4°.

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.

Art. 9. (1) La subvention de loyer est calculée conformément à la formule prévue à l'annexe II.

Les paramètres de calcul et limites de revenu sont plafonnés en fonction de la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.

(2) Le montant de l'aide ne peut jamais dépasser le loyer effectivement payé par le demandeur éligible.

Art. 10. (1) La subvention de loyer n'est pas due et doit être restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, une des conditions d'octroi de l'aide n'a pas été remplie ou si 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 mis à la disposition de personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à six mois.

(2) En cas de départ d'un des demandeurs, une nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer est présentée par le demandeur restant dans le logement au cas où il souhaite bénéficier d'une continuation de l'aide.

Section 3 – Dispositions générales

Art. 11. (1) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° 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 ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile concernée, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année civile, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Chapitre 3 – Aides à la propriété d'un logement

Section 1re – Garantie de l'Etat

Art. 12. Dans le cas où un emprunteur ne peut pas fournir à l'établissement de crédit des garanties propres jugées suffisantes par celui-ci, le ministre est autorisé à garantir, aux conditions et limites déterminées par la présente section, le remboursement en principal, intérêts et accessoires d'un prêt

hypothécaire consenti à des personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation ou de la rénovation d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur.

Art. 13. (1) Une garantie de l'Etat n'est accordée qu'à l'emprunteur majeur :

1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans auprès d'un établissement de crédit ; le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;

2° qui a obtenu auprès d'un établissement de crédit un prêt hypothécaire correspondant à au moins 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21 ; l'établissement de crédit doit avoir préalablement signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique ;

3° qui est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ; ce logement a une désignation cadastrale propre ;

4° dont les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger au moment de l'octroi du prêt ;

5° dont le revenu net annuel de la communauté domestique ne dépasse pas 9 400 euros en cas d'un seul demandeur et 11 200 euros en cas de pluralité de demandeurs, ces montants correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Par coût du projet relatif au logement, il y a lieu d'entendre :

1° en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement : le coût du terrain et des travaux de construction du logement ;

2° en cas d'acquisition d'un logement antérieurement occupé : le coût d'acquisition et des éventuels travaux d'amélioration ou de transformation du logement.

(2) Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu prévue au paragraphe 1er, point 5°, est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par revenu net de la communauté domestique, on entend la somme :

1° 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 ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident,

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

La communauté domestique à prendre en considération est celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide.

Art. 14. (1) La garantie de l'Etat porte sur la partie du prêt qui dépasse les 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, sans pouvoir dépasser 30 pour cent dudit coût.

Elle ne peut pas dépasser le montant maximum de 26 000 euros correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

(3) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

Art. 15. Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°, et si le produit de vente réalisé lors de l'aliénation du logement par vente publique est insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit, l'Etat se libère de son engagement en payant à ce dernier la perte qu'il a subie sans toutefois que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 14, paragraphes 1er et 3. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies à l'article 14, paragraphe 3.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 – Aides à l'accession à la propriété d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'accession à la propriété

Art. 16. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime d'accession à la propriété d'un logement différenciée suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur. Elle est également différenciée suivant le type de construction du logement :

1° lorsqu'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15 pour cent ;

2° s'il s'agit d'un logement en copropriété ou d'une maison en rangée, la prime accordée est augmentée de 40 pour cent.

La prime d'accession à la propriété est calculée conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe III.

(2) Cette prime n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition ou de la construction du logement auprès d'un établissement de crédit, et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;

5° le logement a une désignation cadastrale propre ;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;

7° le logement n'est pas un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré au sens de la loi du [XXX] relative au logement abordable.

(3) La prime d'accession à la propriété est augmentée d'une prime compensatoire conjoncturelle de 20 000 euros en cas d'acquisition d'un logement si la date de l'acte authentique de vente a lieu entre la période allant de la date d'entrée en vigueur de la présente loi au 31 décembre 2024. La prime compensatoire conjoncturelle n'est accordée que pour des logements nouvellement construits et n'ayant pas été occupés antérieurement.

Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le bénéficiaire de la prime accordée, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune doit avoir lieu endéans la période prévue à l'alinéa 1er.

Sous-section 2 – Prime d'épargne

Art. 17. Le ministre est autorisé à accorder une prime d'épargne au demandeur ayant obtenu un prêt hypothécaire en faveur d'un logement aux conditions suivantes :

1° le demandeur est bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété d'un logement en vertu de l'article 16 ;

2° il rapporte la preuve d'une épargne auprès d'un même établissement de crédit pendant une période d'au moins un an précédant la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont investis dans le financement dudit logement.

Art. 18. La prime d'épargne est égale à 10 pour cent de l'accroissement d'épargne par année calendrier sur le compte d'épargne investie dans le financement du logement. Pour chaque bénéficiaire, la prime est limitée à 500 euros par année calendrier et peut être obtenue pour une période maximale d'épargne de dix ans précédant la date à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans le financement du logement.

Pour bénéficier de la prime, au moins 90 pour cent des avoirs de ces comptes sont utilisés pour le financement du logement endéans les deux ans après la date de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement. Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre accorde, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, une prolongation de ce délai pour une durée d'un an.

Sous-section 3 – Subvention d'intérêt

Art. 19. Le ministre est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement.

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de la composition de la communauté domestique de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs. Si la subvention d'intérêt est accordée à plusieurs personnes bénéficiaires, elle est répartie à parts égales entre celles-ci.

Chaque personne bénéficiaire a droit à un total de trois cents paiements mensuels pouvant concerner plusieurs logements, sans toutefois être simultanés.

En cas de décision d'octroi de la subvention d'intérêt, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. Elle ne peut cependant pas être accordée pour un nouveau logement, construit ou encore en voie de construction, aussi longtemps que cette aide est encore payée dans le cadre d'une autre demande.

Art. 20. La subvention d'intérêt n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement auprès d'un établissement de crédit, réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée et est titulaire unique dudit prêt, sauf dans l'hypothèse prévue à l'article 23, paragraphe 2, alinéa 1er ;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;

5° le logement a une désignation cadastrale propre ;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33.

Art. 21. Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe IV, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse dépasser le taux-plafond fixé à 3 pour cent.

Lorsque le taux d'intérêt nominal du prêt auquel s'applique la subvention d'intérêt est inférieur à un taux de référence fixé à 1,5 pour cent, le taux de la subvention d'intérêt est réduit de la moitié de la différence entre le taux de référence et le taux d'intérêt nominal arrondie au huitième de point inférieur, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse excéder le taux d'intérêt nominal du prêt.

Art. 22. La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe V. Elle est convertie en un montant d'aide périodique sur l'ensemble de la période d'amortissement du prêt hypothécaire.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 200 000 euros par logement, augmenté de 20 000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280 000 euros, qui s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au prédit tableau.

Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel de l'aide est inférieur à 10 euros.

Art. 23. (1) La subvention d'intérêt n'est pas due en tout ou en partie et doit être remboursée à l'Etat, avec effet rétroactif, à partir du moment où une ou plusieurs conditions d'octroi ou de maintien de l'aide ne sont plus remplies au cours de la période prévue à l'article 33, paragraphe 1er.

(2) En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai prévu à l'article 33, paragraphe 1er, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, le ministre accorde, sur demande écrite et motivée, au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de deux ans.

Après ce délai de deux ans, le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement et ayant repris à lui seul le logement et le prêt hypothécaire introduit une nouvelle demande s'il veut obtenir une continuation de la subvention d'intérêt.

Section 3 – Aides à l'amélioration d'un logement

Sous-section 1re – Prime d'amélioration

Art. 24. Le ministre est autorisé à accorder au demandeur :

1° une prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de son logement visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de son logement, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement ;

2° une prime d'amélioration pour assainissement énergétique en cas de réalisation de travaux visés aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1er, point 1°, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;

5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;

6° le demandeur a présenté les factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1er, point 2°, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;

5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;

6° le demandeur présente une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022.

Art. 25. Pour la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, sont éligibles les travaux relatifs :

1° à la couverture du toit, à la charpente ou à la zinguerie ;

2° à l'assèchement des murs humides ;

3° à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation mécanique équivalente ;

4° au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées ;

5° à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique ;

6° à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité ;

7° à l'installation et au renouvellement du chauffage central ;

8° au remplacement de fenêtres ;

9° à la pose et au remplacement de volets ;

10° à l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier ;

11° à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation ;

12° au ravalement des façades par un procédé traditionnel ;

à l'exception des travaux prévus par la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Pour la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, sont éligibles les travaux visés aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Les travaux sont à effectuer dans un logement dont la première occupation est antérieure à dix ans.

Art. 26. (1) La prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux visés à l'article 25, alinéa 1er. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 32, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI, avec un plafond maximum de 40 pour cent du montant total des factures relatives auxdits travaux.

Pour pouvoir être prise en considération pour le calcul de l'aide, toute facture relative à des travaux d'amélioration éligibles porte individuellement sur un montant minimum de 500 euros hors taxe sur la valeur ajoutée et être notifiée au ministre endéans un délai de deux ans après son émission. Chaque facture ne peut être prise en considération que pour le calcul d'une seule tranche de prime d'amélioration.

Aucune prime d'amélioration n'est accordée si le montant total de la prime est inférieur à 125 euros.

(2) La prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, correspond à un pourcentage du montant de l'aide financière accordée pour des travaux visés à l'article 25, alinéa 2. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 32, paragraphe 4, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI, avec un plafond maximum de 100 pour cent du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux.

Sous-section 2 – Subvention d'intérêt

Art. 27. Le ministre est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de l'amélioration de leur logement.

Les conditions prévues aux articles 19, alinéas 2 à 4, 20 à 23 et 25 s'appliquent. Les prêts hypothécaires contractés en vue de l'acquisition, de la construction et de l'amélioration d'un logement ne peuvent être pris en considération que jusqu'à concurrence de 200 000 euros par logement, augmenté de 20 000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280 000 euros.

Sous-section 3 – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Art. 28. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime pour aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance et qui répondent aux besoins spécifiques de personnes en situation de handicap.

Est à considérer comme une personne en situation de handicap au sens de la présente loi toute personne qui présente une incapacité physique, mentale, intellectuelle ou sensorielle durable, dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à sa pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres.

(2) La prime n'est accordée à la personne en situation de handicap que si les conditions suivantes sont remplies :

1° la communauté domestique répond aux conditions de revenu fixées par l'article 32 ;

2° la personne en situation de handicap ou son représentant légal a réalisé à ses frais des travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29 ;

3° le logement, qui a une désignation cadastrale propre et dans lequel sont réalisés les aménagements spéciaux, est l'habitation principale et permanente de la personne en situation de handicap, conformément à l'article 33.

En cas de demandeur incapable ou placé sous un régime de protection, la demande est à remplir et à signer par son représentant légal.

Art. 29. Sont considérés comme aménagements spéciaux :

1° l'aménagement d'un accès au logement répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap ;

2° les transformations et aménagements à l'intérieur du logement facilitant le déplacement de la personne en situation de handicap ;

3° l'élargissement de portes ;

4° la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent ;

5° la première installation d'équipements dans la cuisine, dans la salle de bains et aux toilettes répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap ;

6° l'aménagement d'installations techniques répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap.

Art. 30. La prime correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VII, avec un plafond maximum de 60 pour cent du montant total des factures hors taxe sur la valeur ajoutée, sans pouvoir dépasser la somme totale de 20 000 euros par personne en situation de handicap. L'aide peut être payée en tranches.

Sous-section 4 – Prime de création d'un logement intégré

Art. 31. Le ministre est autorisé à accorder une prime de création d'un logement intégré.

Cette prime, qui est d'un montant de 10 000 euros, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° le demandeur a obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale compétente avant de réaliser les travaux de transformation ;

4° le demandeur, qui réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, habite dans un des deux logements après la fin des travaux de transformation, qui est pour lui l'habitation principale et permanente pendant le délai prévu à l'article 33, paragraphe 1er.

Par dérogation à l'alinéa 2, la prime est augmentée à 20 000 euros pour tout logement intégré dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui est achevé avant le 31 décembre 2026.

Section 4 – Dispositions générales

Art. 32. (1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question.

Par revenu net, il y a lieu d'entendre la somme :

1° 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 ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement du logement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération. Si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède une desdites dates, aucune prime d'accession à la propriété ne peut être accordée.

Lorsque la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année civile de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

(3) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle les factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles ont été émises.

Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles et de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission des factures éligibles prévue à l'alinéa 1er, aucune prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, ou aucune prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28 ne peut être accordée.

(4) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent

l'année au cours de laquelle la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été prise. Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la prédite date de décision et au cours de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date de la décision prévue à l'alinéa 1er, aucune prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, ne peut être accordée.

(5) Pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, le revenu défini au paragraphe 1er correspond au revenu de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide mensuelle est accordée.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année au cours de laquelle l'aide mensuelle est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date à partir de laquelle l'aide est accordée, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(6) Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute la durée d'une année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

L'année civile pour laquelle aucun revenu n'a été déclaré ne peut pas entrer en ligne de compte.

Art. 33. (1) Le logement pour lequel une prime d'accession à la propriété, une prime d'épargne, une prime d'amélioration, une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une prime de création d'un logement intégré ou une subvention d'intérêt est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pendant un délai d'au moins deux ans :

1° pour la prime d'accession à la propriété ou la prime d'épargne, ce délai commence à partir de la date du premier paiement d'une de ces aides ;

2° pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou la prime de création d'un logement intégré, le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide ; lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commence à occuper le logement en question après la fin des travaux ;

3° pour la subvention d'intérêt, le délai de deux ans commence à partir de la date du premier paiement de l'aide ; si une subvention d'intérêt est payée au bénéficiaire postérieurement audit délai, la condition de l'habitation principale et permanente est respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire.

(2) Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide, celui-ci dispose d'un délai maximal de trois ans à partir de la date de décision d'octroi de l'aide pour habiter dans le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(3) Pour respecter la condition de l'habitation principale et permanente, l'adresse du bénéficiaire inscrite au registre national des personnes physiques est identique à celle du logement pour lequel l'aide est accordée. Le bénéficiaire doit y être déclaré pendant le délai prévu au paragraphe 1er pour l'aide concernée.

Art. 34. (1) Les aides prévues par le présent chapitre ne sont pas dues et sont restituées, avec effet rétroactif, si pendant un des délais prévus à l'article 33, paragraphe 1er, le bénéficiaire donne en location le logement pour lequel il demande ou pour lequel il a obtenu une prime ou une subvention d'intérêt.

Par dérogation à l'alinéa 1er, une location est permise en cas de dispense de la condition d'habitation prévue à l'article 36, paragraphe 2, alinéa 1er.

(2) Une location partielle du logement ou une location du logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide est permise si les conditions suivantes sont respectées :

1° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit ; le montant du loyer est à ajouter au revenu pris en considération pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation par les locataires ;

2° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide habite dans le logement.

Le revenu de toute autre personne occupant le logement ou le logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement est à ajouter au revenu pris en considération conformément à l'article 32, paragraphe 1er, pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation de cette personne.

(3) Par dérogation à l'article 32, paragraphe 1er, en cas de demande motivée, le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article 48, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de douze mois pour le calcul du revenu visé à l'article 32, paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Art. 35. En cas de non-respect du délai minimum d'habitation principale et permanente prévu à l'article 33, paragraphe 1er, en cas d'aliénation avant ledit délai ou en cas de non-respect du délai de trois ans prévu à l'article 33, paragraphe 2, les aides accordées visées aux articles 16, 17, 19, 24, 27, 28 et 31 sont à rembourser par le bénéficiaire.

En cas de décès d'une personne bénéficiaire avant ledit délai, sa part de l'aide n'est pas remboursable.

Une transmission du logement par changement de régime matrimonial n'est pas à considérer comme une aliénation pour autant que le logement demeure celui de la communauté domestique.

Art. 36. (1) Dans le cas d'un remboursement prévu à l'article 35, le ministre peut, en cas de demande motivée et sur avis de la commission prévue à l'article 48, dispenser totalement ou partiellement du remboursement du montant de l'aide à rembourser pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte du prix réalisé, de la durée d'habitation ou de la composition de la communauté domestique.

(2) Une dispense de la condition d'habitation principale et permanente pour une durée maximale de deux ans peut être accordée par le ministre, sur avis de la commission prévue à l'article 48, en cas de demande motivée pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

Le bénéficiaire qui habite le logement doit introduire la demande de dispense avant son départ.

Pendant la période dispensée, aucune aide n'est due, sauf en cas de transformation ou de rénovation substantielle du logement nécessitant le départ du bénéficiaire pendant les travaux.

Art. 37. La somme des primes en capital prévues aux articles 16 à 18 et 24 à 26 ne peut pas dépasser le montant de 35 000 euros par bénéficiaire.

Elles peuvent être payées en tranches, et concerner plusieurs logements. Chaque tranche d'une de ces primes est à calculer suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur, conformément aux dispositions respectives prévues aux articles 16 à 18 ou par les articles 24 à 26.

En cas de pluralité de bénéficiaires, l'imputation de chaque tranche d'une prime est opérée à parts égales entre celles-ci.

Chapitre 4 – Aides à l'assainissement énergétique d'un logement

Section 1re – Garantie de l'Etat pour un prêt climatique

Art. 38. Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques est accordée par le ministre à l'emprunteur si les conditions suivantes sont remplies :

1° l'emprunteur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° l'emprunteur sollicite un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21 ; la destination des fonds renseignée dans le contrat de prêt précise clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement ou de l'équipement du logement avec des installations techniques ;

3° la première occupation du logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande ;

4° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur ;

5° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique ;

6° l'emprunteur est titulaire unique du prêt contracté et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;

7° l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

8° un accord de principe portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été obtenu pour la réalisation de mesures d'assainissement ou pour l'équipement du logement par des installations techniques financées par le prédit prêt.

Pour l'application du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par mesure d'assainissement toute mesure d'assainissement au sens de l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Par installation technique, il y a lieu d'entendre toute installation technique au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Art. 39. Le prêt est garanti par une hypothèque inscrite au profit de l'établissement de crédit sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

En cas d'octroi de la garantie, le bénéficiaire produit un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire sur première demande du ministre.

Art. 40. (1) La garantie étatique porte sur le montant principal du prêt accordé au bénéficiaire ainsi que les intérêts à échoir sans pouvoir dépasser la somme totale de 50 000 euros.

(2) La garantie vaut pour une durée maximale de quinze ans à compter de la date de la première liquidation du prêt par l'établissement de crédit. Au cas où l'intention de faire appel à la garantie a été notifiée par l'établissement de crédit au ministre avant l'échéance du délai de quinze ans, ce délai maximal est prolongé jusqu'à la date où les démarches auxquelles l'établissement de crédit est tenu en vertu de la convention prévue à l'article 38, alinéa 1er, point 5°, pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin.

(3) La garantie de l'Etat prend fin automatiquement au terme du remboursement du prêt.

Art. 41. (1) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

(2) Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 38, alinéa 1er, point 5°, l'Etat se libère de son engagement en payant à l'établissement de crédit la perte qu'il a subie sans que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 40. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies au paragraphe 1er.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 – Subvention d'intérêt pour prêt climatique

Art. 42. (1) Une aide financière sous la forme d'une subvention d'intérêt liée à un prêt au sens de l'article 38, alinéa 1er, est accordée au demandeur par le ministre, si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a contracté un prêt en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques ;

3° le demandeur est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;

4° la première occupation du logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande ;

5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente selon les conditions indiquées à l'article 43 ;

6° une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été accordée pour la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou pour l'équipement d'un logement par des installations techniques financées par le prédit prêt.

(2) Le taux de la subvention d'intérêt est de 1,5 pour cent sans qu'il puisse dépasser le taux d'intérêt nominal du prêt.

(3) La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe VIII. Le montant principal du prêt pris en considération pour un même logement, que ce soit au titre d'un seul prêt ou que ce soit au titre de plusieurs prêts, ne peut dépasser le montant de 100 000 euros. Ce montant s'amortit sur une période maximale de quinze ans à partir du premier paiement de la subvention d'intérêt.

Le montant maximum à subventionner correspond au montant des frais éligibles retenus pour la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement pour les travaux financés par le prêt, sans toutefois pouvoir dépasser le montant maximal prévu à l'alinéa 1er.

(4) Le montant total de la subvention d'intérêt accordée ne peut pas dépasser 10 pour cent du montant principal du prêt ou de la partie du prêt contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques.

Art. 43. Au plus tard trois ans à compter du début des travaux relatifs aux mesures d'assainissement ou des installations techniques le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique

est accordée doit, sous peine de restitution, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire ou d'un tiers pendant la période de paiement de la subvention d'intérêt.

Le ministre peut accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale de deux ans sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire et pour des raisons de force majeure, des raisons de santé, des raisons familiales, des raisons professionnelles ou des raisons financières.

Passé ce délai, aucune subvention d'intérêt n'est accordée si la condition d'habitation principale et permanente n'est pas respectée.

Art. 44. (1) La subvention d'intérêt est accordée à partir de la date d'introduction de la demande. Une période de dix-huit mois, antérieure à la date d'introduction de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées à l'article 42 étaient remplies, est prise en compte à condition que les travaux financés par le prêt aient été entamés.

(2) La subvention d'intérêt est virée sur le compte indiqué par le demandeur sur le formulaire de demande d'aide. Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel est inférieur à 10 euros.

Chapitre 5 – Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement

Art. 45. (1) La demande en obtention d'une aide est à adresser au ministre moyennant un formulaire de demande spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, qui est dûment rempli, daté et signé.

Pour que la demande soit recevable, le demandeur doit bénéficier d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration et être inscrit au registre principal du registre national des personnes physiques.

(2) Le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de sa demande d'aide, pour contrôler si les conditions d'octroi et de maintien d'une aide sont remplies. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé.

(3) Un règlement grand-ducal précise les modalités relatives à la demande en obtention d'une aide et les pièces justificatives requises.

Art. 46. (1) Le bénéficiaire d'une aide est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer le maintien, la modification ou la suppression d'une des aides prévues par la présente loi, sous peine de restitution de l'aide avec effet rétroactif.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi, du maintien ou de la modification d'une aide prévue aux chapitres 2, 3 ou 4, ou en cas de refus de communiquer les renseignements ou documents demandés par le ministre endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et, au cas où elle a déjà été accordée et payée, l'aide indûment touchée est à restituer avec effet rétroactif par le bénéficiaire à l'Etat.

(3) En cas d'octroi d'une garantie de l'Etat prévue aux articles 13 ou 38, l'établissement de crédit auprès duquel le demandeur ou bénéficiaire a obtenu le prêt hypothécaire communique une fois par an au ministre :

1° les titulaires du prêt ;

2° le numéro du compte prêt ;

3° le taux d'intérêt du prêt appliqué par l'établissement de crédit ;

4° le solde restant dû du prêt ;

5° la durée restante du prêt.

L'établissement de crédit informe également le ministre de toute modification du plan d'amortissement ainsi que de tout remboursement intégral ou transfert du prêt. Dans le cas d'une demande de subvention d'intérêt pour prêt climatique, lorsque le prêt hypothécaire liquidé n'est pas utilisé par le bénéficiaire, l'établissement de crédit en informe le ministre dans les plus brefs délais.

Art. 47. La communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides à la location, des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est :

1° pour l'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide ;

2° pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, celle existant à la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou celle existant à la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement ; au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de déclaration du début des travaux sur le chantier au bourgmestre est prise en considération ; en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle composition de la communauté domestique ;

3° pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide ;

4° pour l'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, celle existant à la date à partir de laquelle l'aide mensuelle est accordée.

Art. 48. (1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou le remboursement total ou partiel des aides prévues aux articles 3 à 31 et 38 à 44 sont prises par le ministre, sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement, dénommée ci-après « commission ».

Elles sont notifiées par voie postale aux demandeurs ou bénéficiaires concernés.

(2) La commission se compose de cinq membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du ministre. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de cinq ans, sauf en cas de révocation par le ministre, laquelle peut intervenir à tout moment.

En cas de décès ou de démission d'un membre de la commission, un nouveau membre est nommé par le ministre. Ce nouveau membre achève le mandat de celui dont il prend la place.

Le président et le vice-président de la commission sont nommés par le ministre. Ils sont choisis parmi les membres de la commission.

(3) La commission se réunit aussi souvent que sa mission l'exige.

La commission délibère valablement en présence d'au moins trois membres dont le président ou le vice-président. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président ou, le cas échéant, du vice-président, est prépondérante.

Le membre empêché d'assister à une séance de la commission est tenu d'en avertir en temps utile les autres membres de la commission.

(4) Lorsqu'un des membres de la commission a un intérêt personnel concernant un dossier, celui-ci ne peut participer à aucune délibération relative à ce dossier. Il en informe à l'avance les autres membres de la commission.

(5) L'avis de la commission dûment motivé est signé par au moins un des membres présents à la réunion de la commission au cours de laquelle l'avis a été émis. L'avis de la commission indique la composition de la commission, les noms des membres ayant assisté à la séance et le nombre de voix exprimées en faveur de l'avis émis. Les avis séparés éventuels sont annexés.

(6) Les membres de la commission sont tenus de garder le secret des délibérations et de ne pas divulguer les données inhérentes aux dossiers traités.

(7) La commission peut se donner un règlement interne de fonctionnement contenant les directives techniques devant servir de gouverne lors de l'appréciation des dossiers.

(8) La commission soumet au ministre un rapport de chaque séance contenant une liste de présence des membres, un relevé des dossiers traités ainsi que les avis pris en relation avec ces dossiers lors de la séance afférente.

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés publics ou agents du ministre.

Art. 49. (1) Les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété prévue à l'article 16 se prescrivent par un an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération.

Les demandes en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24 se prescrivent par deux ans :

1° à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration éligibles dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1° ;

2° à partir de la date de décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°.

Les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap visée à l'article 28 se prescrivent par deux ans à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux de transformation éligibles.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par trois ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article 31, alinéa 2, point 3°.

(2) Les demandes de dispense de remboursement prévues par la présente loi se prescrivent par six mois à partir de la date de notification de la décision de remboursement du ministre au bénéficiaire.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, une suspension de la prescription peut être décidée par le ministre, sur avis de la commission, pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

(4) Dans le cas d'un recalcul des aides accordées dans un dossier, le remboursement des aides indûment touchées ne concerne qu'une période de dix ans à partir de la date de la dernière liquidation d'une aide au bénéficiaire.

Chapitre 6 – Collecte, saisie et contrôle des dossiers relatifs aux aides individuelles au logement

Art. 50. Le ministre met en œuvre un système de collecte et de saisie des demandes d'aide. L'introduction d'une demande donne lieu à l'établissement d'un dossier.

Le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande d'aide. Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant.

Art. 51. Le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par le demandeur ou bénéficiaire de l'aide, demander, pour chacun des membres de la communauté domestique :

1° à l'Administration des contributions directes, la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) l'indication si la personne concernée est propriétaire de logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;

c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier de logements, y compris sa provenance ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, la transmission des données suivantes :

a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier de logements ;

b) le titre de propriété du logement ;

c) les données techniques du logement ;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale, la transmission des données suivantes :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) la date et la durée de l'affiliation ;

c) la durée de travail hebdomadaire ;

d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;

e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

5° au Fonds national de solidarité, la transmission des données suivantes :

a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;

b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;

c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;

d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;

e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;

f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire et les montants perçus ;

g) les bénéficiaires du forfait d'éducation et les montants perçus ;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice des enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide ;

7° à la Caisse nationale de santé ou à la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics, la transmission de l'indication si les enfants faisant partie de la communauté domestique bénéficient de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale ;

8° à l'établissement de crédit, la transmission des données suivantes en cas d'une demande de subvention d'intérêt prévue aux articles 19, 27 ou 42 :

a) les titulaires du prêt hypothécaire ;

b) le numéro du compte prêt ;

c) le taux d'intérêt appliqué par l'établissement de crédit audit prêt ;

d) le solde restant dû ;

e) la durée restante du prêt ;

9° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus.

Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes

physiques et morales pour vérifier pour un demandeur ou bénéficiaire d'une aide ou tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement les données à caractère personnel suivantes :

1° les nom et prénoms ;

2° le numéro d'identification national ;

3° le sexe ;

4° les date et lieu de naissance ;

5° la date de décès ;

6° l'état civil ;

7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que l'historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide.

Art. 52. (1) L'accès aux renseignements et la transmission des informations et données énumérés à l'article 51 et nécessaires pour le traitement d'un dossier de demande d'aide prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique ou par le biais d'une correspondance écrite sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 51 aux agents de son ministère, nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(2) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec la demande d'une aide prévue par la présente loi.

(3) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;

2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ;

3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracés dans le système informatique mis en place ;

4° les données de journalisation sont conservées pendant un délai de trois ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Art. 53. (1) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs des conditions pour l'obtention d'une aide n'ont pas été respectées par le bénéficiaire, l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire à la trésorerie de l'Etat. Une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire. En cas de pluralité de bénéficiaires, l'aide à restituer est répartie à parts égales entre ceux-ci.

Le montant indûment perçu ne fait pas l'objet d'une dispense de remboursement.

(2) En cas d'une subvention d'intérêt prévue aux articles 19, 27 ou 42, le dossier est réexaminé d'office tous les deux ans à compter de la date de la première demande. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention d'intérêt est réévalué sur base des nouveaux paramètres et du solde restant à subventionner tel que prévu à l'article 22 ou à l'article 42, paragraphe 3. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

(3) En cas d'une subvention de loyer, le dossier est réexaminé d'office tous les douze mois à compter de la date d'octroi de l'aide. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention de loyer est réévalué sur base des nouveaux paramètres. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

En cas d'une subvention de loyer indûment touchée, le bénéficiaire obtient un délai d'un an pour rembourser le montant demandé, sous peine d'une suspension de l'aide. Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute demande de subvention de loyer pour un nouveau logement est rejetée de plein droit.

(4) En cas de décision de remboursement d'une aide, le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire de l'aide concernée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la composition de la communauté domestique du bénéficiaire concerné. Le non-remboursement d'une aide aux termes fixés par le ministre entraîne le rejet de toute nouvelle demande en obtention d'une aide tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée.

(5) Toute décision d'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer est susceptible d'un réexamen sur demande du bénéficiaire. 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.

Art. 54. En cas de doute quant au respect des conditions d'octroi d'une aide, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement pour lequel une aide est demandée, qu'il s'agisse du domicile du demandeur ou du bénéficiaire de l'aide, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites du logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les demandeurs ou bénéficiaires concernés sont avertis préalablement de la date du contrôle.

En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier d'aide d'un demandeur ou bénéficiaire ou le paiement de cette aide est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous les renseignements et documents demandés par celui-ci et nécessaires au traitement de son dossier d'aide. Si le demandeur ou bénéficiaire ne fournit pas les renseignements et documents demandés par le ministre endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Art. 55. Pour garantir la restitution des aides prévues par la présente loi, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur le logement pour lequel une ou plusieurs aides sont accordées.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration dudit logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'Etat.

Art. 56. Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une des primes prévues aux articles 16, 17 et 24 sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Chapitre 7 – Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. 57. Sont abrogées :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

2° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement ;

3° la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques ;

4° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

Art. 58. (1) Par dérogation à l'article 57, point 1°, les chapitres 2*sexies*, 3, 4 et 7*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur.

Par dérogation à l'article 57, point 3°, l'article 15 de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la présente

loi et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu minimum garanti en vertu des dispositions abrogées de l'article 5, paragraphe 5, de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière ou familiale entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti.

Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées en vertu des dispositions abrogées de l'article 25, alinéas 3 et 4, de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 25 de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées.

Les majorations visées aux alinéas 1er et 2 ne peuvent pas être cumulées avec la subvention de loyer prévue par la présente loi.

(3) Les bénéficiaires d'une garantie de l'Etat accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux articles 3 à 10 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 12 à 15 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction ou d'une prime d'épargne accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux dispositions du chapitre 3 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue à l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi.

Par dérogation à l'article 57, point 1°, et à l'alinéa 3, les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt accordée conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement avant l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à toucher cette aide pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier, à condition qu'ils remplissent les conditions d'octroi prévues à l'article 14 de la loi précitée du 25 février 1979. Si lors du prochain réexamen, il est constaté que le bénéficiaire avait droit à un montant plus élevé de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, la différence du montant de l'aide mensuelle, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, est viré sur le compte bancaire du bénéficiaire.

Les bénéficiaires touchant une subvention d'intérêt prévue à l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et une bonification d'intérêt prévue à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979 sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi. Par dérogation à l'article 57, point 1°, ils continuent à toucher ces deux aides accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues aux articles 14 et 14*bis* de la prédite loi de 1979. Lors du prochain réexamen du dossier, le montant total de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt touché par le bénéficiaire après l'entrée en vigueur de la présente loi est imputé sur le montant de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Par dérogation à l'article 57, point 1°, les bénéficiaires touchant seulement une bonification d'intérêt prévue à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement continuent à toucher le même montant de cette aide accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979. La bonification d'intérêt n'est plus due à partir de la date où le bénéficiaire de cette aide introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt conformément à la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue à la loi précitée du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont soumis aux articles 42 à 44.

(4) Les primes d'acquisition, de construction, d'épargne ou d'amélioration accordées et non-remboursées avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont prises en considération pour le calcul de la somme totale prévue à l'article 37.

Les paiements mensuels sous forme de subvention d'intérêt accordés et non-remboursés avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont pris en considération pour le calcul du nombre total de trois cents paiements mensuels prévus par l'article 19.

Art. 59. (1) Est éligible pour acquérir un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement la personne qui remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, la personne et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° la personne et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration ;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées à l'annexe IX.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, la personne fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'elle remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1°, 3° et 4°.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

(3) Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que la condition prévue à l'alinéa 1er, point 2°, n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

*

ANNEXES

Annexe I – Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	*Limite de revenu*
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	+1 108

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul :

$$a = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

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

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de la subvention de loyer	*Montant minimal de la subvention de loyer*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale*	*Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	320 €	10 €	6 289	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	360 €	10 €	7 613	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	400 €	10 €	8 937	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+1 108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

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

A	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant de la prime maximale	*Montant de la prime minimale*	*Plafond de revenu pour la prime maximale*	*Plafond de revenu pour la prime minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 042
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

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

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Taux maximal de la subvention d'intérêt	*Taux minimal de la subvention d'intérêt*	*Plafond de revenu pour le taux maximal*	*Plafond de revenu pour le taux minimal*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	2,45 %	0,25 %	2 805	3 913
Communauté domestique sans enfant à charge	2,45 %	0,25 %	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	2,45 %	0,25 %	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe V – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

*

Annexe VI – Primes d'amélioration

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge – pourcentage du montant des factures – pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*	
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	*Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2*	*Taux minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
				Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7 573	9 944
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+1 108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe VII – Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	*AS*	*AI*	*RI*	*RS*
	Montant maximal de l'aide	*Montant minimal de l'aide*	*Plafond de revenu pour l'aide maximale*	*Plafond de revenu pour l'aide minimale*
			Revenu net annuel (en euros)	*Revenu net annuel (en euros)*
Personne seule	60 %	10 %	2 805	3 913
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

*

Annexe VIII – Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 42

Durée écoulée (en mois)	*Solde (en euros)*
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

*

Annexe IX – Plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Type de communauté domestique	*Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (en euros)*
1 adulte sans enfant à charge	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	8 000
+ par enfant à charge supplémentaire	890

Les valeurs du tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Le revenu de la communauté domestique à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° 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 ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident ;

4° des allocations familiales ;

5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes du ménage.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré ; ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique 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 la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

Lorsque la personne acquérant est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque la personne acquérant était liée par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004

relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique de la personne acquérant.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

Texte voté - projet de loi N°7938

CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

N° 7938

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

*

Chapitre 1er - Objectifs et définitions

Art. 1er. La présente loi a pour objectifs de promouvoir :
1° l'accès à un logement du marché locatif privé ;
2° l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré ;
3° l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en œuvre des mesures suivantes :
1° l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation ;
2° l'octroi d'une garantie de l'Etat aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement ;
3° l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Art. 2. Pour l'application de la présente loi, on entend par :
1° « aide » : une aide individuelle au logement prévue par la présente loi et pouvant être accordée pour la location, l'acquisition, la construction, l'amélioration, la transformation, la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, ou pour la création d'un logement intégré ;

2° « autre logement » : un logement différent de celui pour lequel une ou plusieurs aides prévues par la présente loi sont accordées ; les membres de la communauté domestique peuvent être pleins propriétaires ou usufruitiers jusqu'à un tiers d'un seul autre logement ;

un logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire n'est pas à considérer comme un autre logement s'il est mis à disposition de personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou bénéficiaire ou loué à usage d'habitation ;

3° « bénéficiaire » : les demandeurs auxquels une aide est accordée ;

4° « communauté domestique » : le demandeur et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs ;

ces preuves matérielles sont, selon le cas :

a) le contrat de bail ;
b) le pacte de colocation ;
c) les quittances de loyer ;
d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;
e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;

les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où la demande en obtention de l'aide a été introduite auprès du ministre ;

5° « demandeur » : les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide prévue par la présente loi ;

6° « emprunteur » : les personnes ayant contracté un prêt hypothécaire, y compris les cotitulaires ou codébiteurs du prêt ;

7° « enfant à charge » :	a) l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré ; ou b) l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept 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 ; il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu ;
8° « établissement de crédit » :	un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier ;
9° « logement » :	un local d'habitation distinct et indépendant ; est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes ; un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble, sans que les habitants du local traversent un local habité par d'autres personnes ;
10° « logement intégré » :	un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal ; il est subordonné en surface au logement principal ; un seul logement intégré est admis par maison unifamiliale ;
11° « ministre » :	le ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Chapitre 2 - Aides à la location d'un logement

Section 1re - Aide au financement d'une garantie locative

Art. 3. (1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne dispose pas des fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, le ministre est autorisé à soutenir l'accession à la location dudit logement en accordant une aide au financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel le ministre s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée si les conditions suivantes sont remplies :
1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage ou de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur ;
3° le demandeur a conclu en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement sis sur le territoire luxembourgeois et étant son habitation principale et permanente ;
4° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
5° le demandeur justifie des revenus réguliers pendant les trois mois précédant la date de la demande ;
6° le revenu mensuel de la communauté domestique, calculé conformément à l'article 11, est inférieur ou égal à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique conformément au tableau repris à l'annexe I ;
7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel a été fixé conformément aux 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, est inférieur à 50 pour cent du revenu mensuel de la communauté domestique ;
8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants au premier degré.

Avant l'octroi de l'aide, le demandeur peut recevoir du ministre une attestation certifiant qu'il a introduit une demande en obtention de l'aide et qu'il remplit les conditions prévues à l'alinéa 1er, points 1°, 4°, 5°, 6° et 7°, en indiquant le montant maximal de l'aide pouvant lui être accordée compte tenu des informations transmises au ministre. Cette attestation a une durée de validité de trois mois.

Art. 4. Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser le plafond de la garantie locative fixé par l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Art. 5. (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, le bénéficiaire ne peut retirer des fonds du dépôt

conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave. Les sommes se trouvant sur le dépôt conditionné sont insaisissables.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 6. En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est viré sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par écrit par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été virée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande du ministre, virés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé par voie postale.

Art. 7. (1) En cas de virement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ou en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide virée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Une nouvelle aide ne peut être accordée au bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci a remboursé le montant de la première aide. Par dérogation et sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, accorder une nouvelle aide même si la première aide n'a pas encore été remboursée, ou dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide.

Section 2 - Subvention de loyer

Art. 8. Pour les personnes à faible revenu qui louent un logement sur le marché locatif privé, le ministre est autorisé à accorder une subvention de loyer si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur a conclu en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation auquel s'applique la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ;
3° le demandeur est déclaré à l'adresse du logement qui est son habitation principale et permanente ;
4° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
5° le demandeur dispose d'un des revenus prévus à l'article 11, paragraphe 1er, points 1° à 4° ;
6° le revenu de la communauté domestique fixé conformément à l'article 11 ne dépasse pas le plafond de revenu prévu à l'annexe II ;
7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel a été fixé conformément aux 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, est supérieur à 25 pour cent du revenu de la communauté domestique ;
8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants au premier degré.

Le ministre peut déroger, sur demande motivée et pour des raisons tenant à la situation familiale, financière ou de santé dûment documentées, à l'une des conditions visées à l'alinéa 1er, points 2°, 3° et 4°.

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.

Art. 9. (1) La subvention de loyer est calculée conformément à la formule prévue à l'annexe II.

Les paramètres de calcul et limites de revenu sont plafonnés en fonction de la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.

(2) Le montant de l'aide ne peut jamais dépasser le loyer effectivement payé par le demandeur éligible.

Art. 10. (1) La subvention de loyer n'est pas due et doit être restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, une des conditions d'octroi de l'aide n'a pas été remplie ou si 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 mis à la disposition de personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à six mois.

(2) En cas de départ d'un des demandeurs, une nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer est présentée par le demandeur restant dans le logement au cas où il souhaite bénéficier d'une continuation de l'aide.

Section 3 - Dispositions générales

Art. 11. (1) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :
1° 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 ;
2° des rentes alimentaires perçues ;
3° des montants nets des rentes accident ;
4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile concernée, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année civile, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Chapitre 3 - Aides à la propriété d'un logement

Section 1re - Garantie de l'Etat

Art. 12. Dans le cas où un emprunteur ne peut pas fournir à l'établissement de crédit des garanties propres jugées suffisantes par celui-ci, le ministre est autorisé à garantir, aux conditions et limites déterminées par la présente section, le remboursement en principal, intérêts et accessoires d'un prêt hypothécaire consenti à des personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation ou de la rénovation d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur.

Art. 13. (1) Une garantie de l'Etat n'est accordée qu'à l'emprunteur majeur :

1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans auprès d'un établissement de crédit ; le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;

2° qui a obtenu auprès d'un établissement de crédit un prêt hypothécaire correspondant à au moins 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21 ; l'établissement de crédit doit avoir préalablement signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique ;

3° qui est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ; ce logement a une désignation cadastrale propre ;

4° dont les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger au moment de l'octroi du prêt ;

5° dont le revenu net annuel de la communauté domestique ne dépasse pas 9 400 euros en cas d'un seul demandeur et 11 200 euros en cas de pluralité de demandeurs, ces montants correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Par coût du projet relatif au logement, il y a lieu d'entendre :
1° en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement : le coût du terrain et des travaux de construction du logement ;
2° en cas d'acquisition d'un logement antérieurement occupé : le coût d'acquisition et des éventuels travaux d'amélioration ou de transformation du logement.

(2) Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu prévue au paragraphe 1er, point 5°, est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par revenu net de la communauté domestique, on entend la somme :

1° 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 ;
2° des rentes alimentaires perçues ;
3° des montants nets des rentes accident,
4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

La communauté domestique à prendre en considération est celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide.

Art. 14. (1) La garantie de l'Etat porte sur la partie du prêt qui dépasse les 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, sans pouvoir dépasser 30 pour cent dudit coût.

Elle ne peut pas dépasser le montant maximum de 26 000 euros correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

(3) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

Art. 15. Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°, et si le produit de vente réalisé lors de l'aliénation du logement par vente publique est insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit, l'Etat se libère de son engagement en payant à ce dernier la perte qu'il a subie sans toutefois que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 14, paragraphes 1er et 3. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies à l'article 14, paragraphe 3.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 - Aides à l'accession à la propriété d'un logement

Sous-section 1re - Prime d'accession à la propriété

Art. 16. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime d'accession à la propriété d'un logement différenciée suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur. Elle est également différenciée suivant le type de construction du logement :
1° lorsqu'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15 pour cent ;
2° s'il s'agit d'un logement en copropriété ou d'une maison en rangée, la prime accordée est augmentée de 40 pour cent.

La prime d'accession à la propriété est calculée conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe III.

(2) Cette prime n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :
1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition ou de la construction du logement auprès d'un établissement de crédit, et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;
5° le logement a une désignation cadastrale propre ;
6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;
7° le logement n'est pas un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré au sens de la loi du [XXX] relative au logement abordable.

(3) La prime d'accession à la propriété est augmentée d'une prime compensatoire conjoncturelle de 20 000 euros en cas d'acquisition d'un logement si la date de l'acte authentique de vente a lieu entre la période allant de la date d'entrée en vigueur de la présente loi au 31 décembre 2024. La prime compensatoire conjoncturelle n'est accordée que pour des logements nouvellement construits et n'ayant pas été occupés antérieurement.

Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le bénéficiaire de la prime accordée, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune doit avoir lieu endéans la période prévue à l'alinéa 1er.

Sous-section 2 - Prime d'épargne

Art. 17. Le ministre est autorisé à accorder une prime d'épargne au demandeur ayant obtenu un prêt hypothécaire en faveur d'un logement aux conditions suivantes :
1° le demandeur est bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété d'un logement en vertu de l'article 16 ;
2° il rapporte la preuve d'une épargne auprès d'un même établissement de crédit pendant une période d'au moins un an précédant la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont investis dans le financement dudit logement.

Art. 18. La prime d'épargne est égale à 10 pour cent de l'accroissement d'épargne par année calendrier sur le compte d'épargne investie dans le financement du logement. Pour chaque bénéficiaire, la prime est limitée à 500 euros par année calendrier et peut être obtenue pour une période maximale d'épargne de dix ans précédant la date à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans le financement du logement.

Pour bénéficier de la prime, au moins 90 pour cent des avoirs de ces comptes sont utilisés pour le financement du logement endéans les deux ans après la date de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement. Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre accorde, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, une prolongation de ce délai pour une durée d'un an.

Sous-section 3 - Subvention d'intérêt

Art. 19. Le ministre est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement.

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de la composition de la communauté domestique de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs. Si la subvention d'intérêt est accordée à plusieurs personnes bénéficiaires, elle est répartie à parts égales entre celles-ci.

Chaque personne bénéficiaire a droit à un total de trois cents paiements mensuels pouvant concerner plusieurs logements, sans toutefois être simultanés.

En cas de décision d'octroi de la subvention d'intérêt, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. Elle ne peut cependant pas être accordée pour un nouveau logement, construit ou encore en voie de construction, aussi longtemps que cette aide est encore payée dans le cadre d'une autre demande.

Art. 20. La subvention d'intérêt n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :
1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement auprès d'un établissement de crédit, réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée et est titulaire unique dudit prêt, sauf dans l'hypothèse prévue à l'article 23, paragraphe 2, alinéa 1er ;
3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;
5° le logement a une désignation cadastrale propre ;
6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33.

Art. 21. Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe IV, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse dépasser le taux-plafond fixé à 3 pour cent.

Lorsque le taux d'intérêt nominal du prêt auquel s'applique la subvention d'intérêt est inférieur à un taux de référence fixé à 1,5 pour cent, le taux de la subvention d'intérêt est réduit de la moitié de la différence entre le taux de référence et le taux d'intérêt nominal arrondie au huitième de point inférieur, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse excéder le taux d'intérêt nominal du prêt.

Art. 22. La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe V. Elle est convertie en un montant d'aide périodique sur l'ensemble de la période d'amortissement du prêt hypothécaire.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 200 000 euros par logement, augmenté de 20 000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280 000 euros, qui s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au prédit tableau.

Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel de l'aide est inférieur à 10 euros.

Art. 23. (1) La subvention d'intérêt n'est pas due en tout ou en partie et doit être remboursée à l'Etat, avec effet rétroactif, à partir du moment où une ou plusieurs conditions d'octroi ou de maintien de l'aide ne sont plus remplies au cours de la période prévue à l'article 33, paragraphe 1er.

(2) En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai prévu à l'article 33, paragraphe 1er, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, le ministre accorde, sur demande écrite et

motivée, au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de deux ans.

Après ce délai de deux ans, le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement et ayant repris à lui seul le logement et le prêt hypothécaire introduit une nouvelle demande s'il veut obtenir une continuation de la subvention d'intérêt.

Section 3 - Aides à l'amélioration d'un logement

Sous-section 1re - Prime d'amélioration

Art. 24. Le ministre est autorisé à accorder au demandeur :
1° une prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de son logement visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de son logement, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement ;
2° une prime d'amélioration pour assainissement énergétique en cas de réalisation de travaux visés aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1er, point 1°, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :
1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;
5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;
6° le demandeur a présenté les factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1er, point 2°, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :
1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;
5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;
6° le demandeur présente une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022.

Art. 25. Pour la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, sont éligibles les travaux relatifs :
1° à la couverture du toit, à la charpente ou à la zinguerie ;
2° à l'assèchement des murs humides ;
3° à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation mécanique équivalente ;

4° au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées ;
5° à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique ;
6° à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité ;
7° à l'installation et au renouvellement du chauffage central ;
8° au remplacement de fenêtres ;
9° à la pose et au remplacement de volets ;
10° à l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier ;
11° à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation ;
12° au ravalement des façades par un procédé traditionnel ;
à l'exception des travaux prévus par la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Pour la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, sont éligibles les travaux visés aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Les travaux sont à effectuer dans un logement dont la première occupation est antérieure à dix ans.

Art. 26. (1) La prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux visés à l'article 25, alinéa 1er. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 32, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI, avec un plafond maximum de 40 pour cent du montant total des factures relatives auxdits travaux.

Pour pouvoir être prise en considération pour le calcul de l'aide, toute facture relative à des travaux d'amélioration éligibles porte individuellement sur un montant minimum de 500 euros hors taxe sur la valeur ajoutée et être notifiée au ministre endéans un délai de deux ans après son émission. Chaque facture ne peut être prise en considération que pour le calcul d'une seule tranche de prime d'amélioration.

Aucune prime d'amélioration n'est accordée si le montant total de la prime est inférieur à 125 euros.

(2) La prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, correspond à un pourcentage du montant de l'aide financière accordée pour des travaux visés à l'article 25, alinéa 2. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 32, paragraphe 4, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI, avec un plafond maximum de 100 pour cent du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux.

Sous-section 2 - Subvention d'intérêt

Art. 27. Le ministre est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de l'amélioration de leur logement.

Les conditions prévues aux articles 19, alinéas 2 à 4, 20 à 23 et 25 s'appliquent. Les prêts hypothécaires contractés en vue de l'acquisition, de la construction et de l'amélioration d'un logement ne peuvent être pris en considération que jusqu'à concurrence de 200 000 euros par logement, augmenté de 20 000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280 000 euros.

Sous-section 3 - Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Art. 28. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime pour aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance et qui répondent aux besoins spécifiques de personnes en situation de handicap.

Est à considérer comme une personne en situation de handicap au sens de la présente loi toute personne qui présente une incapacité physique, mentale, intellectuelle ou sensorielle durable, dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à sa pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres.

(2) La prime n'est accordée à la personne en situation de handicap que si les conditions suivantes sont remplies :
1° la communauté domestique répond aux conditions de revenu fixées par l'article 32 ;
2° la personne en situation de handicap ou son représentant légal a réalisé à ses frais des travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29 ;
3° le logement, qui a une désignation cadastrale propre et dans lequel sont réalisés les aménagements spéciaux, est l'habitation principale et permanente de la personne en situation de handicap, conformément à l'article 33.

En cas de demandeur incapable ou placé sous un régime de protection, la demande est à remplir et à signer par son représentant légal.

Art. 29. Sont considérés comme aménagements spéciaux :
1° l'aménagement d'un accès au logement répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap ;
2° les transformations et aménagements à l'intérieur du logement facilitant le déplacement de la personne en situation de handicap ;
3° l'élargissement de portes ;
4° la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent ;
5° la première installation d'équipements dans la cuisine, dans la salle de bains et aux toilettes répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap ;
6° l'aménagement d'installations techniques répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap.

Art. 30. La prime correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VII, avec un plafond maximum de 60 pour cent du montant total des factures hors taxe sur la valeur ajoutée, sans pouvoir dépasser la somme totale de 20 000 euros par personne en situation de handicap. L'aide peut être payée en tranches.

Sous-section 4 - Prime de création d'un logement intégré

Art. 31. Le ministre est autorisé à accorder une prime de création d'un logement intégré.

Cette prime, qui est d'un montant de 10 000 euros, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :
1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° le demandeur a obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale compétente avant de réaliser les travaux de transformation ;
4° le demandeur, qui réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, habite dans un des deux logements après la fin des travaux de transformation, qui est pour lui l'habitation principale et permanente pendant le délai prévu à l'article 33, paragraphe 1er.

Par dérogation à l'alinéa 2, la prime est augmentée à 20 000 euros pour tout logement intégré dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui est achevé avant le 31 décembre 2026.

Section 4 - Dispositions générales

Art. 32. (1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question.

Par revenu net, il y a lieu d'entendre la somme :
1° 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 ;
2° des rentes alimentaires perçues ;
3° des montants nets des rentes accident ;
4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement du logement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération. Si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède une desdites dates, aucune prime d'accession à la propriété ne peut être accordée.

Lorsque la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année civile de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

(3) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle les factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles ont été émises.

Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles et de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission des factures éligibles prévue à l'alinéa 1er, aucune prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, ou aucune prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28 ne peut être accordée.

(4) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été prise. Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la prédite date de décision et au cours de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date de la décision prévue à l'alinéa 1er, aucune prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, ne peut être accordée.

(5) Pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, le revenu défini au paragraphe 1er correspond au revenu de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide mensuelle est accordée.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année au cours de laquelle l'aide mensuelle est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date à partir de laquelle l'aide est accordée, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.
(6) Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute la durée d'une année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

L'année civile pour laquelle aucun revenu n'a été déclaré ne peut pas entrer en ligne de compte.

Art. 33. (1) Le logement pour lequel une prime d'accession à la propriété, une prime d'épargne, une prime d'amélioration, une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une prime de création d'un logement intégré ou une subvention d'intérêt est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pendant un délai d'au moins deux ans :
1° pour la prime d'accession à la propriété ou la prime d'épargne, ce délai commence à partir de la date du premier paiement d'une de ces aides ;
2° pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou la prime de création d'un logement intégré, le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide ; lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commence à occuper le logement en question après la fin des travaux ;
3° pour la subvention d'intérêt, le délai de deux ans commence à partir de la date du premier paiement de l'aide ; si une subvention d'intérêt est payée au bénéficiaire postérieurement

audit délai, la condition de l'habitation principale et permanente est respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire.

(2) Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide, celui-ci dispose d'un délai maximal de trois ans à partir de la date de décision d'octroi de l'aide pour habiter dans le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(3) Pour respecter la condition de l'habitation principale et permanente, l'adresse du bénéficiaire inscrite au registre national des personnes physiques est identique à celle du logement pour lequel l'aide est accordée. Le bénéficiaire doit y être déclaré pendant le délai prévu au paragraphe 1er pour l'aide concernée.

Art. 34. (1) Les aides prévues par le présent chapitre ne sont pas dues et sont restituées, avec effet rétroactif, si pendant un des délais prévus à l'article 33, paragraphe 1er, le bénéficiaire donne en location le logement pour lequel il demande ou pour lequel il a obtenu une prime ou une subvention d'intérêt.

Par dérogation à l'alinéa 1er, une location est permise en cas de dispense de la condition d'habitation prévue à l'article 36, paragraphe 2, alinéa 1er.

(2) Une location partielle du logement ou une location du logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide est permise si les conditions suivantes sont respectées :

1° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit ; le montant du loyer est à ajouter au revenu pris en considération pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation par les locataires ;
2° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide habite dans le logement.

Le revenu de toute autre personne occupant le logement ou le logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement est à ajouter au revenu pris en considération conformément à l'article 32, paragraphe 1er, pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation de cette personne.

(3) Par dérogation à l'article 32, paragraphe 1er, en cas de demande motivée, le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article 48, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de douze mois pour le calcul du revenu visé à l'article 32, paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Art. 35. En cas de non-respect du délai minimum d'habitation principale et permanente prévu à l'article 33, paragraphe 1er, en cas d'aliénation avant ledit délai ou en cas de non-respect du délai de trois ans prévu à l'article 33, paragraphe 2, les aides accordées visées aux articles 16, 17, 19, 24, 27, 28 et 31 sont à rembourser par le bénéficiaire.

En cas de décès d'une personne bénéficiaire avant ledit délai, sa part de l'aide n'est pas remboursable.

Une transmission du logement par changement de régime matrimonial n'est pas à considérer comme une aliénation pour autant que le logement demeure celui de la communauté domestique.

Art. 36. (1) Dans le cas d'un remboursement prévu à l'article 35, le ministre peut, en cas de demande motivée et sur avis de la commission prévue à l'article 48, dispenser totalement ou partiellement du remboursement du montant de l'aide à rembourser pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte du prix réalisé, de la durée d'habitation ou de la composition de la communauté domestique.

(2) Une dispense de la condition d'habitation principale et permanente pour une durée maximale de deux ans peut être accordée par le ministre, sur avis de la commission prévue à l'article 48, en cas de demande motivée pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

Le bénéficiaire qui habite le logement doit introduire la demande de dispense avant son départ.

Pendant la période dispensée, aucune aide n'est due, sauf en cas de transformation ou de rénovation substantielle du logement nécessitant le départ du bénéficiaire pendant les travaux.

Art. 37. La somme des primes en capital prévues aux articles 16 à 18 et 24 à 26 ne peut pas dépasser le montant de 35 000 euros par bénéficiaire.

Elles peuvent être payées en tranches, et concerner plusieurs logements. Chaque tranche d'une de ces primes est à calculer suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur, conformément aux dispositions respectives prévues aux articles 16 à 18 ou par les articles 24 à 26.

En cas de pluralité de bénéficiaires, l'imputation de chaque tranche d'une prime est opérée à parts égales entre celles-ci.

Chapitre 4 - Aides à l'assainissement énergétique d'un logement

Section 1re - Garantie de l'Etat pour un prêt climatique

Art. 38. Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques est accordée par le ministre à l'emprunteur si les conditions suivantes sont remplies :

1° l'emprunteur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° l'emprunteur sollicite un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21 ; la destination des fonds renseignée dans le contrat de prêt précise clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement ou de l'équipement du logement avec des installations techniques ;

3° la première occupation du logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande ;

4° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur ;
5° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique ;
6° l'emprunteur est titulaire unique du prêt contracté et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
7° l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
8° un accord de principe portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été obtenu pour la réalisation de mesures d'assainissement ou pour l'équipement du logement par des installations techniques financées par le prédit prêt.

Pour l'application du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par mesure d'assainissement toute mesure d'assainissement au sens de l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Par installation technique, il y a lieu d'entendre toute installation technique au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Art. 39. Le prêt est garanti par une hypothèque inscrite au profit de l'établissement de crédit sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

En cas d'octroi de la garantie, le bénéficiaire produit un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire sur première demande du ministre.

Art. 40. (1) La garantie étatique porte sur le montant principal du prêt accordé au bénéficiaire ainsi que les intérêts à échoir sans pouvoir dépasser la somme totale de 50 000 euros.

(2) La garantie vaut pour une durée maximale de quinze ans à compter de la date de la première liquidation du prêt par l'établissement de crédit. Au cas où l'intention de faire appel à la garantie a été notifiée par l'établissement de crédit au ministre avant l'échéance du délai de quinze ans, ce délai maximal est prolongé jusqu'à la date où les démarches auxquelles l'établissement de crédit est tenu en vertu de la convention prévue à l'article 38, alinéa 1er, point 5°, pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin.

(3) La garantie de l'Etat prend fin automatiquement au terme du remboursement du prêt.

Art. 41. (1) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

(2) Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 38, alinéa 1er, point 5°, l'Etat se libère de son engagement en payant à l'établissement de crédit la perte qu'il a subie sans que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 40. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies au paragraphe 1er.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 - Subvention d'intérêt pour prêt climatique

Art. 42. (1) Une aide financière sous la forme d'une subvention d'intérêt liée à un prêt au sens de l'article 38, alinéa 1er, est accordée au demandeur par le ministre, si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur a contracté un prêt en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques ;
3° le demandeur est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
4° la première occupation du logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande ;
5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente selon les conditions indiquées à l'article 43 ;
6° une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été accordée pour la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou pour l'équipement d'un logement par des installations techniques financées par le prédit prêt.

(2) Le taux de la subvention d'intérêt est de 1,5 pour cent sans qu'il puisse dépasser le taux d'intérêt nominal du prêt.

(3) La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe VIII. Le montant principal du prêt pris en considération pour un même logement, que ce soit au titre d'un seul prêt ou que ce soit au titre de plusieurs prêts, ne peut dépasser le montant de 100 000 euros. Ce montant s'amortit sur une période maximale de quinze ans à partir du premier paiement de la subvention d'intérêt.

Le montant maximum à subventionner correspond au montant des frais éligibles retenus pour la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement pour les travaux financés par le prêt, sans toutefois pouvoir dépasser le montant maximal prévu à l'alinéa 1er.

(4) Le montant total de la subvention d'intérêt accordée ne peut pas dépasser 10 pour cent du montant principal du prêt ou de la partie du prêt contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques.

Art. 43. Au plus tard trois ans à compter du début des travaux relatifs aux mesures d'assainissement ou des installations techniques le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée doit, sous peine de restitution, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire ou d'un tiers pendant la période de paiement de la subvention d'intérêt.

Le ministre peut accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale de deux ans sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire et pour des raisons de force majeure, des raisons de santé, des raisons familiales, des raisons professionnelles ou des raisons financières.

Passé ce délai, aucune subvention d'intérêt n'est accordée si la condition d'habitation principale et permanente n'est pas respectée.

Art. 44. (1) La subvention d'intérêt est accordée à partir de la date d'introduction de la demande. Une période de dix-huit mois, antérieure à la date d'introduction de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées à l'article 42 étaient remplies, est prise en compte à condition que les travaux financés par le prêt aient été entamés.

(2) La subvention d'intérêt est virée sur le compte indiqué par le demandeur sur le formulaire de demande d'aide. Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel est inférieur à 10 euros.

Chapitre 5 - Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement

Art. 45. (1) La demande en obtention d'une aide est à adresser au ministre moyennant un formulaire de demande spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, qui est dûment rempli, daté et signé.

Pour que la demande soit recevable, le demandeur doit bénéficier d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration et être inscrit au registre principal du registre national des personnes physiques.

(2) Le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de sa demande d'aide, pour contrôler si les conditions d'octroi et de maintien d'une aide sont remplies. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé.

(3) Un règlement grand-ducal précise les modalités relatives à la demande en obtention d'une aide et les pièces justificatives requises.

Art. 46. (1) Le bénéficiaire d'une aide est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer le maintien, la modification ou la suppression d'une des aides prévues par la présente loi, sous peine de restitution de l'aide avec effet rétroactif.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi, du maintien ou de la modification d'une aide prévue aux chapitres 2, 3 ou 4, ou en cas de refus de communiquer les renseignements ou documents demandés par le ministre endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et, au cas où elle a déjà été accordée et payée, l'aide indûment touchée est à restituer avec effet rétroactif par le bénéficiaire à l'Etat.

(3) En cas d'octroi d'une garantie de l'Etat prévue aux articles 13 ou 38, l'établissement de crédit auprès duquel le demandeur ou bénéficiaire a obtenu le prêt hypothécaire communique une fois par an au ministre :
1° les titulaires du prêt ;
2° le numéro du compte prêt ;
3° le taux d'intérêt du prêt appliqué par l'établissement de crédit ;
4° le solde restant dû du prêt ;
5° la durée restante du prêt.

L'établissement de crédit informe également le ministre de toute modification du plan d'amortissement ainsi que de tout remboursement intégral ou transfert du prêt. Dans le cas d'une demande de subvention d'intérêt pour prêt climatique, lorsque le prêt hypothécaire liquidé n'est pas utilisé par le bénéficiaire, l'établissement de crédit en informe le ministre dans les plus brefs délais.

Art. 47. La communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides à la location, des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est :

1° pour l'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide ;
2° pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, celle existant à la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou celle existant à la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement ; au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de déclaration du début des travaux sur le chantier au bourgmestre est prise en considération ; en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle composition de la communauté domestique ;
3° pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide ;
4° pour l'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, celle existant à la date à partir de laquelle l'aide mensuelle est accordée.

Art. 48. (1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou le remboursement total ou partiel des aides prévues aux articles 3 à 31 et 38 à 44 sont prises par le ministre, sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement, dénommée ci-après « commission ».

Elles sont notifiées par voie postale aux demandeurs ou bénéficiaires concernés.

(2) La commission se compose de cinq membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du ministre. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de cinq ans, sauf en cas de révocation par le ministre, laquelle peut intervenir à tout moment.

En cas de décès ou de démission d'un membre de la commission, un nouveau membre est nommé par le ministre. Ce nouveau membre achève le mandat de celui dont il prend la place.

Le président et le vice-président de la commission sont nommés par le ministre. Ils sont choisis parmi les membres de la commission.

(3) La commission se réunit aussi souvent que sa mission l'exige.

La commission délibère valablement en présence d'au moins trois membres dont le président ou le vice-président. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président ou, le cas échéant, du vice-président, est prépondérante.

Le membre empêché d'assister à une séance de la commission est tenu d'en avertir en temps utile les autres membres de la commission.

(4) Lorsqu'un des membres de la commission a un intérêt personnel concernant un dossier, celui-ci ne peut participer à aucune délibération relative à ce dossier. Il en informe à l'avance les autres membres de la commission.

(5) L'avis de la commission dûment motivé est signé par au moins un des membres présents à la réunion de la commission au cours de laquelle l'avis a été émis. L'avis de la commission

indique la composition de la commission, les noms des membres ayant assisté à la séance et le nombre de voix exprimées en faveur de l'avis émis. Les avis séparés éventuels sont annexés.

(6) Les membres de la commission sont tenus de garder le secret des délibérations et de ne pas divulguer les données inhérentes aux dossiers traités.

(7) La commission peut se donner un règlement interne de fonctionnement contenant les directives techniques devant servir de gouverne lors de l'appréciation des dossiers.

(8) La commission soumet au ministre un rapport de chaque séance contenant une liste de présence des membres, un relevé des dossiers traités ainsi que les avis pris en relation avec ces dossiers lors de la séance afférente.

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés publics ou agents du ministre.

Art. 49. (1) Les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété prévue à l'article 16 se prescrivent par un an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération.

Les demandes en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24 se prescrivent par deux ans :

1° à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration éligibles dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1° ;

2° à partir de la date de décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°.

Les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap visée à l'article 28 se prescrivent par deux ans à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux de transformation éligibles.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par trois ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article 31, alinéa 2, point 3°.

(2) Les demandes de dispense de remboursement prévues par la présente loi se prescrivent par six mois à partir de la date de notification de la décision de remboursement du ministre au bénéficiaire.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, une suspension de la prescription peut être décidée par le ministre, sur avis de la commission, pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

(4) Dans le cas d'un recalcul des aides accordées dans un dossier, le remboursement des aides indûment touchées ne concerne qu'une période de dix ans à partir de la date de la dernière liquidation d'une aide au bénéficiaire.

Chapitre 6 - Collecte, saisie et contrôle des dossiers relatifs aux aides individuelles au logement

Art. 50. Le ministre met en œuvre un système de collecte et de saisie des demandes d'aide. L'introduction d'une demande donne lieu à l'établissement d'un dossier.

Le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande d'aide. Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant.

Art. 51. Le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par le demandeur ou bénéficiaire de l'aide, demander, pour chacun des membres de la communauté domestique :

1° à l'Administration des contributions directes, la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :
   a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;
   b) l'indication si la personne concernée est propriétaire de logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;
   c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie, la transmission des données suivantes :
   a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier de logements, y compris sa provenance ;
   b) le titre de propriété du logement ;
   c) les données techniques du logement ;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, la transmission des données suivantes :
   a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier de logements ;
   b) le titre de propriété du logement ;
   c) les données techniques du logement ;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale, la transmission des données suivantes :
   a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;
   b) la date et la durée de l'affiliation ;
   c) la durée de travail hebdomadaire ;
   d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;
   e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

5° au Fonds national de solidarité, la transmission des données suivantes :
   a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;
   b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;
   c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;
   d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;
   e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;
   f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire et les montants perçus ;
   g) les bénéficiaires du forfait d'éducation et les montants perçus ;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice des enfants vivant dans

la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide ;

7° à la Caisse nationale de santé ou à la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics, la transmission de l'indication si les enfants faisant partie de la communauté domestique bénéficient de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale ;

8° à l'établissement de crédit, la transmission des données suivantes en cas d'une demande de subvention d'intérêt prévue aux articles 19, 27 ou 42 :
   a) les titulaires du prêt hypothécaire ;
   b) le numéro du compte prêt ;
   c) le taux d'intérêt appliqué par l'établissement de crédit audit prêt ;
   d) le solde restant dû ;
   e) la durée restante du prêt ;

9° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus.

Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur ou bénéficiaire d'une aide ou tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement les données à caractère personnel suivantes :

1° les nom et prénoms ;
2° le numéro d'identification national ;
3° le sexe ;
4° les date et lieu de naissance ;
5° la date de décès ;
6° l'état civil ;
7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que l'historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide.

Art. 52. (1) L'accès aux renseignements et la transmission des informations et données énumérés à l'article 51 et nécessaires pour le traitement d'un dossier de demande d'aide prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique ou par le biais d'une correspondance écrite sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 51 aux agents de son ministère, nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(2) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec la demande d'une aide prévue par la présente loi.

(3) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;
2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ;
3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en

cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracés dans le système informatique mis en place ;

4° les données de journalisation sont conservées pendant un délai de trois ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Art. 53. (1) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs des conditions pour l'obtention d'une aide n'ont pas été respectées par le bénéficiaire, l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire à la trésorerie de l'Etat. Une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire. En cas de pluralité de bénéficiaires, l'aide à restituer est répartie à parts égales entre ceux-ci.

Le montant indûment perçu ne fait pas l'objet d'une dispense de remboursement.

(2) En cas d'une subvention d'intérêt prévue aux articles 19, 27 ou 42, le dossier est réexaminé d'office tous les deux ans à compter de la date de la première demande. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention d'intérêt est réévalué sur base des nouveaux paramètres et du solde restant à subventionner tel que prévu à l'article 22 ou à l'article 42, paragraphe 3. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

(3) En cas d'une subvention de loyer, le dossier est réexaminé d'office tous les douze mois à compter de la date d'octroi de l'aide. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention de loyer est réévalué sur base des nouveaux paramètres. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

En cas d'une subvention de loyer indûment touchée, le bénéficiaire obtient un délai d'un an pour rembourser le montant demandé, sous peine d'une suspension de l'aide. Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute demande de subvention de loyer pour un nouveau logement est rejetée de plein droit.

(4) En cas de décision de remboursement d'une aide, le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire de l'aide concernée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la composition de la communauté domestique du bénéficiaire concerné. Le non-remboursement d'une aide aux termes fixés par le ministre entraîne le rejet de toute nouvelle demande en obtention d'une aide tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée.

(5) Toute décision d'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer est susceptible d'un réexamen sur demande du bénéficiaire. 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.

Art. 54. En cas de doute quant au respect des conditions d'octroi d'une aide, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement pour lequel une aide est demandée, qu'il s'agisse du domicile du demandeur ou du bénéficiaire de l'aide, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites du logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les demandeurs ou bénéficiaires concernés sont avertis préalablement de la date du contrôle.

En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier d'aide d'un demandeur ou bénéficiaire ou le paiement de cette aide est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous les renseignements et documents demandés par celui-ci et nécessaires au traitement de son dossier d'aide. Si le demandeur ou bénéficiaire ne

fournit pas les renseignements et documents demandés par le ministre endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Art. 55. Pour garantir la restitution des aides prévues par la présente loi, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur le logement pour lequel une ou plusieurs aides sont accordées.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration dudit logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'Etat.

Art. 56. Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une des primes prévues aux articles 16, 17 et 24 sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Chapitre 7 - Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. 57. Sont abrogées :
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement ;
3° la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques ;
4° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

Art. 58. (1) Par dérogation à l'article 57, point 1°, les chapitres 2*sexies*, 3, 4 et 7*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur.

Par dérogation à l'article 57, point 3°, l'article 15 de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu minimum garanti en vertu des dispositions abrogées de l'article 5, paragraphe 5, de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière ou familiale entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti.

Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées en vertu des dispositions abrogées de l'article 25, alinéas 3 et 4, de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 25 de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées.

Les majorations visées aux alinéas 1er et 2 ne peuvent pas être cumulées avec la subvention de loyer prévue par la présente loi.

(3) Les bénéficiaires d'une garantie de l'Etat accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux articles 3 à 10 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 12 à 15 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction ou d'une prime d'épargne accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux dispositions du chapitre 3 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue à l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi.

Par dérogation à l'article 57, point 1°, et à l'alinéa 3, les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt accordée conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement avant l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à toucher cette aide pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier, à condition qu'ils remplissent les conditions d'octroi prévues à l'article 14 de la loi précitée du 25 février 1979. Si lors du prochain réexamen, il est constaté que le bénéficiaire avait droit à un montant plus élevé de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, la différence du montant de l'aide mensuelle, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, est viré sur le compte bancaire du bénéficiaire.

Les bénéficiaires touchant une subvention d'intérêt prévue à l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et une bonification d'intérêt prévue à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979 sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi. Par dérogation à l'article 57, point 1°, ils continuent à toucher ces deux aides accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues aux articles 14 et 14*bis* de la prédite loi de 1979. Lors du prochain réexamen du dossier, le montant total de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt touché par le bénéficiaire après l'entrée en vigueur de la présente loi est imputé sur le montant de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Par dérogation à l'article 57, point 1°, les bénéficiaires touchant seulement une bonification d'intérêt prévue à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement continuent à toucher le même montant de cette aide accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979. La bonification d'intérêt n'est plus due à partir de la date où le bénéficiaire de cette aide introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt conformément à la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue à la loi précitée du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont soumis aux articles 42 à 44.

(4) Les primes d'acquisition, de construction, d'épargne ou d'amélioration accordées et non-remboursées avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont prises en considération pour le calcul de la somme totale prévue à l'article 37.

Les paiements mensuels sous forme de subvention d'intérêt accordés et non-remboursés avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée

du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont pris en considération pour le calcul du nombre total de trois cents paiements mensuels prévus par l'article 19.

Art. 59. (1) Est éligible pour acquérir un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement la personne qui remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;
2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, la personne et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
3° la personne et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration ;
4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées à l'annexe IX.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, la personne fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'elle remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1°, 3° et 4°.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

(3) Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que la condition prévue à l'alinéa 1er, point 2°, n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

* * *

ANNEXES

Annexe I - Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	Limite de revenu
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	+1 108

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe II - Subvention de loyer

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Montant maximal de la subvention de loyer	**Montant minimal de la subvention de loyer**	**Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale**	**Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale**

			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	320 €	10 €	6 289	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	360 €	10 €	7 613	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	400 €	10 €	8 937	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+1 108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe III - Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

$$a = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

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

A	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**	**AI**	**RI**	**RS**

	Montant de la prime maximale	Montant de la prime minimale	Plafond de revenu pour la prime maximale	Plafond de revenu pour la prime minimale
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 042
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe IV - Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r-RI}{RS-RI}\right) * (AS - AI)]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

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

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Taux maximal de la subvention d'intérêt	Taux minimal de la subvention d'intérêt	Plafond de revenu pour le taux maximal	Plafond de revenu pour le taux minimal
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	2,45 %	0,25 %	2 805	3 913
Communauté domestique sans enfant à charge	2,45 %	0,25 %	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	2,45 %	0,25 %	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe V - Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	Solde (en euros)
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

Annexe VI - Primes d'amélioration

Formule de calcul :

$$t = AS - [\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)]$$

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

t	Taux de prise en charge - pourcentage du montant des factures - pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**		**AI**	**RI**	**RS**
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	**Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2**	**Taux minimal de l'aide**	**Plafond de revenu pour l'aide maximale** Revenu net annuel (en euros)	**Plafond de revenu pour l'aide minimale** Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7 573	9 944
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+1 108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe VII - Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul :

$$t = AS - \left[\left(\frac{r - RI}{RS - RI}\right) * (AS - AI)\right]$$

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

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**	**AI**	**RI**	**RS**
	Montant maximal de l'aide	**Montant minimal de l'aide**	**Plafond de revenu pour l'aide maximale**	**Plafond de revenu pour l'aide minimale**
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	60 %	10 %	2 805	3 913
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

Annexe VIII - Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 42

Durée écoulée (en mois)	Solde (en euros)
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

Annexe IX - Plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (en euros)
1 adulte sans enfant à charge	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	8 000
+ par enfant à charge supplémentaire	890

Les valeurs du tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Le revenu de la communauté domestique à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° 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 ;
2° des rentes alimentaires perçues ;
3° des montants nets des rentes accident ;
4° des allocations familiales ;
5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes du ménage.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré ; ou
2° l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique 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 la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

Lorsque la personne acquérant est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque la personne acquérant était liée par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique de la personne acquérant.

Projet de loi adopté par la Chambre des Députés
en sa séance publique du 21 juillet 2023

Le Secrétaire général, Le Président,

s. Laurent Scheeck s. Fernand Etgen

Bulletin de vote n°4 - Projet de loi N°7938

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 21/07/2023 17:21:15
Scrutin: 4
Vote: PL 7938
Description: Projet de loi N°7938 - Aides au logement

Président: M. Etgen Fernand
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	50	0	0	50
Procurations:	9	0	0	9
Total:	59	0	0	59

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
DP					
Agostino Barbara	Oui		Arendt Guy	Oui	
Bauler André	Oui		Baum Gilles	Oui	
Beissel Simone	Oui		Colabianchi Frank	Oui	
Etgen Fernand	Oui		Graas Gusty	Oui	
Hartmann Carole	Oui	(Bauler André)	Knaff Pim	Oui	
Lamberty Claude	Oui		Polfer Lydie	Oui	(Agostino Barbara)
LSAP					
Asselborn-Bintz Simone	Oui		Biancalana Dan	Oui	
Burton Tess	Oui		Closener Francine	Oui	
Cruchten Yves	Oui		Di Bartolomeo Mars	Oui	
Hemmen Cécile	Oui		Kersch Dan	Oui	
Mutsch Lydia	Oui		Weber Carlo	Oui	
déi gréng					
Ahmedova Semiray	Oui		Benoy François	Oui	
Bernard Djuna	Oui		Empain Stéphanie	Oui	
Gary Chantal	Oui		Hansen Marc	Oui	
Lorsché Josée	Oui		Margue Charles	Oui	
Thill Jessie	Oui				
CSV					
Adehm Diane	Oui		Arendt épouse Kemp Nancy	Oui	
Eicher Emile	Oui		Eischen Félix	Oui	
Galles Paul	Oui	(Halsdorf Jean-Marie)	Gloden Léon	Oui	(Arendt épouse Kemp Nancy)
Halsdorf Jean-Marie	Oui		Hansen Martine	Oui	
Hengel Max	Oui		Kaes Aly	Oui	(Lies Marc)
Lies Marc	Oui		Margue Elisabeth	Oui	(Modert Octavie)
Mischo Georges	Oui		Modert Octavie	Oui	
Mosar Laurent	Oui		Roth Gilles	Oui	
Schaaf Jean-Paul	Oui		Spautz Marc	Oui	
Wilmes Serge	Oui	(Mischo Georges)	Wiseler Claude	Oui	(Hansen Martine)
Wolter Michel	Oui				
ADR					
Engelen Jeff	Oui		Kartheiser Fernand	Oui	
Keup Fred	Oui	(Kartheiser Fernand)			

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 21/07/2023 17:21:15
Scrutin: 4
Vote: PL 7938
Description: Projet de loi N°7938 - Aides au logement

Président: M. Etgen Fernand
Secrétaire Général: M. Scheeck Laurent

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	50	0	0	50
Procurations:	9	0	0	9
Total:	59	0	0	59

Nom du député	Vote (Procuration)	Nom du député	Vote (Procuration)
DÉI LÉNK			
Cecchetti Myriam	Oui	Oberweis Nathalie	Oui
Piraten			
Clement Sven	Oui	Goergen Marc	Oui

n'ont pas participé au vote:

Nom du député	Nom du député
Liberté Chérie	
Reding Roy	

Le Président:

Le Secrétaire Général:

7938/18

N° 7938[18]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

DEPECHE DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES

(20.7.2023)

Monsieur le Président,

Me référant à votre lettre datée du 20 juillet 2023 concernant le projet de loi émargé, j'ai l'honneur de vous informer qu'il s'agit en effet de redressements d'erreurs matérielles, qui ne nécessitent dès lors pas d'être soumis à l'avis du Conseil d'État par voie d'amendement.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Le Président du Conseil d'État,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7938/19

N° 7938[19]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(25.7.2023)

Le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement (ci-après le « Projet »), et ses amendements (ci-après le « Projet amendé »), sous avis constituent ensemble le deuxième[1] des deux projets de loi actuellement en cours de législature en vue de la refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement[2] (ci-après la « loi modifiée de 1979 ») qui a été annoncée dans l'accord de coalition 2018-2023. Le Projet et le projet de loi n°7937 relative au logement abordable prévoient ainsi ensemble l'abrogation de la totalité des chapitres de la loi modifiée de 1979, à l'exception du chapitre 2sexies relatif à la certification de la durabilité des logements. Ce dernier restera en vigueur pour faire l'objet d'une réforme axée sur la durabilité à un moment ultérieur.

Le Projet amendé est accompagné d'un projet de règlement grand-ducal – qui fait également l'objet d'une série d'amendements – qui entend arrêter les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement. Ce projet de règlement grand-ducal prévoit l'abrogation de l'ensemble des règlements d'exécution de la loi modifiée de 1979 qui se rapportent aux aides individuelles au logement.

Avec le Projet amendé sous avis, l'objectif du Gouvernement est de réformer le système des aides individuelles au logement de la loi modifiée de 1979. Il s'agit d'aides dont le but est de favoriser l'accès des ménages aux logements du marché privé. La réforme envisage de faire profiter un plus grand nombre de personnes physiques des aides à mettre en place, avec des nouveaux montants et plafonds plus avantageux qui soutiendraient davantage les familles monoparentales et les familles avec enfants. La réforme ne concerne en revanche pas les aides pour la construction d'ensembles de logements subventionnés par l'Etat, ni les aides pour la gestion locative sociale (GLS), qui font actuellement l'objet d'une refonte via le projet de loi n°7937 relative au logement abordable.

En bref

- La Chambre de Commerce reconnaît que des critères de sélectivité sociale doivent rester les critères de référence pour l'octroi des aides individuelles au logement. Pour rester attractif, elle considère cependant que le Luxembourg devrait favoriser davantage l'accessibilité au logement pour des jeunes actifs qui débutent leur carrière professionnelle.
- Face aux fortes augmentations des loyers et aux grandes difficultés d'accession à la propriété sur le marché immobilier pour des ménages modestes suite à la hausse des taux d'intérêt, elle peut, dans les conditions actuelles, approuver l'augmentation des montants et l'élargissement du cercle des bénéficiaires pour la plupart des aides. Elle plaide néanmoins pour une réévaluation objective de ces conditions en cas de changement notable des taux d'intérêt.
- Elle estime que la hausse du taux de recours effectif aux aides parmi les ménages éligibles doit être la priorité des autorités. Elle regrette dans ce contexte que le Projet amendé analyse parfois insuffisamment les raisons derrière les taux de recours actuels à certaines aides très faibles.

1 Le second est le projet de loi n°7937 relative au logement abordable.

2 Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (Mémorial A – *N°16 du 27 février 1979*)

- Elle s'oppose à la suppression envisagée du complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil.
- Elle accueille très favorablement l'introduction d'un supplément de « prime compensatoire conjoncturelle » dont des acquéreurs peuvent bénéficier temporairement en cas d'acquisition d'un logement nouvellement construit.
- Elle salue grandement l'introduction de la prime pour la création d'un logement intégré et propose que les autorités communiquent exhaustivement sur la disponibilité de cette nouvelle aide.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi, le projet de règlement grand-ducal et les amendements sous avis, sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations.

D'après son article 1ier, le Projet amendé sous avis a pour objectifs de : (1) promouvoir l'accès à un logement du marché locatif privé, (2) promouvoir l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré et (3) promouvoir l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements.

Le Projet amendé sous avis constitue un dossier d'envergure et transversal qui est aussi lié à d'autres initiatives législatives. Un objectif majeur de la réforme est ainsi de regrouper dans un seul et même texte de loi l'ensemble des aides individuelles au logement qui sont actuellement prévues par plusieurs lois distinctes.

D'une part, le Chapitre 4 du Projet amendé reprend la majorité des dispositions de la loi du 8 juin 2022 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques[3]. D'autre part, au sein de son Chapitre 2, le texte reprend en grande partie les articles de la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer[4]. Cette loi a été le résultat d'une introduction anticipative des sections du Projet par rapport à la subvention de loyer, une mesure qui avait été retenue dans l'accord tripartite qui fût signé le 31 mars 2022. Avec l'adoption du Projet amendé sous avis, il est ainsi prévu que les deux lois précitées seront abrogées pour centraliser les aides en une seule loi.

Depuis le dépôt du texte initial en décembre 2021, il convient par ailleurs de noter que le Projet a fait l'objet de trois[5] séries d'amendements gouvernementaux. Dans le cadre du présent avis, la Chambre de Commerce précise qu'elle souhaite se prononcer par rapport au texte coordonné, tel qu'il résulte de l'ensemble des amendements apportés au Projet.

---

3 Loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques (Mémorial A – *N°286 du 15 juin 2022*)

4 Loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer (Mémorial A – *N°396 du 26 juillet 2022*)

5 Une première série d'amendements gouvernementaux a été déposée en date du 20 mai 2022 suite à la signature de l'accord tripartite du 31 mars 2022. Une deuxième série d'amendements gouvernementaux a ensuite été déposée en date du 26 septembre 2022 dans le contexte de l'introduction anticipative de la réforme de la subvention de loyer. Finalement, une troisième série d'amendements gouvernementaux a été déposée en date du 22 juin 2023 suite à l'annonce d'un paquet de mesures par le Gouvernement en date du 20 juin en vue de soutenir le secteur de la construction.

Appréciation des projets sous avis :

Compétitivité de l'économie luxembourgeoise	+
Impact financier sur les entreprises	n.a.
Transposition de la directive	n.a.
Simplification administrative	+
Impact sur les finances publiques	-
Développement durable	+

Légende :

++	très favorable
+	Favorable
0	Neutre
-	Défavorable
--	très défavorable
n.a.	non applicable
n.d.	non disponible

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le logement et la hausse des prix immobiliers constituent depuis de nombreuses années un sujet central du débat socio-économique du Grand-Duché et le logement apparaît constamment dans le top 3 des défis nationaux identifiés par les ménages dans le cadre de l'enquête « Politmonitor ».

Pour améliorer la situation et répondre à la demande qui restera vraisemblablement dynamique à l'avenir, la Chambre de Commerce rappelle qu'elle plaide avant tout en faveur d'une politique du logement qui vise à augmenter significativement **l'offre de logements** sur le marché privé. À ses yeux, la solution doit notamment se situer au cœur même du marché du logement. En parallèle, elle reconnaît que cette approche doit être complétée par des mesures supplémentaires pour maintenir la cohésion sociale. Une voie prioritaire à concrétiser sans attendre est la hausse de l'offre du parc public de logements locatifs subventionnés, mais la Chambre de Commerce comprend que **l'accès des ménages aux logements du marché privé** doit aussi être favorisé moyennant des aides individuelles. Elle insiste cependant pour que ces aides individuelles soutiennent les ménages à revenu modeste sur base de critères ciblés de sélectivité sociale, et ce pour sauvegarder l'efficacité globale des aides. Il faut éviter au maximum un subventionnement général de la demande et donc le risque que les aides soient *in fine* absorbées par le marché à travers des augmentations des loyers et des prix.

La Chambre de Commerce ajoute que le défi du logement représente une préoccupation majeure pour les entreprises qui, en plus du volet social, s'inquiètent des impacts sur **l'attractivité** du Grand-Duché. Une récente enquête de la Chambre de Commerce[6] a ainsi démontré que la **difficulté d'accessibilité au logement** constitue un des points faibles de la compétitivité du territoire luxembourgeois selon les entreprises. Il en résulte que de plus en plus d'employeurs du secteur privé demandent aujourd'hui des mesures additionnelles et proposent aussi activement des idées pour accroître la capacité du pays à attirer des talents.

D'un côté, certaines entreprises souhaitent mettre des **logements (de fonction) locatifs** à disposition de leurs salariés selon différents modèles et elles demandent la mise en place d'un cadre réglementaire propice pour de telles initiatives, y compris d'un point de vue fiscal. Un cas de figure est par exemple des entreprises qui sont propriétaires des surfaces et de leurs locaux / installations (zones mixtes, zones d'activités économiques, etc.) et qui souhaiteraient faire construire des logements au-dessus ou à

6 Chambre de Commerce du Luxembourg (2022), « Baromètre de l'Économie – S2 2022 – Thématique : Élections 2023 », Octobre 2022. (Lien)

proximité de leurs immeubles pour les proposer à des salariés. D'autres entreprises seraient en revanche plus intéressées par la location d'unités d'habitation pour les mettre ensuite à disposition des employés. Dans les deux cas, différents modèles seraient envisageables pour la mise à disposition, qui pourrait être soit permanente, soit temporaire, dans le but de faciliter dans un premier temps l'arrivée de certains profils au Luxembourg. À ce stade, les coûts élevés et l'absence d'un cadre réglementaire favorable (législation d'urbanisme, cadre fiscal, etc.) font en revanche en sorte que peu d'entreprises concrétisent des projets en ce sens. À titre d'exemple, d'après une étude du STATEC[7], seulement 0,3% des salariés bénéficiaient en 2018 d'un logement de fonction en tant qu'avantage en nature.

D'un autre côté, la création d'aides ou de dispositifs fiscaux[8] qui soutiennent temporairement et de façon ciblée des **jeunes actifs** qui débutent leur carrière professionnelle au Luxembourg pourrait être une alternative. Souvent, les jeunes actifs qualifiés disposent d'un revenu net annuel qui se situe juste au-dessus des plafonds d'éligibilité de nombreuses aides au logement. Dans le même ordre d'idées, la Chambre de Commerce considère par ailleurs que ce débat pourrait aussi être étendu aux **étudiants** qui poursuivent un parcours d'études supérieures au Luxembourg et qui sont confrontés à des difficultés sur le marché locatif. À ce jour, des étudiants qui résident au Luxembourg, et qui n'ont pas de revenu, ne sont ainsi pas éligibles à la subvention de loyer par exemple[9].

Globalement, la Chambre de Commerce reconnaît que les **critères de sélectivité sociale basés sur le revenu** d'un ménage doivent rester le critère de référence de la politique des aides au logement pour garantir le caractère ciblé des mesures. Face aux problèmes de manque de main-d'œuvre grandissants, elle estime cependant qu'il faut également davantage tenir compte des **enjeux d'attractivité** et s'interroger aujourd'hui collectivement comment le pays pourrait favoriser l'accessibilité au logement notamment pour des jeunes talents moyennant des aides / mesures fiscales ciblées ou ponctuelles.

La Chambre de Commerce reconnaît qu'il s'agirait là d'une nouvelle dimension de la politique du logement et elle est consciente qu'il faut mener en amont un débat approfondi sur ces questions et leurs impacts. À cet égard, elle se félicite par ailleurs de la récente ouverture que le Gouvernement a introduite par des amendements au niveau du projet de loi n°7937[10] relative au logement abordable et qui constitue aux yeux de la Chambre de Commerce une base intéressante pour mener un tel débat public avec la participation de l'ensemble des parties prenantes. D'après son analyse, cette nouvelle ouverture permettrait à des employeurs privés de créer des sociétés d'impact sociétal avec un capital social constitué à 100% de parts d'impact en vue de créer des logements abordables locatifs pour les salariés éligibles, et les sociétés d'impact sociétal seraient par ailleurs éligibles aux aides à la pierre de l'Etat.

*

CONSIDERATIONS GENERALES PAR RAPPORT AUX AIDES PREVUES PAR LE PROJET AMENDE

Le Projet amendé sous avis prévoit 3 types d'aides distincts qui sont décrits au sein de 3 chapitres différents : (1) les aides à la location d'un logement, (2) les aides à la propriété d'un logement ainsi que (3) les aides à l'assainissement énergétique d'un logement. Dans le cadre du présent avis, la Chambre de Commerce commente successivement les modifications qui sont opérées par le Projet amendé sous avis par rapport à la situation actuelle.

I. Aides à la location d'un logement

À l'heure actuelle, la loi modifiée de 1979 prévoit 2 aides à la location d'un logement : (1) l'aide au financement d'une garantie locative et (2) la subvention de loyer. Le Projet amendé sous avis ne procède pas à l'introduction d'une nouvelle aide et maintient ces 2 aides à la location, en reprenant

7 STATEC (2019), « *Un salarié sur quatre bénéficie d'avantages en nature, mais le poids de ces avantages dans la masse salariale reste marginal* », Regards N° 06/2019, mai 2019.

8 Dans le cadre de ses propositions pour les élections législatives, l'Union des Entreprises Luxembourgeoises (UEL) propose par exemple d'étudier l'introduction d'une prime mobilité-logement pour les jeunes travailleurs (Lien).

9 Ceci est différent en France par exemple, où des étudiants locataires peuvent demander une aide au logement auprès de la caisse d'allocations familiales (CAF), même s'ils n'ont pas de revenu.

10 Lien vers le dossier parlementaire du projet de loi n°7937 sur le site de la Chambre des Députés.

une grande majorité des dispositions actuelles de la loi modifiée de 1979. Néanmoins, quelques modifications sont quand même apportées.

1) *Aide au financement d'une garantie locative*

La loi modifiée de 1979 prévoit que dans le cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne peut pas fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement d'une garantie locative[11] prévue dans le contrat de bail, l'État est autorisé à encourager l'accession à la location dudit logement en accordant une aide pour soutenir le financement de la garantie locative. En pratique, l'Etat s'engage à verser le montant exigé de la garantie locative au bailleur, en cas d'appel à la garantie. Néanmoins, le versement d'une garantie génère une obligation de remboursement pour le locataire[12] concerné qui devra restituer la somme.

Le Projet amendé sous avis apporte principalement 2 adaptations. En premier lieu, il est arrêté que le **taux d'effort**[13] consacré au paiement du loyer doit être inférieur à 50% du revenu mensuel de la communauté domestique (contre 40% dans la loi modifiée de 1979). Dans un deuxième temps, **les conditions / les limites de revenus** fixées en fonction de la composition de la communauté domestique sont aussi revues. Ainsi, les plafonds d'éligibilité (ANNEXE I) sont adaptés et élargis de manière à rendre éligible 50% des communautés domestiques.

La Chambre de Commerce note que d'après la réponse à la question parlementaire n°7019[14], 16 demandes de garantie locative auraient connu une suite favorable en 2021. La Chambre de Commerce regrette que les auteurs n'aient pas davantage commenté le taux de recours très faible à cette aide et le succès très marginal de ce dispositif. Elle se demande en particulier dans quel mesure les ménages éligibles sont aujourd'hui effectivement conscients de la possibilité de pouvoir demander cette aide.

Étant donné que l'aide au financement d'une garantie locative n'a qu'un impact marginal sur le budget de l'Etat, la Chambre de Commerce peut approuver les adaptations de l'aide qui sont prévues par le Projet amendé sous avis. Elle se demande néanmoins si le faible recours à l'aide n'a pas une origine plus structurelle et elle doute fortement qu'un simple élargissement des conditions de revenu et du cercle des ménages potentiellement éligibles va résoudre le fond du problème.

2) *Subvention de loyer*

La subvention de loyer constitue une aide étatique versée mensuellement dont l'objectif est de soutenir financièrement les ménages à revenu modeste qui louent un logement sur le marché locatif privé. Dans l'accord tripartite signé le 31 mars 2022 (ci-après, l'« Accord tripartite »), une adoption anticipative des principaux éléments de la réforme de la subvention de loyer prévue par le Projet amendé sous avis avait été retenue. Aujourd'hui, c'est donc la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer[15] qui sert de base légale à l'octroi de cette aide.

À l'époque, la loi modifiée précitée du 22 juillet 2022 a repris les éléments essentiels du Projet sous avis, à savoir la redéfinition[16] de la méthode de calcul de l'aide, l'élargissement[17] de l'éligibilité au niveau de vie médian, ainsi que la révision à la hausse des montants. Conformément à l'Accord tripartite, et en comparaison avec la version initiale du Projet sous avis, les **conditions d'éligibilité** et les

---

11 Souvent, la garantie locative se monte à 3 mois de loyer.

12 Le locataire s'engage à épargner le montant total de la garantie locative sur une période de 3 ans.

13 De façon générale, le taux d'effort en logement désigne le rapport entre le coût du logement et le revenu disponible d'un ménage. Il peut se définir par plusieurs indicateurs, comme le prix moyen / médian du logement rapporté au revenu moyen / médian, comme le loyer moyen / médian du logement rapporté au revenu moyen / médian, ou comme le rapport entre les dépenses pour le logement et le revenu disponible d'un ménage.

14 Lien vers la question parlementaire n°7019 sur le site de la Chambre des Députés.

15 Loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer (Mémorial A – *N°396 du 26 juillet 2022*)

16 Avant, le montant de la subvention de loyer était calculé d'après un loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage et prenant en considération les besoins théoriques minimaux par type de ménage au Grand-Duché de Luxembourg. Avec la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer, une nouvelle formule pour le calcul de cette aide a été introduite, une formule qui tient compte de limites de revenu qui sont fixées en fonction de la composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide.

17 Dans sa version initiale, le projet de loi n°7938 comptait ainsi augmenter le cercle des personnes éligibles en prenant comme référence le niveau de vie médian, tout en autorisant pour un taux d'effort maximal plus élevé auprès du locataire (taux d'effort maximal autorisé de 50%, au lieu de 40%).

montants ont été revus pour être encore davantage plus favorables pour les locataires à revenu modeste[18]. Dans le cadre de la procédure législative, les autorités ont ensuite finalement déposé des amendements gouvernementaux[19] pour reprendre la version élargie des conditions d'éligibilité et des montants décidés dans l'Accord tripartite et pour aligner le texte du présent Projet amendé sous avis à la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

La Chambre de Commerce renvoie à son avis[20] sur le projet de loi n°8000B[21] relative à une subvention de loyer (devenu la loi du 22 juillet 2022 précitée).

D'après les données les plus récentes de l'Observatoire de l'Habitat, les loyers annoncés des appartements auraient, en termes réels, augmenté de +6,8% entre le 1ier trimestre 2022 et le 1ier trimestre 2023. Dans le même temps, le nombre d'annonces de location portant sur des appartements a enregistré une forte baisse de -24% sur la période citée.

Compte tenu de la situation extrêmement tendue sur le marché locatif et sachant que les ménages locataires sont traditionnellement particulièrement touchés par des taux d'effort élevés[22] en lien avec l'occupation de leur résidence principale, la Chambre de Commerce peut approuver les parties du Projet amendé sous avis qui se rapportent à la subvention de loyer.

Pour résoudre durablement les tensions, la Chambre de Commerce estime cependant qu'il est crucial d'augmenter l'offre locative sur le marché du logement dans les meilleurs délais, en arrêtant notamment un paquet de mesures favorisant l'investissement locatif privé dans la création de nouveaux logements. En parallèle, la Chambre de Commerce ajoute qu'à ses yeux, le vrai problème de la subvention de loyer ne semble pas résider dans des conditions d'éligibilité trop restrictives, mais plutôt dans le fait que les ménages effectivement éligibles à l'aide y ont insuffisamment recours (voir graphique n°1).

Graphique n°1 : Recours effectif à la subvention de loyer par les ménages locataires

	Nombre de ménages aidés	*Nombre estimé de ménages éligibles*	*Taux de recours*
2016	1.090	18.600	5,9%
2017	1.873	18.600	10,1%
2018	4.433	33.000	13,4%
2019	5.636	33.000	17,0%
2020	6.541	33.000	19,8%
2021	7.146	36.000	19,8%

Source : Question parlementaire n°5817[23] du 22 février 2022.

La Chambre de Commerce souligne donc que l'augmentation du taux de recours à cette aide devrait être la priorité des autorités. Elle se demande s'il s'agit d'un problème de notoriété de l'aide auprès des ménages éligibles. D'après la réponse à la question parlementaire n°7074[24], le nombre mensuel de demandes d'une subvention de loyer a nettement augmenté depuis l'adoption de loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer, ce dont la Chambre de Commerce se félicite.

---

18 Le montant maximal de la subvention de loyer ainsi été augmenté de +33% pour l'ensemble des communautés domestiques. Par ailleurs, le plafond de revenu pour l'obtention du montant maximal de la subvention de loyer a été augmenté de +18% pour toutes les communautés domestiques.

19 Une deuxième série d'amendements gouvernementaux a été déposée en date du 26 septembre 2022 dans le contexte de l'introduction anticipative de la réforme de la subvention de loyer.

20 Avis 6071MLE de la Chambre de Commerce du 31 mai 2022.

21 Dossier parlementaire du projet de loi n°8000B relative à une subvention de loyer.

22 Observatoire de l'Habitat (2021), « *Evolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2016 et 2019* », Note n°27 de l'Observatoire de l'Habitat, octobre 2021.

23 Voir : https://www.chd.lu/fr/question/23179

24 Voir : https://www.chd.lu/fr/question/24594

II. Aides à la propriété d'un logement

À l'heure actuelle, la loi modifiée de 1979 prévoit de nombreuses aides individuelles destinées aux (futurs) propriétaires d'un logement, que ce soit pour (1) l'acquisition, (2) la construction ou (3) l'amélioration d'un logement. L'on peut citer en particulier :

a. La garantie de l'Etat (acquisition, construction, amélioration)
b. La prime d'acquisition / la prime de construction (acquisition, construction)
c. La prime d'épargne (acquisition, construction)
d. La prime d'amélioration (amélioration)
e. Le complément de prime pour frais d'architecture et d'ingénieur-conseil (construction, amélioration)
f. L'aide pour aménagements spéciaux au profit de personnes à mobilité réduite (amélioration)
g. La subvention d'intérêt (acquisition, construction, amélioration)
h. La bonification d'intérêt (acquisition, construction, amélioration)
i. L'aide financière pour le certificat « LENOZ » de durabilité d'un logement (acquisition, construction, amélioration)

Le Projet amendé sous avis propose, au-delà de l'adaptation même de certaines aides qui sont maintenues, certains **grands changements notables** en ce qui concerne les aides à la propriété d'un logement.

Une *première* modification concerne l'abolition projetée du **complément de prime pour frais d'architecture et d'ingénieur-conseil** que des bénéficiaires[25] d'une prime de construction, respectivement d'une prime d'amélioration, peuvent toucher. D'après l'exposé des motifs du Projet amendé, cette abolition se justifierait par le cercle très restreint des bénéficiaires[26]. Sont exclues du bénéfice de cette prime les personnes qui acquièrent un logement en copropriété, les acquéreurs d'un terrain, ou encore les personnes ayant acquis un logement abordable subventionné par l'Etat. Si la Chambre de Commerce ne peut nier que cette aide a seulement connu un succès mitigé jusqu'à présent, elle se montre tout de même très réservée à l'idée de l'abolir complètement. L'aide s'adresse actuellement notamment à des (futurs) propriétaires de maisons unifamiliales, mais la Chambre de Commerce ne saura donner son aval à la suppression d'une aide qui incite au recours à des architectures et des ingénieurs-conseils dans le contexte actuel. Il s'agit là d'acteurs dont le niveau d'activité est d'ores et déjà fortement impacté par la perte de dynamisme du marché des nouvelles constructions résidentielles.

Un *deuxième* changement se rapporte aux 2 aides en intérêts de la loi modifiée de 1979, à savoir la **subvention d'intérêt** et la **bonification d'intérêt** que des ménages peuvent demander s'ils ont contracté des dettes en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement. Le Projet amendé sous avis propose de fusionner les 2 aides en un seul dispositif d'aide mensuelle dénommé « subvention d'intérêt », une simplification que la Chambre de Commerce accueille favorablement.

Une *troisième* nouveauté, qui est accueillie très favorablement par la Chambre de Commerce, a ensuite trait à l'introduction d'une nouvelle aide, à savoir une **prime de création d'un logement intégré**. Un propriétaire, par exemple d'une maison unifamiliale, pourra y avoir recours pour cofinancer des travaux de transformation en vue de la création d'une nouvelle unité d'habitation.

Une *quatrième* modification plus substantielle concerne ensuite l'introduction d'un « ***pot d'aides en capital*** ». L'idée de ce pot est d'instituer un montant maximal (35.000 euros) qu'un bénéficiaire peut toucher à titre individuel sous formes de différentes aides, conformément au principe d'individualisation des aides. Ces aides, dont les montants dépendent pour chaque demande du revenu et de la composition de la communauté domestique, peuvent le cas échéant concerner plusieurs logements successifs. Si un bénéficiaire n'a pas encore atteint le plafond légal du montant maximal de 35.000 euros, il pourra donc à nouveau introduire une demande pour une ou plusieurs primes de son choix. Ce « *pot d'aides en capital* » et le montant maximal de 35.000 euros concernent dans l'ensemble 3 aides : (1) la prime

25 Voir à ce sujet la section 4 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

26 D'après les chiffres de l'exposé des motifs, le nombre annuel moyen de dossiers de demande pour cette aide s'est monté à 84 sur la période 2012-2020, tandis que le nombre moyen d'accords s'est chiffré à 21.

d'accession à la propriété, (2) la prime d'épargne et (3) la prime d'amélioration. Un bénéficiaire pourra librement repartir ce montant entre ces 3 aides. La Chambre de Commerce salue cette modification qui non seulement constitue une avancée en termes d'individualisation des aides accordées par l'Etat, mais offre aussi davantage de flexibilité à un demandeur éligible en fonction de sa situation personnelle.

En *cinquième* lieu, le Projet amendé sous avis procède à une adaptation d**e la condition d'habitation principale et permanente** qu'un demandeur doit respecter pour l'obtention de certaines aides au logement. La condition existe actuellement sous 2 formes pour les aides à la propriété d'un logement. Soit l'octroi de l'aide est assujetti à la condition que le demandeur occupe le logement concerné en tant que résidence principale pendant une durée minimale de 10 ans[27], le non-respect étant source d'une obligation de remboursement. Soit la réception de l'aide est simplement assujettie à la condition qu'elle soit exclusivement utilisée pour l'acquisition / l'amélioration d'une habitation principale[28]. Pour l'obtention d'une aide, le Projet amendé sous avis propose maintenant de prévoir une condition d'habitation principale et permanente uniforme avec une durée d'habitation obligatoire de 2 ans, et ce pour l'intégralité des aides à la propriété d'un logement (cf. chapitre 3 du Projet amendé). Le non-respect de ce délai minimum entraîne toujours une obligation de remboursement à charge du bénéficiaire. La Chambre de Commerce peut approuver cet ajustement de la durée d'habitation requise, une durée d'habitation minimale de 10 ans n'étant tout simplement plus appropriée au regard du nombre croissant de divorces et des souhaits de mobilité et flexibilité de nombreux travailleurs. Par ailleurs, la Chambre de Commerce salue expressément que le Projet amendé offre une plus grande flexibilité au propriétaire du logement concerné, en introduisant sous certaines conditions une **possibilité de location partielle du logement** pendant la durée d'habitation minimale obligatoire de 2 ans.

Finalement, le Projet amendé sous avis ajuste certaines conditions générales relatives aux aides individuelles au logement. Ainsi, le revenu dont il sera tenu compte lors de l'examen des demandes est le **revenu net** (et non plus le revenu imposable) de la communauté domestique, une harmonisation et une simplification que la Chambre de Commerce ne peut que saluer. En parallèle, le Projet amendé sous avis propose la suppression des **critères de surface utile d'habitation en m^2 (SUH)** que les logements des demandeurs doivent respecter pour la réception de certains aides. Pour l'éligibilité à la prime d'acquisition / de construction, à la subvention d'intérêt ou encore à la prime d'amélioration, la réglementation actuelle[29] fixe ainsi des intervalles[30] en termes de m^2 pour des maisons / appartements. La Chambre de Commerce approuve aussi cette suppression, étant donné que les prescriptions en termes de taille minimale pour les logements semblent dépassées. Le Luxembourg connaît en effet une diminution de la taille moyenne des ménages, et de nombreux citoyens s'intéressent de plus en plus à des logements de taille plus modeste face à la flambée des prix immobiliers. S'y ajoute que de telles tailles minimales trop importantes peuvent par ailleurs potentiellement décourager une augmentation de la densité de construction.

A. *Garantie de l'Etat*

Dans le cas où une personne physique ne peut fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci pour pouvoir contracter un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration d'un logement servant d'habitation principale et permanente, l'Etat est autorisé à se porter garant pour le remboursement d'un prêt hypothécaire selon les conditions et limites déterminées par la loi. Actuellement, le **montant maximal** qui peut être pris en charge par la garantie étatique se monte à environ 200.000[31] euros. Le Projet prévoyait de relever ce montant

27 Ceci est actuellement le cas pour les aides à la propriété suivantes : la prime d'acquisition, la prime de construction et la subvention d'intérêt.

28 Ceci est actuellement le cas pour les aides à la propriété suivantes : la garantie de l'Etat, la prime d'amélioration, la bonification d'intérêt et la prime pour des aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap.

29 Règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (Mémorial A – *N°92 du 12 mai 2011*)

30 À savoir un intervalle de 65 – 140 m^2 pour une maison individuelle et 45 – 120 m^2 pour un logement en copropriété. Ces surfaces peuvent être augmentées en fonction de la composition du ménage.

31 18.750 euros correspondant au nombre 100 de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par le STATEC.

maximal à environ 257.000[32] euros, et la dernière série d'amendements propose d'augmenter le montant maximal à environ 278.000[33] euros.

En dehors de la hausse du montant maximum de la garantie, le Projet amendé sous avis prévoit additionnellement (1) de revoir les conditions d'épargne requises pour déterminer un effort d'épargne un peu plus exigeant des demandeurs[34], (2) d'introduire une limite de revenu, (3) de préciser le déroulement de la procédure d'appel à la garantie de l'Etat et (4) d'ancrer dans la loi une obligation d'information pour les banques.

La Chambre de Commerce salue les modifications que le Projet amendé sous avis propose d'apporter au niveau de la garantie de l'Etat. Elle ne peut qu'espérer que cette mesure permettra de contribuer à redynamiser le segment des nouvelles constructions sur le marché immobilier national, le niveau de transactions sur ce segment étant en train de chuter de façon dramatique.

Dans ce contexte, elle se demande par ailleurs si les décideurs pourraient compléter les modifications projetées, en instituant temporairement une **majoration encore plus importante** de la garantie de l'Etat pour le cas spécifique où un acquéreur achète un nouveau logement vendu en état futur d'achèvement (VEFA).

B. *Aides à l'accession à la propriété d'un logement*

Au sein du Projet amendé sous avis, la section des aides à l'accession à la propriété d'un logement englobe 3 aides : (1) la prime d'accession à la propriété, (2) la prime d'épargne et (3) la subvention d'intérêt.

1. *Prime d'accession à la propriété (inclus dans le « pot d'aides en capital »)*

Au sens de la loi modifiée de 1979 actuellement en vigueur, un demandeur d'aide qui veut devenir propriétaire d'un logement sur le marché privé peut être soit éligible à la prime d'acquisition, soit à la prime de construction. Ces aides poursuivent l'objectif d'offrir un capital de départ à des ménages acquéreurs à faible revenu. Le Projet amendé sous avis prévoit maintenant leur **fusion** en une seule prime d'accession à la propriété.

Dans la fiche financière jointe au Projet dans sa forme initiale, les auteurs y présentent, pour la période 2010-2020, les données relatives (1) au nombre de primes de construction et d'acquisition accordées et (2) aux montants totaux des primes de construction et d'acquisition versées. Ce portrait statistique met en exergue que le nombre de primes accordées et les montants versés auraient suivi une tendance baissière sur ces 10 ans. D'après les auteurs, cette tendance s'expliquerait d'une part par la forte croissance des prix des logements sur cette période, mais d'autre part également par le fait que les conditions de revenu et le montant des primes ne sont plus appropriés aux niveaux de prix du logement d'aujourd'hui. Suivant la fiche financière, les montants des primes n'auraient plus été adaptés depuis 2010 et une prime de construction ou d'acquisition s'élevait en moyenne à 5.000 euros en 2020. Ces conditions font, selon les auteurs, que l'aide sous objet ne remplit aujourd'hui plus vraiment son rôle d'aide substantielle au « capital de départ » des ménages à revenu modeste.

Pour répondre à cette évolution, le Projet amendé sous avis propose notamment (1) une **augmentation moyenne des primes maximales** de 25% par rapport au niveau actuel et (2) un ajustement des limites de revenu pour **élargir le cercle des bénéficiaires** potentiellement éligibles au décile 4 du niveau de vie.

Une autre adaptation concerne la **majoration de l'aide**, qui est appliquée selon le type[35] de construction du logement. Pour un logement en copropriété ou une maison en rangée, une prime accordée serait ainsi augmentée de 40% (contre 30% actuellement), ce afin de promouvoir une densification de la

---

32 24.000 euros correspondant au nombre 100 de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par le STATEC.

33 26.000 euros correspondant au nombre 100 de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par le STATEC.

34 C'est-à-dire une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins 3 ans auprès d'un établissement de crédit. Le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 1.000 euros par an pendant une période d'au moins 3 ans précédant la date de la demande.

35 À l'heure actuelle, la prime accordée est majorée de +15% s'il s'agit d'une maison jumelée, et de +30% pour un logement en copropriété.

construction de logement. Enfin, avec la dernière série d'amendements que le Gouvernement a déposée pour soutenir le secteur de la construction[36], l'introduction d'un supplément de « **prime compensatoire conjoncturelle** » a aussi été retenue. Ainsi, en cas d'acquisition d'un logement nouvellement construit et qui n'a pas été occupé antérieurement, la prime d'accession à la propriété d'un bénéficiaire sera augmentée d'un supplément de 20.000 euros si la date de l'acte authentique de vente a lieu entre la période allant de la date d'entrée en vigueur de la présente loi et le 31 décembre 2024.

Sachant que le nombre de primes accordées et les montants versés présentent une tendance à la baisse, la Chambre de Commerce approuve les modifications que le Projet amendé sous avis propose au niveau de cette aide. En particulier, elle se félicite notamment de l'initiative du Gouvernement quant à l'introduction de la prime compensatoire conjoncturelle, qui constitue une aide très ciblée envers les ménages à revenu modeste et qui vise simultanément à contribuer spécifiquement à la relance de la demande sur le marché des nouvelles constructions résidentielles.

En parallèle, si la Chambre de Commerce peut approuver l'élargissement du cercle des ménages éligibles à l'aide, elle se demande à quel point la baisse du nombre de primes accordées pourrait aussi simplement s'expliquer par un faible recours à l'aide par les ménages effectivement éligibles. Elle regrette dans ce contexte que la documentation du Projet amendé sous avis ne présente pas d'analyse en ce sens.

Enfin, si la Chambre de Commerce peut soutenir la majoration de la prime d'accession à la propriété pour des logements construits selon des formes d'habitation qui nécessitent moins de surfaces foncières, elle donne à considérer qu'une majoration d'une aide au logement est loin d'être suffisante pour œuvrer en faveur de l'augmentation de la **densité de la construction**. À ses yeux, le vrai problème se situe au niveau des prescriptions urbanistiques, car un nombre important de PAG communaux imposent toujours la construction de logements relativement spacieux, y compris dans les nouveaux PAG « mouture 2011 ». Il serait notamment important d'inciter les communes urbaines à réviser les coefficients de densité afin qu'elles fassent preuve de plus de courage à cet égard.

2. *Prime d'épargne (inclus dans le «* pot d'aides en capital *»)*

En vue d'encourager des demandeurs d'aides au logement à épargner, l'Etat peut actuellement accorder au bénéficiaire d'une prime d'acquisition / prime de construction également une prime d'épargne. Cette dernière prime peut atteindre un montant maximal de 5.000 euros. D'après la documentation du Projet amendé, seulement 10% des bénéficiaires d'une prime d'acquisition / prime de construction remplissent actuellement également les conditions en termes d'effort d'épargne pour avoir accès à une prime d'épargne.

Le Projet amendé sous avis maintient la prime d'épargne, et l'éligibilité à cette aide restera également liée à l'éligibilité à la prime d'accession à la propriété. Ainsi, l'élargissement du cercle des ménages éligibles à la prime d'accession à la propriété impacte indirectement également l'éligibilité à la prime d'épargne. Toutefois, les conditions d'octroi restent principalement les mêmes qu'actuellement. Le Projet amendé sous avis arrête seulement des modifications mineures concernant le mode de calcul[37] de la prime, mais le montant maximal de la prime restera figé à 5.000 euros.

La Chambre de Commerce peut approuver les modifications de faible envergure qui sont apportées au niveau de cette aide.

3. *Subvention d'intérêt (incluant l'ancienne bonification d'intérêt)*

Le Projet amendé sous avis retient le principe que des personnes, qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement, peuvent avoir accès à une aide en intérêt, à savoir la **subvention d'intérêt** dans sa nouvelle forme. Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe IV du Projet amendé, sans que le taux de la subvention puisse dépasser le taux plafond fixé

---

36 Voir : https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiques/2023/06-juin/20-kox-fayot-delles-mesures-construction.html

37 D'après l'article 18 ,« *[l]a prime d'épargne est égale à 10 pour cent de l'accroissement d'épargne par année calendrier sur le compte d'épargne investie dans le financement du logement. Pour chaque bénéficiaire, la prime est limitée à 500 euros par année calendrier et peut être obtenue pour une période maximale d'épargne de 10 ans précédant la date à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans le financement du logement.* ».

à 3%[38]. La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe V du Projet amendé. Pour le calcul de la subvention, un prêt hypothécaire est pris en considération jusqu'à concurrence d'un certain montant.

Dans la fiche financière jointe au Projet dans sa forme initiale, les auteurs y présentent les données relatives aux montants qui ont été liquidés sous forme de subvention / bonification d'intérêt, de même que les statistiques relatives au nombre de paiements qui ont été effectués. Les données font état d'une diminution tendancielle du montant des aides en intérêt accordées entre 2001 et 2020 et montrent une chute très marquée du nombre de paiements pour la bonification d'intérêt.

Pour répondre à cette évolution et à la croissance des prix du logement, le Projet amendé sous avis propose d'abord d'ajuster le **montant maximum à subventionner**, c'est-à-dire le montant maximal d'un prêt hypothécaire qui sera pris en considération pour le calcul de subvention. Actuellement, les prêts ne sont pris en considération que jusqu'à un montant de 175.000 euros pour le calcul, peu importe la composition du ménage. Avec la version actuelle du Projet suite à la dernière série d'amendements que le Gouvernement a déposée pour soutenir le secteur de la construction, ce montant serait maintenant porté à 200.000 euros. Les ménages avec enfants bénéficieraient d'une majoration du montant de 20.000 euros, mais le plafond serait fixé à 280.000 euros.

En second lieu, les **conditions de revenu** pour devenir éligible seraient également ajustées pour rendre éligibles tous les ménages jusqu'au décile 4 du niveau de vie. Enfin, au total, chaque personne bénéficiaire aurait droit à un total de 300 paiements mensuels pouvant concerner plusieurs logements, sans toutefois être simultanés.

La Chambre de Commerce salue la simplification de la législation par le biais de la fusion des 2 aides en intérêt et elle peut approuver les modifications que le Projet amendé apporte au niveau de cette aide, notamment au vu de la baisse du nombre de paiement et des montants en aides versés. Elle ne peut qu'espérer que ce soutien ciblé au pouvoir d'achat immobilier (montant maximum à subventionner, élargissement du cercle des bénéficiaires) se traduira positivement et produira aussi les effets escomptés bénéfiques concernant le niveau d'activité du secteur de la construction.

C. *Aides à l'amélioration d'un logement*

Au sein du Projet amendé sous avis, la section des aides à l'amélioration du logement englobe 4 aides : (1) la prime d'amélioration, (2) la subvention d'intérêt, (3) la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et (4) la prime de création d'un logement intégré.

1. *Prime d'amélioration (inclus dans le «* pot d'aides en capital *»)*

L'article 12 de la loi modifiée de 1979 actuellement en vigueur autorise le Gouvernement à accorder des primes en vue de l'amélioration de logements anciens à des propriétaires d'un logement, à condition que ce logement constitue leur habitation principale et permanente. Il s'agit d'une aide qui a pour objectif de favoriser la conservation du parc immobilier existant, en apportant un soutien financier à des propriétaires qui désirent investir dans des travaux visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité des logements existants. Les travaux effectués sont, sauf exception, seulement éligibles à une prime d'amélioration s'ils sont effectués dans un logement d'une ancienneté d'au moins 15 ans. Actuellement, la prime d'amélioration ne peut dépasser la somme totale de 10.000 euros par personne bénéficiaire. Ce montant maximal peut être versé en plusieurs tranches et peut concerner plusieurs logements.

Les auteurs proposent de maintenir cette aide. En sus, le texte amendé sous avis envisage de reformer la prime d'amélioration, notamment au vu des conditions du marché du logement, mais aussi en raison de la très forte évolution des prix de construction et de rénovation. À noter que les dispositions initiales relatives à la prime d'amélioration ont aussi été adaptées après la signature de l'Accord tripartie.

Une *première* nouveauté du Projet amendé sous avis est qu'il introduit un nouveau type de prime d'amélioration, faisant en sorte que 2 primes différentes coexisteront après l'entrée en vigueur de la

38 Dans sa forme actuelle, le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant le revenu et la situation de famille du demandeur, et le taux peut se chiffrer entre 0,575% et 2,45%. La bonification d'intérêt peut se cumuler avec l'avantage de la subvention d'intérêt, sans pour autant que le taux effectif du prêt respectivement le taux plafond de 3% puisse être dépassé.

future loi : (1) une prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de son logement, et (2) une nouvelle prime d'amélioration pour assainissement énergétique, qui constitue un supplément[39] à l'aide financière accordée dans le cadre du régime « *Klimabonus Wunnen* ». En ce qui concerne l'éligibilité, le Projet amendé sous avis propose encore une fois d'élargir le **cercle des bénéficiaires** potentiellement éligibles au décile 4 du niveau de vie. De plus, l'ancienneté minimale requise pour un logement éligible est diminué à 10 ans.

Méthodologiquement, le montant des primes d'amélioration sera dorénavant déterminé en fonction d'un **pourcentage** d'un montant donné. Pour la prime d'amélioration normale, le montant correspondra à un pourcentage (plafond maximum de 40%) du montant total des factures se rapportant directement aux travaux éligibles. Concernant la prime d'amélioration pour assainissement énergétique, le montant correspondra à un pourcentage (plafond maximum de 100%) du montant de l'aide financière accordée dans le contexte du régime « *Klimabonus Wunnen* ». Dans les 2 cas, le pourcentage relatif donné sera calculé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide, conformément aux formules arrêtées dans l'annexe du Projet amendé sous avis.

La Chambre de Commerce salue les modifications que le Projet amendé sous avis propose d'apporter quant à la prime d'amélioration. Elle reconnaît en effet pleinement l'importance de l'amélioration du parc immobilier existant et elle est bien consciente que les coûts de la construction ont connu une croissance très dynamique au cours des dernières années. D'après le STATEC, ces coûts ont augmenté rapidement depuis 2019 et auraient connu une croissance annuelle record de +15,0 % en 2022.

Par ailleurs, elle se félicite également de la volonté affichée des autorités de soutenir encore davantage des ménages à faible revenu qui ne disposent pas toujours des moyens financiers nécessaires pour faire face aux coûts d'un projet d'assainissement énergétique de leur logement. Néanmoins, la Chambre de Commerce se demande pourquoi les autorités optent à cette fin pour la création d'une nouvelle aide, en l'espèce la nouvelle prime d'amélioration pour assainissement énergétique. Cette nouvelle aide ne constituera en effet rien d'autre qu'une majoration socialement ciblée d'une autre aide déjà existante, à savoir l'aide « Klimabonus Wunnen[40] ». La Chambre de Commerce se demande dans ce contexte si une telle démultiplication des régimes d'aide, de même que l'insertion de cette aide d'assainissement énergétique au sein du Projet amendé sous avis, sont vraiment souhaitables et si elles ne risquent pas de désorienter encore davantage certains ménages qui ont déjà à ce jour du mal à avoir une vue d'ensemble de tous les dispositifs d'aides auxquels ils peuvent prétendre.

2. *Subvention d'intérêt (incluant l'ancienne bonification d'intérêt)*

La législation actuelle en matière d'aides individuelles au logement autorise l'Etat à accorder également des subventions d'intérêt à des ménages qui ont contracté des dettes en vue de l'amélioration d'un logement. Le Projet amendé sous avis propose de maintenir cette aide. Les travaux éligibles à cette aide seraient les mêmes que pour la prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation d'un logement.

Le fonctionnement de l'aide, le calcul de l'aide et les conditions d'éligibilité seraient identiques à ceux applicables pour les personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement. La Chambre de Commerce renvoie donc à ses commentaires par rapport à la subvention d'intérêt que des ménages peuvent recevoir en cas d'acquisition / construction d'un logement. Pour le cas d'une amélioration d'un logement, le prêt hypothécaire contracté ne pourra aussi être pris en considération que jusqu'à concurrence de 200.000 euros par logement, augmenté de 20.000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280.000 euros.

La Chambre de Commerce est également en mesure d'approuver cette aide du Projet amendé sous avis.

---

39 Pour bénéficier d'une prime d'amélioration pour assainissement énergétique, un demandeur devra présenter une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022.

40 Voir à ce sujet : https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiques/2022/05-mai/10-kox-turmes-welfring.html

3. *Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap*

Actuellement, l'article 13 de la loi modifiée de 1979 autorise l'Etat à participer aux frais d'aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants répondant aux besoins spéciaux de personnes handicapées physiques ne pouvant pas se déplacer par leurs propres moyens. Ainsi, la prime ne peut pas dépasser le montant maximal de 15.000 euros, une limite qui n'aurait pas été adaptée depuis longtemps selon les auteurs. De plus, la réception de l'aide est actuellement réservée aux seuls ménages avec une personne ayant un handicap physique.

Le Projet amendé sous avis propose plusieurs points novateurs. En premier lieu, les auteurs suggèrent de ne plus limiter l'éligibilité à l'aide aux seules personnes ayant un handicap physique, mais d'y inclure également dorénavant les personnes atteintes d'une altération d'une ou de plusieurs fonctions sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. Les limites de revenu sont par ailleurs aussi adaptées pour rendre éligibles l'ensemble des ménages concernés et dont le niveau de vie ne dépasse pas celui du 4e décile de revenu net. Enfin, le Projet amendé propose d'augmenter le plafond maximal de la somme total des aides de 15.000 à 20.000 euros.

La Chambre de Commerce peut marquer son accord avec les modifications que le Projet amendé sous avis propose d'opérer au niveau de cette aide et qui rendent l'octroi de cette prime à ses yeux plus inclusif. Au regard de l'évolution du coût de construction pour des aménagements spéciaux pour personnes en situation de handicap, elle peut aussi approuver l'élargissement du cercle des bénéficiaires potentiels et l'augmentation envisagée du plafond maximal de la somme des aides qu'un bénéficiaire peut toucher.

4. *Prime de création d'un logement intégré*

Une aide tout à fait nouvelle que le Projet amendé sous avis propose d'introduire parmi l'ensemble des aides individuelles au logement est la **prime pour la création d'un logement intégré**. Au sens du Projet, un logement intégré est « *un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal ; il est subordonné en surface au logement principal ; un seul logement intégré est admis par maison unifamiliale* ».

D'après les auteurs, cette aide aurait pour objectif de promouvoir une meilleure utilisation des terrains à bâtir existants. La diminution de la taille moyenne des ménages engendre en effet des besoins très importants en nouveaux types de logements de taille plus réduite, mais les plans d'aménagement communaux de nombreuses communes imposent toujours la construction de logements relativement spacieux. Ainsi, certaines analysent avancent qu'environ 52% des résidents du Luxembourg vivraient dans un logement sous-occupé[41]. L'aide vise donc à inciter des propriétaires d'une maison unifamiliale à mettre – le cas échéant – un espace vide de la maison à disposition en vue d'y aménager un logement intégré en tant qu'unité d'habitation distincte.

D'après le Projet amendé, la prime serait un montant forfaitaire de 10.000 euros, et elle se monterait même temporairement à 20.000 euros pour tout logement intégré dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui est achevé avant le 31 décembre 2026. Le calcul de la prime n'est donc pas soumis à des conditions de revenu, mais un demandeur peut seulement en bénéficier s'il n'est pas propriétaire d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger. De plus, il doit habiter dans un des 2 logements après la fin des travaux.

La Chambre de Commerce accueille très favorablement l'introduction de cette aide qui permet de promouvoir une utilisation plus rationnelle du sol en luttant contre la sous-occupation de certains logements de type maison unifamiliale. De plus, la Chambre de Commerce estime que cette aide est particulièrement bienvenue dans le contexte actuel, car elle permet à la fois (1) d'offrir une aide pour des propriétaires qui souhaitent créer un logement intégré, (2) d'augmenter l'offre de logements (locatifs) et (3) enfin d'augmenter potentiellement la demande pour des travaux de rénovation.

Étant donné qu'il s'agit d'une toute nouvelle aide, la Chambre de Commerce donne cependant à considérer que les autorités devront communiquer le moment venu sur la disponibilité de cette aide pour favoriser sa notoriété au sein de la population résidente. Elle ne peut donc qu'espérer que cette

41 Fondation IDEA a.s.b.l (2022), « La politique du logement – Entre bons motifs et gros montants ! », Recueil d'IDEA sur la politique du logement, juin 2022.

aide connaîtra un succès et que l'idée de la multiplication des logements intégrés ne se heurtera pas dans la pratique aux prescriptions urbanistiques des communes sur le terrain.

III. Aides à l'assainissement énergétique d'un logement

Le Projet amendé sous avis constitue un dossier d'envergure et transversal qui est aussi lié à d'autres initiatives législatives. Un objectif majeur du Projet amendé est ainsi de regrouper dans un seul et même texte de loi l'ensemble des aides individuelles au logement qui sont actuellement prévues par plusieurs lois distinctes. Ainsi, le Chapitre 4 du Projet amendé reprend la majorité des dispositions de la loi du 8 juin 2022 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques[42]. De plus, l'article 57 du Projet amendé prévoit par ailleurs l'abrogation de la loi précitée du 8 juin 2022.

Le régime d'aides des prêts climatiques a récemment été refondu avec l'adoption de la loi précitée, qui a abrogé la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques. Avant cette refonte, en vue de promouvoir la rénovation énergétique durable de logements situés au Luxembourg et ayant une ancienneté de plus de 10 ans, le régime offrait (1) des « *prêts climatiques à taux zéro* » à des ménages à revenu modeste et (2) des « *prêts climatiques à taux réduit* » à des propriétaires de logements sans fixer des conditions de revenu pour l'éligibilité. Avec la refonte, ces deux aides ont cependant été supprimées et le nouveau régime offre dorénavant (1) une **garantie de l'État** pour un prêt conclu en vue d'un assainissement énergétique d'un logement et (2) une **subvention d'intérêt** pour un tel prêt.

Le Projet amendé sous avis reprend ces 2 aides. L'essentiel des dispositions de la loi du 8 juin 2022 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques sont aussi reprises, mais quelques adaptations y sont apportées pour assurer une harmonisation de la terminologie dorénavant employée et garantir une certaine cohérence avec les autres articles. Par rapport aux conditions d'éligibilité, aux conditions d'octroi ainsi qu'aux montants potentiels des 2 aides, le Projet amendé sous avis ne prévoit en revanche pas de changements par rapport à la législation actuelle.

La Chambre de Commerce ne s'oppose pas à l'insertion de ces 2 aides à l'assainissement énergétique d'un logement au sein du Projet amendé sous avis. Toutefois, elle se demande à nouveau, comme pour la nouvelle prime d'amélioration pour assainissement énergétique, si une insertion de ces aides dans le texte sous avis sera favorable pour la clarté de la législation relative aux régimes d'aides pour la rénovation énergétique durable des bâtiments. En effet, de nombreux ménages ont déjà à ce jour du mal à avoir une vue d'ensemble de tous les dispositifs d'aides auxquels ils peuvent prétendre.

Pour le reste, la Chambre de Commerce se permet de renvoyer à son avis[43] sur le projet de loi n°7821[44] relative aux aides à des prêts climatiques du 5 août 2021.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi, le projet de règlement grand-ducal ainsi les amendements sous avis, sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations.

Entré à l'Administration parlementaire le 26 juillet 2023.

---

42 Loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques (Mémorial A – *N°286 du 15 juin 2022*)

43 Avis 5811KCH du 5 août 2021.

44 Lien vers le dossier parlementaire du projet de loi n°7821 sur le site de la Chambre des Députés.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7938/20

N° 7938[20]

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL PAR LE CONSEIL D'ETAT

(28.7.2023)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés du 21 juillet 2023 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI
relative aux aides individuelles au logement

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 21 juillet 2023 et dispensé du second vote constitutionnel ;

Vu ledit projet de loi et les avis émis par le Conseil d'État en ses séances des 20 juin, 4 juillet et 11 juillet 2023 ;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 78, paragraphe 4, de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 13 votants, le 28 juillet 2023.

Pour le Secrétaire général,
L'attaché,
Michel MILLIM

Le Président,
Christophe SCHILTZ

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

Mémorial A N° 554 de 2023

JOURNAL OFFICIEL

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

MÉMORIAL A

N° 554 du 28 août 2023

Loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement.

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Le Conseil d'État entendu ;

Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 21 juillet 2023 et celle du Conseil d'État du 28 juillet 2023 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Chapitre 1er - Objectifs et définitions

Art. 1er.

La présente loi a pour objectifs de promouvoir :
1° l'accès à un logement du marché locatif privé ;
2° l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré ;
3° l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en œuvre des mesures suivantes :
1° l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation ;
2° l'octroi d'une garantie de l'État aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement ;
3° l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Art. 2.

Pour l'application de la présente loi, on entend par :

1° « aide » :	une aide individuelle au logement prévue par la présente loi et pouvant être accordée pour la location, l'acquisition, la construction, l'amélioration, la transformation, la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, ou pour la création d'un logement intégré ;
2° « autre logement » :	un logement différent de celui pour lequel une ou plusieurs aides prévues par la présente loi sont accordées ; les membres de la communauté domestique peuvent être pleins propriétaires ou usufruitiers jusqu'à un tiers d'un seul autre logement ; un logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire n'est pas à considérer comme un autre logement s'il est mis à disposition de personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou bénéficiaire ou loué à usage d'habitation ;

3° « bénéficiaire » :	les demandeurs auxquels une aide est accordée ;
4° « communauté domestique » :	le demandeur et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs ; ces preuves matérielles sont, selon le cas : a) le contrat de bail ; b) le pacte de colocation ; c) les quittances de loyer ; d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ; e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ; les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où la demande en obtention de l'aide a été introduite auprès du ministre ;
5° « demandeur » :	les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide prévue par la présente loi ;
6° « emprunteur » :	les personnes ayant contracté un prêt hypothécaire, y compris les cotitulaires ou codébiteurs du prêt ;
7° « enfant à charge » :	a) l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré ; ou b) l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept 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 État 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 ; il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu ;
8° « établissement de crédit » :	un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier ;
9° « logement » :	un local d'habitation distinct et indépendant ; est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes ; un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble, sans que les habitants du local traversent un local habité par d'autres personnes ;
10° « logement intégré » :	un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal ; il est subordonné en surface au logement principal ; un seul logement intégré est admis par maison unifamiliale ;

11° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Chapitre 2 - Aides à la location d'un logement

Section 1re - Aide au financement d'une garantie locative

Art. 3.

(1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne dispose pas des fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, le ministre est autorisé à soutenir l'accession à la location dudit logement en accordant une aide au financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel le ministre s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'État une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage ou de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur ;

3° le demandeur a conclu en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement sis sur le territoire luxembourgeois et étant son habitation principale et permanente ;

4° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

5° le demandeur justifie des revenus réguliers pendant les trois mois précédant la date de la demande ;

6° le revenu mensuel de la communauté domestique, calculé conformément à l'article 11, est inférieur ou égal à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique conformément au tableau repris à l'annexe I ;

7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel a été fixé conformément aux 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, est inférieur à 50 pour cent du revenu mensuel de la communauté domestique ;

8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants au premier degré.

Avant l'octroi de l'aide, le demandeur peut recevoir du ministre une attestation certifiant qu'il a introduit une demande en obtention de l'aide et qu'il remplit les conditions prévues à l'alinéa 1er, points 1°, 4°, 5°, 6° et 7°, en indiquant le montant maximal de l'aide pouvant lui être accordée compte tenu des informations transmises au ministre. Cette attestation a une durée de validité de trois mois.

Art. 4.

Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser le plafond de la garantie locative fixé par l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Art. 5.

(1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. À l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, le bénéficiaire ne peut retirer des fonds du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave. Les sommes se trouvant sur le dépôt conditionné sont insaisissables.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 6.

En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est viré sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par écrit par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été virée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande du ministre, virés à l'État par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé par voie postale.

Art. 7.

(1) En cas de virement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ou en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide virée par l'État, le bénéficiaire paie à l'État le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Une nouvelle aide ne peut être accordée au bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci a remboursé le montant de la première aide. Par dérogation et sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, accorder une nouvelle aide même si la première aide n'a pas encore été remboursée, ou dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide.

Section 2 - Subvention de loyer

Art. 8.

Pour les personnes à faible revenu qui louent un logement sur le marché locatif privé, le ministre est autorisé à accorder une subvention de loyer si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur a conclu en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation auquel s'applique la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ;
3° le demandeur est déclaré à l'adresse du logement qui est son habitation principale et permanente ;
4° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
5° le demandeur dispose d'un des revenus prévus à l'article 11, paragraphe 1er, points 1° à 4° ;
6° le revenu de la communauté domestique fixé conformément à l'article 11 ne dépasse pas le plafond de revenu prévu à l'annexe II ;
7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel a été fixé conformément aux 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, est supérieur à 25 pour cent du revenu de la communauté domestique ;
8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants au premier degré.

Le ministre peut déroger, sur demande motivée et pour des raisons tenant à la situation familiale, financière ou de santé dûment documentées, à l'une des conditions visées à l'alinéa 1er, points 2°, 3° et 4°.

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.

Art. 9.

(1) La subvention de loyer est calculée conformément à la formule prévue à l'annexe II.

Les paramètres de calcul et limites de revenu sont plafonnés en fonction de la composition de la communauté domestique, conformément au tableau à l'annexe II.

(2) Le montant de l'aide ne peut jamais dépasser le loyer effectivement payé par le demandeur éligible.

Art. 10.

(1) La subvention de loyer n'est pas due et doit être restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, une des conditions d'octroi de l'aide n'a pas été remplie ou si 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 mis à la disposition de personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à six mois.

(2) En cas de départ d'un des demandeurs, une nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer est présentée par le demandeur restant dans le logement au cas où il souhaite bénéficier d'une continuation de l'aide.

Section 3 - Dispositions générales

Art. 11.

(1) Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

1° 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 ;
2° des rentes alimentaires perçues ;
3° des montants nets des rentes accident ;
4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile concernée, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année civile au cours de laquelle l'aide est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année civile, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Chapitre 3 - Aides à la propriété d'un logement

Section 1re - Garantie de l'État

Art. 12.

Dans le cas où un emprunteur ne peut pas fournir à l'établissement de crédit des garanties propres jugées suffisantes par celui-ci, le ministre est autorisé à garantir, aux conditions et limites déterminées par la présente section, le remboursement en principal, intérêts et accessoires d'un prêt hypothécaire consenti à des personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation ou de la rénovation d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur.

Art. 13.

(1) Une garantie de l'État n'est accordée qu'à l'emprunteur majeur :

1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans auprès d'un établissement de crédit ; le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;
2° qui a obtenu auprès d'un établissement de crédit un prêt hypothécaire correspondant à au moins 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt

est consenti et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21 ; l'établissement de crédit doit avoir préalablement signé avec l'État une convention réglant les modalités de mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique ;

3° qui est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ; ce logement a une désignation cadastrale propre ;

4° dont les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger au moment de l'octroi du prêt ;

5° dont le revenu net annuel de la communauté domestique ne dépasse pas 9 400 euros en cas d'un seul demandeur et 11 200 euros en cas de pluralité de demandeurs, ces montants correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Par coût du projet relatif au logement, il y a lieu d'entendre :

1° en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement : le coût du terrain et des travaux de construction du logement ;

2° en cas d'acquisition d'un logement antérieurement occupé : le coût d'acquisition et des éventuels travaux d'amélioration ou de transformation du logement.

(2) Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu prévue au paragraphe 1er, point 5°, est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

Par revenu net de la communauté domestique, on entend la somme :

1° 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 ;

2° des rentes alimentaires perçues ;

3° des montants nets des rentes accident,

4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

La communauté domestique à prendre en considération est celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide.

Art. 14.

(1) La garantie de l'État porte sur la partie du prêt qui dépasse les 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, sans pouvoir dépasser 30 pour cent dudit coût.

Elle ne peut pas dépasser le montant maximum de 26 000 euros correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

(3) La garantie de l'État portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

Art. 15.

Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 13, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 2°, et si le produit de vente réalisé lors de l'aliénation du logement par vente publique est insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit, l'État se libère de son engagement en payant à ce dernier la perte qu'il a subie sans toutefois que la somme à payer par l'État ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 14, paragraphes 1er et 3. Dans ce cas, l'État est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies à l'article 14, paragraphe 3.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 - Aides à l'accession à la propriété d'un logement

Sous-section 1re - Prime d'accession à la propriété

Art. 16.

(1) Le ministre est autorisé à accorder une prime d'accession à la propriété d'un logement différenciée suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur. Elle est également différenciée suivant le type de construction du logement :

1° lorsqu'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15 pour cent ;

2° s'il s'agit d'un logement en copropriété ou d'une maison en rangée, la prime accordée est augmentée de 40 pour cent.

La prime d'accession à la propriété est calculée conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe III.

(2) Cette prime n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;

2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition ou de la construction du logement auprès d'un établissement de crédit, et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;

3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;

5° le logement a une désignation cadastrale propre ;

6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;

7° le logement n'est pas un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré au sens de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

(3) La prime d'accession à la propriété est augmentée d'une prime compensatoire conjoncturelle de 20 000 euros en cas d'acquisition d'un logement si la date de l'acte authentique de vente a lieu entre la période allant de la date d'entrée en vigueur de la présente loi au 31 décembre 2024. La prime compensatoire conjoncturelle n'est accordée que pour des logements nouvellement construits et n'ayant pas été occupés antérieurement.

Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le bénéficiaire de la prime accordée, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune doit avoir lieu endéans la période prévue à l'alinéa 1er.

Sous-section 2 - Prime d'épargne

Art. 17.

Le ministre est autorisé à accorder une prime d'épargne au demandeur ayant obtenu un prêt hypothécaire en faveur d'un logement aux conditions suivantes :

1° le demandeur est bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété d'un logement en vertu de l'article 16 ;

2° il rapporte la preuve d'une épargne auprès d'un même établissement de crédit pendant une période d'au moins un an précédant la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont investis dans le financement dudit logement.

Art. 18.

La prime d'épargne est égale à 10 pour cent de l'accroissement d'épargne par année calendrier sur le compte d'épargne investie dans le financement du logement. Pour chaque bénéficiaire, la prime est limitée à 500 euros par année calendrier et peut être obtenue pour une période maximale d'épargne de dix ans précédant la date à partir de laquelle les avoirs épargnés sont investis dans le financement du logement.

Pour bénéficier de la prime, au moins 90 pour cent des avoirs de ces comptes sont utilisés pour le financement du logement endéans les deux ans après la date de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement. Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre accorde, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, une prolongation de ce délai pour une durée d'un an.

Sous-section 3 - Subvention d'intérêt

Art. 19.

Le ministre est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement.

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de la composition de la communauté domestique de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs. Si la subvention d'intérêt est accordée à plusieurs personnes bénéficiaires, elle est répartie à parts égales entre celles-ci.

Chaque personne bénéficiaire a droit à un total de trois cents paiements mensuels pouvant concerner plusieurs logements, sans toutefois être simultanés.

En cas de décision d'octroi de la subvention d'intérêt, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. Elle ne peut cependant pas être accordée pour un nouveau logement, construit ou encore en voie de construction, aussi longtemps que cette aide est encore payée dans le cadre d'une autre demande.

Art. 20.

La subvention d'intérêt n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement auprès d'un établissement de crédit, réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée et est titulaire unique dudit prêt, sauf dans l'hypothèse prévue à l'article 23, paragraphe 2, alinéa 1er ;
3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;
5° le logement a une désignation cadastrale propre ;
6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33.

Art. 21.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant la formule et les paramètres de calcul prévus à l'annexe IV, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse dépasser le taux-plafond fixé à 3 pour cent.

Lorsque le taux d'intérêt nominal du prêt auquel s'applique la subvention d'intérêt est inférieur à un taux de référence fixé à 1,5 pour cent, le taux de la subvention d'intérêt est réduit de la moitié de la différence entre le taux de référence et le taux d'intérêt nominal arrondie au huitième de point inférieur, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse excéder le taux d'intérêt nominal du prêt.

Art. 22.

La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe V. Elle est convertie en un montant d'aide périodique sur l'ensemble de la période d'amortissement du prêt hypothécaire.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 200 000 euros par logement, augmenté de 20 000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280 000 euros, qui s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au prédit tableau.

Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel de l'aide est inférieur à 10 euros.

Art. 23.

(1) La subvention d'intérêt n'est pas due en tout ou en partie et doit être remboursée à l'État, avec effet rétroactif, à partir du moment où une ou plusieurs conditions d'octroi ou de maintien de l'aide ne sont plus remplies au cours de la période prévue à l'article 33, paragraphe 1er.

(2) En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai prévu à l'article 33, paragraphe 1er, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, le ministre accorde, sur demande écrite et motivée, au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de deux ans.

Après ce délai de deux ans, le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement et ayant repris à lui seul le logement et le prêt hypothécaire introduit une nouvelle demande s'il veut obtenir une continuation de la subvention d'intérêt.

Section 3 - Aides à l'amélioration d'un logement

Sous-section 1re - Prime d'amélioration

Art. 24.

Le ministre est autorisé à accorder au demandeur :

1° une prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de son logement visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de son logement, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement ;

2° une prime d'amélioration pour assainissement énergétique en cas de réalisation de travaux visés aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1er, point 1°, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;
5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;
6° le demandeur a présenté les factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1er, point 2°, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;
5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;
6° le demandeur présente une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et ayant été accordée à partir du 1er janvier 2022.

Art. 25.

Pour la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, sont éligibles les travaux relatifs :
1° à la couverture du toit, à la charpente ou à la zinguerie ;
2° à l'assèchement des murs humides ;
3° à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation mécanique équivalente ;
4° au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées ;
5° à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique ;
6° à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité ;
7° à l'installation et au renouvellement du chauffage central ;
8° au remplacement de fenêtres ;
9° à la pose et au remplacement de volets ;
10° à l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier ;
11° à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation ;
12° au ravalement des façades par un procédé traditionnel ;
à l'exception des travaux prévus par la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Pour la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, sont éligibles les travaux visés aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Les travaux sont à effectuer dans un logement dont la première occupation est antérieure à dix ans.

Art. 26.

(1) La prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux visés à l'article 25, alinéa 1er. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 32, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI, avec un plafond maximum de 40 pour cent du montant total des factures relatives auxdits travaux.

Pour pouvoir être prise en considération pour le calcul de l'aide, toute facture relative à des travaux d'amélioration éligibles porte individuellement sur un montant minimum de 500 euros hors taxe sur la valeur ajoutée et être notifiée au ministre endéans un délai de deux ans après son émission. Chaque facture ne peut être prise en considération que pour le calcul d'une seule tranche de prime d'amélioration.

Aucune prime d'amélioration n'est accordée si le montant total de la prime est inférieur à 125 euros.

(2) La prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, correspond à un pourcentage du montant de l'aide financière accordée pour des travaux visés à l'article 25, alinéa 2. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 32, paragraphe 4, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI, avec un plafond maximum de 100 pour cent du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux.

Sous-section 2 - Subvention d'intérêt

Art. 27.

Le ministre est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit en vue de l'amélioration de leur logement.

Les conditions prévues aux articles 19, alinéas 2 à 4, 20 à 23 et 25 s'appliquent. Les prêts hypothécaires contractés en vue de l'acquisition, de la construction et de l'amélioration d'un logement ne peuvent être pris en considération que jusqu'à concurrence de 200 000 euros par logement, augmenté de 20 000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280 000 euros.

Sous-section 3 - Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Art. 28.

(1) Le ministre est autorisé à accorder une prime pour aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance et qui répondent aux besoins spécifiques de personnes en situation de handicap.

Est à considérer comme une personne en situation de handicap au sens de la présente loi toute personne qui présente une incapacité physique, mentale, intellectuelle ou sensorielle durable, dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à sa pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres.

(2) La prime n'est accordée à la personne en situation de handicap que si les conditions suivantes sont remplies :

1° la communauté domestique répond aux conditions de revenu fixées par l'article 32 ;
2° la personne en situation de handicap ou son représentant légal a réalisé à ses frais des travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29 ;
3° le logement, qui a une désignation cadastrale propre et dans lequel sont réalisés les aménagements spéciaux, est l'habitation principale et permanente de la personne en situation de handicap, conformément à l'article 33.

En cas de demandeur incapable ou placé sous un régime de protection, la demande est à remplir et à signer par son représentant légal.

Art. 29.

Sont considérés comme aménagements spéciaux :

1° l'aménagement d'un accès au logement répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap ;
2° les transformations et aménagements à l'intérieur du logement facilitant le déplacement de la personne en situation de handicap ;
3° l'élargissement de portes ;
4° la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent ;
5° la première installation d'équipements dans la cuisine, dans la salle de bains et aux toilettes répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap ;
6° l'aménagement d'installations techniques répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap.

Art. 30.

La prime correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VII, avec un plafond maximum de 60 pour cent du montant total des factures hors taxe sur la valeur ajoutée, sans pouvoir dépasser la somme totale de 20 000 euros par personne en situation de handicap. L'aide peut être payée en tranches.

Sous-section 4 - Prime de création d'un logement intégré

Art. 31.

Le ministre est autorisé à accorder une prime de création d'un logement intégré.

Cette prime, qui est d'un montant de 10 000 euros, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° le demandeur a obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale compétente avant de réaliser les travaux de transformation ;
4° le demandeur, qui réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, habite dans un des deux logements après la fin des travaux de transformation, qui est pour lui l'habitation principale et permanente pendant le délai prévu à l'article 33, paragraphe 1er.

Par dérogation à l'alinéa 2, la prime est augmentée à 20 000 euros pour tout logement intégré dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui est achevé avant le 31 décembre 2026.

Section 4 - Dispositions générales

Art. 32.

(1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question.

Par revenu net, il y a lieu d'entendre la somme :
1° 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 ;
2° des rentes alimentaires perçues ;
3° des montants nets des rentes accident ;
4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une indemnité payée durant une période de stage est considérée comme un revenu si le demandeur a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

(2) Pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement du logement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération. Si la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède une desdites dates, aucune prime d'accession à la propriété ne peut être accordée.

Lorsque la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année civile de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

(3) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle les factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles ont été émises.

Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles et de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission des factures éligibles prévue à l'alinéa 1er, aucune prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 1°, ou aucune prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28 ne peut être accordée.

(4) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été prise. Si la communauté

domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la prédite date de décision et au cours de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1er correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date de la décision prévue à l'alinéa 1er, aucune prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1er, point 2°, ne peut être accordée.

(5) Pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, le revenu défini au paragraphe 1er correspond au revenu de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide mensuelle est accordée.

En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu durant l'année au cours de laquelle l'aide mensuelle est accordée, ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date à partir de laquelle l'aide est accordée, le dernier revenu connu est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(6) Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute la durée d'une année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

L'année civile pour laquelle aucun revenu n'a été déclaré ne peut pas entrer en ligne de compte.

Art. 33.

(1) Le logement pour lequel une prime d'accession à la propriété, une prime d'épargne, une prime d'amélioration, une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une prime de création d'un logement intégré ou une subvention d'intérêt est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pendant un délai d'au moins deux ans :

1° pour la prime d'accession à la propriété ou la prime d'épargne, ce délai commence à partir de la date du premier paiement d'une de ces aides ;

2° pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou la prime de création d'un logement intégré, le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide ; lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commence à occuper le logement en question après la fin des travaux ;

3° pour la subvention d'intérêt, le délai de deux ans commence à partir de la date du premier paiement de l'aide ; si une subvention d'intérêt est payée au bénéficiaire postérieurement audit délai, la condition de l'habitation principale et permanente est respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire.

(2) Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 1er ne peut pas être respectée par le bénéficiaire de l'aide, celui-ci dispose d'un délai maximal de trois ans à partir de la date de décision d'octroi de l'aide pour habiter dans le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(3) Pour respecter la condition de l'habitation principale et permanente, l'adresse du bénéficiaire inscrite au registre national des personnes physiques est identique à celle du logement pour lequel l'aide est accordée. Le bénéficiaire doit y être déclaré pendant le délai prévu au paragraphe 1er pour l'aide concernée.

Art. 34.

(1) Les aides prévues par le présent chapitre ne sont pas dues et sont restituées, avec effet rétroactif, si pendant un des délais prévus à l'article 33, paragraphe 1er, le bénéficiaire donne en location le logement pour lequel il demande ou pour lequel il a obtenu une prime ou une subvention d'intérêt.

Par dérogation à l'alinéa 1er, une location est permise en cas de dispense de la condition d'habitation prévue à l'article 36, paragraphe 2, alinéa 1er.

(2) Une location partielle du logement ou une location du logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire d'une aide est permise si les conditions suivantes sont respectées :

1° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit ; le montant du loyer est à ajouter au revenu pris en considération pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation par les locataires ;
2° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide habite dans le logement.

Le revenu de toute autre personne occupant le logement ou le logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement est à ajouter au revenu pris en considération conformément à l'article 32, paragraphe 1er, pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation de cette personne.

(3) Par dérogation à l'article 32, paragraphe 1er, en cas de demande motivée, le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article 48, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de douze mois pour le calcul du revenu visé à l'article 32, paragraphe 1er, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

Est visée toute personne sortant d'un centre pénitentiaire, d'un établissement hospitalier, d'un traitement dûment autorisé par le Contrôle médical de la sécurité sociale dans un établissement de santé stationnaire à l'étranger, d'une structure d'hébergement réservée au logement provisoire d'étrangers gérée par l'Office national de l'accueil ou les organismes et instances partenaires ou d'une structure d'hébergement tombant sous le champ d'application de l'article 1er de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ou d'une personne condamnée à déguerpir d'un logement ou expulsée d'un logement par décision judiciaire, et qui est hébergée à titre gratuit.

Art. 35.

En cas de non-respect du délai minimum d'habitation principale et permanente prévu à l'article 33, paragraphe 1er, en cas d'aliénation avant ledit délai ou en cas de non-respect du délai de trois ans prévu à l'article 33, paragraphe 2, les aides accordées visées aux articles 16, 17, 19, 24, 27, 28 et 31 sont à rembourser par le bénéficiaire.

En cas de décès d'une personne bénéficiaire avant ledit délai, sa part de l'aide n'est pas remboursable.

Une transmission du logement par changement de régime matrimonial n'est pas à considérer comme une aliénation pour autant que le logement demeure celui de la communauté domestique.

Art. 36.

(1) Dans le cas d'un remboursement prévu à l'article 35, le ministre peut, en cas de demande motivée et sur avis de la commission prévue à l'article 48, dispenser totalement ou partiellement du remboursement du montant de l'aide à rembourser pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte du prix réalisé, de la durée d'habitation ou de la composition de la communauté domestique.

(2) Une dispense de la condition d'habitation principale et permanente pour une durée maximale de deux ans peut être accordée par le ministre, sur avis de la commission prévue à l'article 48, en cas de demande motivée pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

Le bénéficiaire qui habite le logement doit introduire la demande de dispense avant son départ.

Pendant la période dispensée, aucune aide n'est due, sauf en cas de transformation ou de rénovation substantielle du logement nécessitant le départ du bénéficiaire pendant les travaux.

Art. 37.

La somme des primes en capital prévues aux articles 16 à 18 et 24 à 26 ne peut pas dépasser le montant de 35 000 euros par bénéficiaire.

Elles peuvent être payées en tranches, et concerner plusieurs logements. Chaque tranche d'une de ces primes est à calculer suivant le revenu et la composition de la communauté domestique du demandeur, conformément aux dispositions respectives prévues aux articles 16 à 18 ou par les articles 24 à 26.

En cas de pluralité de bénéficiaires, l'imputation de chaque tranche d'une prime est opérée à parts égales entre celles-ci.

Chapitre 4 - Aides à l'assainissement énergétique d'un logement

Section 1re - Garantie de l'État pour un prêt climatique

Art. 38.

Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques est accordée par le ministre à l'emprunteur si les conditions suivantes sont remplies :

1° l'emprunteur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° l'emprunteur sollicite un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21 ; la destination des fonds renseignée dans le contrat de prêt précise clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement ou de l'équipement du logement avec des installations techniques ;
3° la première occupation du logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande ;
4° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur ;
5° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'État une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique ;
6° l'emprunteur est titulaire unique du prêt contracté et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
7° l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
8° un accord de principe portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été obtenu pour la réalisation de mesures d'assainissement ou pour l'équipement du logement par des installations techniques financées par le prédit prêt.

Pour l'application du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par mesure d'assainissement toute mesure d'assainissement au sens de l'article 4 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement. Par installation technique, il y a lieu d'entendre toute installation technique au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Art. 39.

Le prêt est garanti par une hypothèque inscrite au profit de l'établissement de crédit sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

En cas d'octroi de la garantie, le bénéficiaire produit un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire sur première demande du ministre.

Art. 40.

(1) La garantie étatique porte sur le montant principal du prêt accordé au bénéficiaire ainsi que les intérêts à échoir sans pouvoir dépasser la somme totale de 50 000 euros.

(2) La garantie vaut pour une durée maximale de quinze ans à compter de la date de la première liquidation du prêt par l'établissement de crédit. Au cas où l'intention de faire appel à la garantie a été notifiée par l'établissement de crédit au ministre avant l'échéance du délai de quinze ans, ce délai maximal est prolongé jusqu'à la date où les démarches auxquelles l'établissement de crédit est tenu en vertu de la convention prévue à l'article 38, alinéa 1er, point 5°, pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin.

(3) La garantie de l'État prend fin automatiquement au terme du remboursement du prêt.

Art. 41.

(1) La garantie de l'État portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

(2) Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 38, alinéa 1er, point 5°, l'État se libère de son engagement en payant à l'établissement de crédit la perte qu'il a subie sans que la somme à payer par l'État ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 40. Dans ce cas, l'État est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies au paragraphe 1er.

Le recouvrement des sommes redues est assuré par l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Section 2 - Subvention d'intérêt pour prêt climatique

Art. 42.

(1) Une aide financière sous la forme d'une subvention d'intérêt liée à un prêt au sens de l'article 38, alinéa 1er, est accordée au demandeur par le ministre, si les conditions suivantes sont remplies :

1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
2° le demandeur a contracté un prêt en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques ;
3° le demandeur est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
4° la première occupation du logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande ;
5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente selon les conditions indiquées à l'article 43 ;
6° une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été accordée pour la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou pour l'équipement d'un logement par des installations techniques financées par le prédit prêt.

(2) Le taux de la subvention d'intérêt est de 1,5 pour cent sans qu'il puisse dépasser le taux d'intérêt nominal du prêt.

(3) La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe VIII. Le montant principal du prêt pris en considération pour un même logement, que ce soit au titre d'un seul prêt ou que ce soit au titre de plusieurs prêts, ne peut dépasser le montant de 100 000 euros. Ce montant s'amortit sur une période maximale de quinze ans à partir du premier paiement de la subvention d'intérêt.

Le montant maximum à subventionner correspond au montant des frais éligibles retenus pour la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement pour les travaux financés par le prêt, sans toutefois pouvoir dépasser le montant maximal prévu à l'alinéa 1er.

(4) Le montant total de la subvention d'intérêt accordée ne peut pas dépasser 10 pour cent du montant principal du prêt ou de la partie du prêt contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques.

Art. 43.

Au plus tard trois ans à compter du début des travaux relatifs aux mesures d'assainissement ou des installations techniques le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée doit, sous peine de restitution, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire ou d'un tiers pendant la période de paiement de la subvention d'intérêt.

Le ministre peut accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale de deux ans sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire et pour des raisons de force majeure, des raisons de santé, des raisons familiales, des raisons professionnelles ou des raisons financières.

Passé ce délai, aucune subvention d'intérêt n'est accordée si la condition d'habitation principale et permanente n'est pas respectée.

Art. 44.

(1) La subvention d'intérêt est accordée à partir de la date d'introduction de la demande. Une période de dix-huit mois, antérieure à la date d'introduction de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées à l'article 42 étaient remplies, est prise en compte à condition que les travaux financés par le prêt aient été entamés.

(2) La subvention d'intérêt est virée sur le compte indiqué par le demandeur sur le formulaire de demande d'aide. Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel est inférieur à 10 euros.

Chapitre 5 - Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement

Art. 45.

(1) La demande en obtention d'une aide est à adresser au ministre moyennant un formulaire de demande spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, qui est dûment rempli, daté et signé.

Pour que la demande soit recevable, le demandeur doit bénéficier d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration et être inscrit au registre principal du registre national des personnes physiques.

(2) Le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de sa demande d'aide, pour contrôler si les conditions d'octroi et de maintien d'une aide sont remplies. À défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé.

(3) Un règlement grand-ducal précise les modalités relatives à la demande en obtention d'une aide et les pièces justificatives requises.

Art. 46.

(1) Le bénéficiaire d'une aide est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer le maintien, la modification ou la suppression d'une des aides prévues par la présente loi, sous peine de restitution de l'aide avec effet rétroactif.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi, du maintien ou de la modification d'une aide prévue aux chapitres 2, 3 ou 4, ou en cas de refus de communiquer les renseignements ou documents demandés par le ministre endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et, au cas où elle a déjà été accordée et payée, l'aide indûment touchée est à restituer avec effet rétroactif par le bénéficiaire à l'État.

(3) En cas d'octroi d'une garantie de l'État prévue aux articles 13 ou 38, l'établissement de crédit auprès duquel le demandeur ou bénéficiaire a obtenu le prêt hypothécaire communique une fois par an au ministre :
1° les titulaires du prêt ;
2° le numéro du compte prêt ;
3° le taux d'intérêt du prêt appliqué par l'établissement de crédit ;
4° le solde restant dû du prêt ;
5° la durée restante du prêt.

L'établissement de crédit informe également le ministre de toute modification du plan d'amortissement ainsi que de tout remboursement intégral ou transfert du prêt. Dans le cas d'une demande de subvention d'intérêt pour prêt climatique, lorsque le prêt hypothécaire liquidé n'est pas utilisé par le bénéficiaire, l'établissement de crédit en informe le ministre dans les plus brefs délais.

Art. 47.

La communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides à la location, des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est :

1° pour l'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide ;

2° pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, celle existant à la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou celle existant à la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement ; au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de déclaration du début des travaux sur le chantier au bourgmestre est prise en considération ; en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle composition de la communauté domestique ;

3° pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide ;

4° pour l'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, celle existant à la date à partir de laquelle l'aide mensuelle est accordée.

Art. 48.

(1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou le remboursement total ou partiel des aides prévues aux articles 3 à 31 et 38 à 44 sont prises par le ministre, sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement, dénommée ci-après « commission ».

Elles sont notifiées par voie postale aux demandeurs ou bénéficiaires concernés.

(2) La commission se compose de cinq membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du ministre. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de cinq ans, sauf en cas de révocation par le ministre, laquelle peut intervenir à tout moment.

En cas de décès ou de démission d'un membre de la commission, un nouveau membre est nommé par le ministre. Ce nouveau membre achève le mandat de celui dont il prend la place.

Le président et le vice-président de la commission sont nommés par le ministre. Ils sont choisis parmi les membres de la commission.

(3) La commission se réunit aussi souvent que sa mission l'exige.

La commission délibère valablement en présence d'au moins trois membres dont le président ou le vice-président. Les avis sont pris à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président ou, le cas échéant, du vice-président, est prépondérante.

Le membre empêché d'assister à une séance de la commission est tenu d'en avertir en temps utile les autres membres de la commission.

(4) Lorsqu'un des membres de la commission a un intérêt personnel concernant un dossier, celui-ci ne peut participer à aucune délibération relative à ce dossier. Il en informe à l'avance les autres membres de la commission.

(5) L'avis de la commission dûment motivé est signé par au moins un des membres présents à la réunion de la commission au cours de laquelle l'avis a été émis. L'avis de la commission indique la composition de la commission, les noms des membres ayant assisté à la séance et le nombre de voix exprimées en faveur de l'avis émis. Les avis séparés éventuels sont annexés.

(6) Les membres de la commission sont tenus de garder le secret des délibérations et de ne pas divulguer les données inhérentes aux dossiers traités.

(7) La commission peut se donner un règlement interne de fonctionnement contenant les directives techniques devant servir de gouverne lors de l'appréciation des dossiers.

(8) La commission soumet au ministre un rapport de chaque séance contenant une liste de présence des membres, un relevé des dossiers traités ainsi que les avis pris en relation avec ces dossiers lors de la séance afférente.

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés publics ou agents du ministre.

Art. 49.

(1) Les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété prévue à l'article 16 se prescrivent par un an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération.

Les demandes en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24 se prescrivent par deux ans :

1° à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration éligibles dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1° ;

2° à partir de la date de décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°.

Les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap visée à l'article 28 se prescrivent par deux ans à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux de transformation éligibles.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par trois ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article 31, alinéa 2, point 3°.

(2) Les demandes de dispense de remboursement prévues par la présente loi se prescrivent par six mois à partir de la date de notification de la décision de remboursement du ministre au bénéficiaire.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, une suspension de la prescription peut être décidée par le ministre, sur avis de la commission, pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

(4) Dans le cas d'un recalcul des aides accordées dans un dossier, le remboursement des aides indûment touchées ne concerne qu'une période de dix ans à partir de la date de la dernière liquidation d'une aide au bénéficiaire.

Chapitre 6 - Collecte, saisie et contrôle des dossiers relatifs aux aides individuelles au logement

Art. 50.

Le ministre met en œuvre un système de collecte et de saisie des demandes d'aide. L'introduction d'une demande donne lieu à l'établissement d'un dossier.

Le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande d'aide. Le Centre des technologies de l'information de l'État a la qualité de sous-traitant.

Art. 51.

Le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par le demandeur ou bénéficiaire de l'aide, demander, pour chacun des membres de la communauté domestique :

1° à l'Administration des contributions directes, la transmission des données suivantes pour une année fiscale donnée :
   a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;
   b) l'indication si la personne concernée est propriétaire de logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;
   c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

2° à l'Administration du cadastre et de la topographie, la transmission des données suivantes :
   a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier de logements, y compris sa provenance ;

b) le titre de propriété du logement ;
c) les données techniques du logement ;

3° à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, la transmission des données suivantes :
a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier de logements ;
b) le titre de propriété du logement ;
c) les données techniques du logement ;

4° au Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la sécurité sociale, la transmission des données suivantes :
a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;
b) la date et la durée de l'affiliation ;
c) la durée de travail hebdomadaire ;
d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;
e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

5° au Fonds national de solidarité, la transmission des données suivantes :
a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;
b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;
c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;
d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;
e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;
f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire et les montants perçus ;
g) les bénéficiaires du forfait d'éducation et les montants perçus ;

6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice des enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide ;

7° à la Caisse nationale de santé ou à la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics, la transmission de l'indication si les enfants faisant partie de la communauté domestique bénéficient de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale ;

8° à l'établissement de crédit, la transmission des données suivantes en cas d'une demande de subvention d'intérêt prévue aux articles 19, 27 ou 42 :
a) les titulaires du prêt hypothécaire ;
b) le numéro du compte prêt ;
c) le taux d'intérêt appliqué par l'établissement de crédit audit prêt ;
d) le solde restant dû ;
e) la durée restante du prêt ;

9° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus.

Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur ou bénéficiaire d'une aide ou tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement les données à caractère personnel suivantes :

1° les nom et prénoms ;
2° le numéro d'identification national ;
3° le sexe ;
4° les date et lieu de naissance ;
5° la date de décès ;
6° l'état civil ;
7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que l'historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin

de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide.

Art. 52.

(1) L'accès aux renseignements et la transmission des informations et données énumérés à l'article 51 et nécessaires pour le traitement d'un dossier de demande d'aide prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique ou par le biais d'une correspondance écrite sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 51 aux agents de son ministère, nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(2) Seules peuvent être consultées les données à caractère personnel ayant un lien direct avec la demande d'une aide prévue par la présente loi.

(3) Le système informatique par lequel l'accès ou le traitement des données à caractère personnel sont opérés est aménagé de la manière suivante :

1° l'accès aux renseignements est sécurisé moyennant une authentification forte ;
2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ;
3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracés dans le système informatique mis en place ;
4° les données de journalisation sont conservées pendant un délai de trois ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Art. 53.

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

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs des conditions pour l'obtention d'une aide n'ont pas été respectées par le bénéficiaire, l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire à la trésorerie de l'État. Une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire. En cas de pluralité de bénéficiaires, l'aide à restituer est répartie à parts égales entre ceux-ci.

Le montant indûment perçu ne fait pas l'objet d'une dispense de remboursement.

(2) En cas d'une subvention d'intérêt prévue aux articles 19, 27 ou 42, le dossier est réexaminé d'office tous les deux ans à compter de la date de la première demande. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention d'intérêt est réévalué sur base des nouveaux paramètres et du solde restant à subventionner tel que prévu à l'article 22 ou à l'article 42, paragraphe 3. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

(3) En cas d'une subvention de loyer, le dossier est réexaminé d'office tous les douze mois à compter de la date d'octroi de l'aide. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention de loyer est réévalué sur base des nouveaux paramètres. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

En cas d'une subvention de loyer indûment touchée, le bénéficiaire obtient un délai d'un an pour rembourser le montant demandé, sous peine d'une suspension de l'aide. Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute demande de subvention de loyer pour un nouveau logement est rejetée de plein droit.

(4) En cas de décision de remboursement d'une aide, le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire de l'aide concernée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la composition de la communauté domestique du bénéficiaire concerné. Le non-remboursement d'une aide aux termes fixés par le ministre entraîne le rejet de toute nouvelle demande en obtention d'une aide tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée.

(5) Toute décision d'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer est susceptible d'un réexamen sur demande du bénéficiaire. 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.

Art. 54.

En cas de doute quant au respect des conditions d'octroi d'une aide, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement pour lequel une aide est demandée, qu'il s'agisse du domicile du demandeur ou du bénéficiaire de l'aide, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites du logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les demandeurs ou bénéficiaires concernés sont avertis préalablement de la date du contrôle.

En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier d'aide d'un demandeur ou bénéficiaire ou le paiement de cette aide est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous les renseignements et documents demandés par celui-ci et nécessaires au traitement de son dossier d'aide. Si le demandeur ou bénéficiaire ne fournit pas les renseignements et documents demandés par le ministre endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Art. 55.

Pour garantir la restitution des aides prévues par la présente loi, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur le logement pour lequel une ou plusieurs aides sont accordées.

L'hypothèque légale prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement de crédit dans l'intérêt de la garantie des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration dudit logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque légale ne donnent lieu à aucune perception au profit de la trésorerie de l'État.

Art. 56.

Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une des primes prévues aux articles 16, 17 et 24 sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Chapitre 7 - Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. 57.

Sont abrogées :

1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement ;
3° la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques ;
4° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

Art. 58.

(1) Par dérogation à l'article 57, point 1°, les chapitres 2*sexies*, 3, 4 et 7*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur.

Par dérogation à l'article 57, point 3°, l'article 15 de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu minimum garanti en vertu des dispositions abrogées de l'article 5, paragraphe 5, de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti, continuent à bénéficier de cette

majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière ou familiale entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti.

Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées en vertu des dispositions abrogées de l'article 25, alinéas 3 et 4, de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 25 de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées.

Les majorations visées aux alinéas 1er et 2 ne peuvent pas être cumulées avec la subvention de loyer prévue par la présente loi.

(3) Les bénéficiaires d'une garantie de l'État accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux articles 3 à 10 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 12 à 15 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction ou d'une prime d'épargne accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux dispositions du chapitre 3 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue à l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi.

Par dérogation à l'article 57, point 1°, et à l'alinéa 3, les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt accordée conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement avant l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à toucher cette aide pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier, à condition qu'ils remplissent les conditions d'octroi prévues à l'article 14 de la loi précitée du 25 février 1979. Si lors du prochain réexamen, il est constaté que le bénéficiaire avait droit à un montant plus élevé de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, la différence du montant de l'aide mensuelle, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, est viré sur le compte bancaire du bénéficiaire.

Les bénéficiaires touchant une subvention d'intérêt prévue à l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et une bonification d'intérêt prévue à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979 sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi. Par dérogation à l'article 57, point 1°, ils continuent à toucher ces deux aides accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues aux articles 14 et 14*bis* de la prédite loi de 1979. Lors du prochain réexamen du dossier, le montant total de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt touché par le bénéficiaire après l'entrée en vigueur de la présente loi est imputé sur le montant de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Par dérogation à l'article 57, point 1°, les bénéficiaires touchant seulement une bonification d'intérêt prévue à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement continuent à toucher le même montant de cette aide accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979. La bonification d'intérêt n'est plus due à partir de la date où le bénéficiaire de cette aide introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt conformément à la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue à la loi précitée du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont soumis aux articles 42 à 44.

(4) Les primes d'acquisition, de construction, d'épargne ou d'amélioration accordées et non-remboursées avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont prises en considération pour le calcul de la somme totale prévue à l'article 37.

Les paiements mensuels sous forme de subvention d'intérêt accordés et non-remboursés avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant

l'aide au logement sont pris en considération pour le calcul du nombre total de trois cents paiements mensuels prévus par l'article 19.

Art. 59.

(1) Est éligible pour acquérir un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement la personne qui remplit les conditions suivantes :

1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;

2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, la personne et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;

3° la personne et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration ;

4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées à l'annexe IX.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, la personne fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'elle remplit les conditions énumérées au paragraphe 1er, alinéa 1er, points 1°, 3° et 4°.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

(3) Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que la condition prévue à l'alinéa 1er, point 2°, n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1er, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

Le Ministre du Logement,
Henri Kox

Cabasson, le 7 août 2023.
Henri

Doc. parl. 7938 ; sess. ord. 2021-2022 et 2022-2023.

ANNEXES

Annexe I - Tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative

Type de communauté domestique	Limite de revenu
	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule (sans enfant à charge)	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	+1 108

Les limites de revenu indiquées dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe II - Subvention de loyer

Formule de calcul :

$$a = \mathrm{AS} - \left[\left(\frac{r - \mathrm{RI}}{\mathrm{RS} - \mathrm{RI}}\right) * (\mathrm{AS} - \mathrm{AI})\right]$$

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

a	Montant de la subvention de loyer
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la subvention de loyer (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la subvention de loyer
RI	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale
RS	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Montant maximal de la subvention de loyer	Montant minimal de la subvention de loyer	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	320 €	10 €	6 289	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	360 €	10 €	7 613	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	400 €	10 €	8 937	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+1 108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe III - Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

$$a = \mathrm{AS} - \left[\left(\frac{r - \mathrm{RI}}{\mathrm{RS} - \mathrm{RI}}\right) * (\mathrm{AS} - \mathrm{AI})\right]$$

Le montant de la prime (« a ») est plafonné par le montant maximal (« AS »).

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

A	Montant de la prime
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Montant maximal de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Montant minimal (forfaitaire) de la prime (en fonction de la composition de la communauté domestique)

RI	Plafond de revenu pour la prime maximale
RS	Plafond de revenu pour la prime minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Montant de la prime maximale	Montant de la prime minimale	Plafond de revenu pour la prime maximale	Plafond de revenu pour la prime minimale
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 042
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe IV - Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

$$t = \mathrm{AS} - \left[\left(\frac{r - \mathrm{RI}}{\mathrm{RS} - \mathrm{RI}}\right) * (\mathrm{AS} - \mathrm{AI})\right]$$

Le taux de la subvention d'intérêt est arrondi au huitième de point inférieur.

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

t	Taux de la subvention d'intérêt
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)

AI	Taux minimal (forfaitaire) de la subvention d'intérêt (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour le taux maximal de la subvention d'intérêt
RS	Plafond de revenu pour le taux minimal de la subvention d'intérêt (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**	**AI**	**RI**	**RS**
	Taux maximal de la subvention d'intérêt	**Taux minimal de la subvention d'intérêt**	**Plafond de revenu pour le taux maximal**	**Plafond de revenu pour le taux minimal**
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	2,45 %	0,25 %	2 805	3 913
Communauté domestique sans enfant à charge	2,45 %	0,25 %	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	2,45 %	0,25 %	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe V - Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu aux articles 22 et 27

Durée écoulée (en mois)	Solde (en euros)
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

Annexe VI - Primes d'amélioration

Formule de calcul :

$$t = \mathrm{AS} - \left[\left(\frac{r - \mathrm{RI}}{\mathrm{RS} - \mathrm{RI}}\right) * (\mathrm{AS} - \mathrm{AI})\right]$$

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

t	Taux de prise en charge - pourcentage du montant des factures - pourcentage du montant de l'aide « PRIMe House »
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS		AI	RI	RS
	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 1er	Taux maximal de l'aide prévue à l'article 26, paragraphe 2	Taux minimal de l'aide	Plafond de revenu pour l'aide maximale	Plafond de revenu pour l'aide minimale
				Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7 573	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+1 108

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe VII - Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap

Formule de calcul :

$$t = \mathrm{AS}\text{-}\left[\left(\frac{r\text{-}\mathrm{RI}}{\mathrm{RS}\text{-}\mathrm{RI}}\right) * (\mathrm{AS}\text{-}\mathrm{AI})\right]$$

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

t	Taux de prise en charge (pourcentage du coût des travaux éligibles)
r	Le revenu net annuel de la communauté domestique du demandeur, ramené au nombre indice 100 du coût de la vie (indice moyen annuel)
AS	Taux maximal de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)
AI	Taux minimal (forfaitaire) de l'aide (en fonction de la composition de la communauté domestique)

RI	Plafond de revenu pour l'aide maximale
RS	Plafond de revenu pour l'aide minimale (Limite de revenu)

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	**AS**	**AI**	**RI**	**RS**
	Montant maximal de l'aide	**Montant minimal de l'aide**	**Plafond de revenu pour l'aide maximale**	**Plafond de revenu pour l'aide minimale**
			Revenu net annuel (en euros)	Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	60 %	10 %	2 805	3 913
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

Les montants des plafonds de revenu indiqués dans le tableau correspondent à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État.

Annexe VIII - Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt prévu à l'article 42

Durée écoulée (en mois)	**Solde (en euros)**
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43

144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

Annexe IX - Plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Type de communauté domestique	Plafond d'éligibilité Revenu mensuel (en euros)
1 adulte sans enfant à charge	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	8 000
+ par enfant à charge supplémentaire	890

Les valeurs du tableau s'entendent à la cote d'application de l'échelle mobile des salaires de 855,62.

Le revenu de la communauté domestique à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l'année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant l'année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

Le revenu net de la communauté domestique est la somme :
1° 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 ;
2° des rentes alimentaires perçues ;
3° des montants nets des rentes accident ;
4° des allocations familiales ;
5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

Une période de stage est considérée comme un revenu si le stagiaire a été affilié à un régime d'assurance maladie et pension durant cette période.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. À partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes du ménage.

Est un enfant à charge :

1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré ;
ou

2° l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un État 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 la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

Lorsque la personne acquérant est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque la personne acquérant était liée par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique de la personne acquérant.

Résumé

Nº 7938

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

Projet de loi

relative aux aides individuelles au logement

* * *

Le projet de loi sous avis s'inscrit dans le cadre de la lutte contre la crise du logement qui représente aujourd'hui un des défis socio-économiques principaux au Luxembourg

Le projet de loi n°7938 relative aux aides individuelles au logement sous rubrique constitue le deuxième des deux projets de loi en vue de la refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après la « loi modifiée de 1979 ») qui a été annoncée dans l'accord de coalition 2018-2023.

Si la loi modifiée de 1979 a connu de nombreuses adaptations depuis son entrée en vigueur, elle manque aujourd'hui de cohérence et d'homogénéité. Dépassée par l'évolution de la société et des défis en matière du logement, il s'est avéré que la loi de 1979 ne répond pas à un certain nombre de questions de nature administrative et technique qui se posent lors de la construction respectivement l'octroi des logements à des ménages éligibles.

Le projet de loi sous rubrique et le projet de loi n°7937, prévoient ainsi ensemble l'abrogation de la totalité des chapitres de la loi modifiée de 1979, à l'exception du chapitre 2sexies relatif à la certification de la durabilité des logements qui resterait en vigueur pour faire l'objet d'une réforme axée sur la durabilité à un moment ultérieur.

L'objectif principal du projet de loi sous avis est de faciliter, notamment aux ménages moins aisés, l'accès à un logement locatif ou en propriété et de promouvoir la création de logements durables et résilients face au changement climatique.

Le présent projet se limite donc à une réforme du volet concernant les aides individuelles au logement, les aides à la location et les aides à l'accession respectivement à l'amélioration d'un logement.
En raison des nombreuses adaptations consécutives de la loi de 1979, la règlementation en matière d'aides individuelles au logement manque aujourd'hui de cohérence et il est donc important d'homogénéiser autant que possible les différents régimes d'aides.

Par conséquent, les auteurs proposent une réforme en profondeur des conditions d'éligibilité et des formules de calcul des différentes garanties et subventions étatiques.

* * *