

N° 7258A³N° 7258B³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2018-2019

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979
concernant l'aide au logement

PROJET DE LOI

relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et
d'habitabilité des logements et chambres donnés en location
ou mis à disposition à des fins d'habitation

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Amendement relatif au projet de loi N°7258A adopté par la Commission du Logement</i>	
1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'État (18.9.2019).....	1
2) Textes coordonnés du projet de loi N°7258A et du projet de loi N°7258B.....	2

*

DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT

(18.9.2019)

Madame le Président,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir un amendement au projet de loi 7258A mentionné sous rubrique.

Je joins en annexe, à toutes fins utiles, un texte coordonné du projet de loi 7258A sous rubrique reprenant l'amendement proposé (figurant en caractères gras et soulignés) et les propositions de texte du Conseil d'Etat que la commission a faites siennes (figurant en caractères soulignés).

Le texte coordonné du projet de loi 7258B est joint à titre indicatif au présent courrier.

Amendement portant sur l'article 2 – article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2

Il est proposé d'amender l'article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2 comme suit :

« **Art. 14quater-2. (1)** [...] »

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, compris entre 350 et 1 500 euros, ramené à la valeur au nombre indice cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat, conformément à l'annexe du présent

règlement de la présente loi. Un règlement grand-ducal fixe le tableau des seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. »

Commentaire

Les membres de la Commission du Logement proposent de déterminer les critères du seuil du revenu de la composition du ménage dans la loi et d'y annexer le tableau des seuils de revenu.

Cette proposition de modification est censée répondre à l'argument développé par le Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 2 juillet 2019 justifiant le maintien de son opposition formelle. L'aide au financement d'une garantie locative en fonction d'un certain revenu est à considérer comme étant une mesure de lutte contre la pauvreté au sens de l'article 11, paragraphe 5 de la Constitution laquelle est réservée par la Constitution à la loi formelle. Il s'ensuit que les critères du seuil de revenu de la composition du ménage doivent être déterminés par la loi et non par le biais d'un renvoi à un tableau annexé à un règlement grand-ducal.

*

Au nom de la Commission de Logement, je vous saurais gré de bien vouloir faire aviser par le Conseil d'Etat l'amendement exposé ci-avant.

J'envoie copie de la présente, pour information, au Premier Ministre, Ministre d'Etat, au Ministre du Logement et au Ministre aux Relations avec le Parlement avec prière de transmettre les amendements à la Chambre de Commerce, Chambre des Fonctionnaires et Employés publics, la Chambre des Salariés et à la Chambre des Métiers.

Veuillez agréer, Madame le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Fernand ETGEN

*

**TEXTES COORDONNES
DU PROJET DE LOI N°7258A ET DU PROJET DE LOI N°7258B**

Légende:

- les amendements parlementaires proposés figurent en **caractères gras et soulignés**,
- les propositions de texte, ainsi que les observations d'ordre légistique du Conseil d'Etat que la commission a faites siennes figurent en caractères soulignés.

*

**PROJET DE LOI N°7258A
portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979
concernant l'aide au logement**

**Chapitre 1er – Modification de la loi modifiée du 25 février 1979
concernant l'aide au logement**

Art. 1^{er}. La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit:
L'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogé.

Art. 2. Dans le chapitre 2quater A la suite de l'article 14quater de la même loi sont insérés les articles 14quater-1 à 14quater-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante :

« Art. 14quater-1 (1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne peut fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative prévue lors de la conclusion du bail, l'Etat est autorisé à encou-

rager l'accession à la location dudit logement en accordant une aide pour soutenir le 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 par le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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 n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger ;
- 3° le demandeur et les membres du ménage du demandeur sont en séjour légal au Grand-Duché de Luxembourg au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration ;
- 4° 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 respectivement 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 ;
- 5° le demandeur a conclu un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et constituant sa résidence principale et permanente ;
- 6° le demandeur remplit les conditions de revenu prévues à l'article 14^{quater}-2 ;
- 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, doit être inférieur à 40% du revenu du ménage.

Au sens du présent chapitre, on entend par :

- 1° « demandeur » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative;
- 2° « ménage » : une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur.

Cette demande est à signer par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation en tant que locataire avec le bailleur. Au cas où la demande est signée par plusieurs personnes, l'aide accordée est répartie à parts égales entre celles-ci.

(3) Un règlement grand-ducal fixe les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide.

Art. 14^{quater}-2 (1) L'aide peut uniquement être accordée si le demandeur peut justifier des revenus réguliers depuis trois mois au moment de la demande prévue à l'article 14^{quater}-1, paragraphe 2.

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, compris entre 350 et 1 500 euros, ramené à la valeur au nombre indice cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat, conformément à l'annexe **du présent règlement de la présente loi. Un règlement grand-ducal fixe le tableau des seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage.**

Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu de l'année d'imposition qui précède la date 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 d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur respectivement au cas où le ménage n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année d'imposition, le dernier revenu connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(2) Le revenu du ménage 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 montants nets de l'indemnité pour congé parental ;
- 3° des rentes alimentaires perçues ;
- 4° des montants nets des rentes accident ;
- 5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe 1, du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu.

(3) La composition du ménage à prendre en considération pour la détermination de l'aide est celle existant à la date d'octroi de l'aide.

(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 trois mois de loyer.

Art. 14quater-3 (1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire de l'aide, 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, des fonds ne peuvent être retirés du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 14quater-4 Après l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le ministre ayant le Logement dans ses attributions de tout changement relatif au contrat de dépôt conditionné respectivement de tout changement au contrat de bail à usage d'habitation ayant une incidence sur l'aide.

Art. 14quater-5 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 ayant le Logement dans ses attributions, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué 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 ayant le Logement dans ses attributions et que l'aide a été versée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'Etat, versés 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. 14quater-6 (1) En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises par voie postale aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut pas être accordée à ce bénéficiaire pour un autre logement que s'il rembourse le montant dispensé de la première aide.

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du bénéficiaire.

Le non-remboursement de l'aide aux termes fixés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions entraîne de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide. »

Art. 3. Les articles 32 à 36 de la même loi sont abrogés.

Art. 4. Après l'article 69-1 de la même loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il est inséré un article 69-2 nouveau qui prend la teneur suivante :

« Art. 69-2. Par dérogation aux articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6, de la présente loi, l'article 14^{quater} reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. »

Art. 35. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

PROJET DE LOI N° 7258B
relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation

Art. 1. Pour l'application de la présente loi, on entend par :

- 1° « logement » : un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes ;
- 2° « chambre » : une chambre meublée ou non-meublée servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif seulement ;
- 3° « surface » : la surface brute, déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1 mètre ; les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres ne sont prises en compte qu'à 50% pour cent ;
- 4° « occupant » : la personne physique résidant dans un logement ou dans une chambre ;
- 5° « exploitant » : la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;
- 6° « propriétaire » : la personne physique ou morale qui a la pleine propriété du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Art. 2. (1) Les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre :

- 1° à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans un logement ou dans une chambre ;
- 2° à des critères de sécurité, comprenant les exigences relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre ;
- 3° à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre.

La surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m² par occupant.

(2) Un règlement grand-ducal précise le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1^{er}.

Art. 3. Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux.

Art. 4. Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la Police grand-ducale, le bourgmestre est compétent pour contrôler lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article 2, paragraphe 1^{er}.

Lorsque dans l'exécution de leur mission de contrôle, l'entrée desdits logements et chambres n'est pas accordée au bourgmestre ou à celui qui le remplace, et si l'existence de conditions sanitaires déficientes ou de manquements aux conditions légales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité peut être présumée sur base d'indices graves, la visite est conditionnée à l'accord explicite du président du Tribunal d'arrondissement du lieu de situation desdits logements et chambres. Le bourgmestre ou celui qui le remplace a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution de sa mission. Il signale sa présence à l'exploitant respectivement au propriétaire ou à celui qui le remplace. Celui-ci a le droit de les accompagner lors de la visite.

Le bourgmestre ou celui qui le remplace peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le respect des critères prévus à l'article 2, paragraphe 1^{er}, alinéa 1, point 1^o, ou, si besoin, par tout expert pour vérifier les autres critères prévus à l'article 2, paragraphe 1^{er}.

Le contrôle d'un logement ou d'une chambre a lieu entre huit heures et dix-huit heures. L'exploitant respectivement le propriétaire du logement ou de la chambre en question est informé du contrôle au moins un jour de calendrier avant le jour du contrôle. Il en informera sans délai l'occupant concerné. Il est dressé un rapport au bourgmestre de chaque contrôle mentionnant le nom des personnes qui sont entrées dans les lieux visés, les motifs, les lieux et la date du contrôle. Copie est remise à l'exploitant respectivement le au propriétaire.

Art. 5. Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire respectivement à la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 2.

En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyers qui en résulteraient.

Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1^{er} devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois.

Art. 6. L'exploitant ~~respectivement~~ ou le propriétaire ~~doit tenir~~ tient à jour un registre des occupants avec les indications suivantes pour chaque occupant :

- 1° les noms et prénoms ;
- 2° le ~~numéro d'identification national~~ de la pièce d'identité ;
- 3° le numéro de chambre ;
- 4° la date de début du contrat de location ou de la mise à disposition.

Les inscriptions dans ce registre sont à contresigner par les occupants respectifs.

Art. 7. Les infractions aux dispositions des articles 2 et 3 sont punies d'une amende de 251 à 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement.

Art. 8. Par dérogation aux articles 1^{er} à 7 ~~de la loi du XXX relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation~~ de la présente loi, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février

1979 concernant l'aide au logement restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 9. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

ANNEXE :

Tableau des seuils de revenu

<u>Type de ménage</u>	<u>Seuils de revenue</u>
	<u>(en euros au nombre indice 100)</u>
<u>Personne seule</u>	<u>365,00</u>
<u>2 personnes majeures sans enfant</u>	<u>547,50</u>
<u>Ménage avec 1 enfant</u>	<u>657,00</u>
<u>Ménage avec 2 enfants</u>	<u>766,50</u>
<u>Ménage avec 3 enfants</u>	<u>876,00</u>
<u>Ménage avec 4 enfants</u>	<u>985,50</u>
<u>Ménage avec 5 enfants</u>	<u>1.095,00</u>
<u>Ménage avec 6 enfants</u>	<u>1.204,50</u>
<u>+ par enfant au-delà du 6e</u>	<u>+109,50</u>

Pour les besoins du tableau, il y a lieu d'entendre par ménage la ou les personnes majeures qui ont un ou plusieurs enfants. Les montants en euros correspondent au revenu mensuel du type de ménage visé.

