

N° 7938

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

(Dépôt: le 24.12.2021)

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
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 réglementation – 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 1^{er} 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'Etat 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 minimales 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 1^{er} 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:

<i>Type d'aide en capital</i>	<i>Montant maximum</i>	<i>Remarques</i>
Prime d'acquisition/construction		
– Personne seule	4.300,00	
– Communauté domestique sans enfant	4.800,00	Total des maxima :
– Communauté domestique avec 1 enfant	6.500,00	60.900,00
– Communauté domestique 2 enfants	7.200,00	
– Communauté domestique 3 enfants	9.000,00	Moyenne:
– Communauté domestique 4 enfants	9.700,00	7.612,50
– 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:
– Communauté domestique sans enfant	4.500,00	10.000,00
– Communauté domestique avec 1 enfant	6.200,00	Total des maxima:
– Communauté domestique 2 enfants	6.900,00	58.500,00
– Communauté domestique 3 enfants	8.700,00	
– Communauté domestique 4 enfants	9.400,00	Moyenne:
– Communauté domestique 5 enfants	9.400,00	7.312,50
– 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.

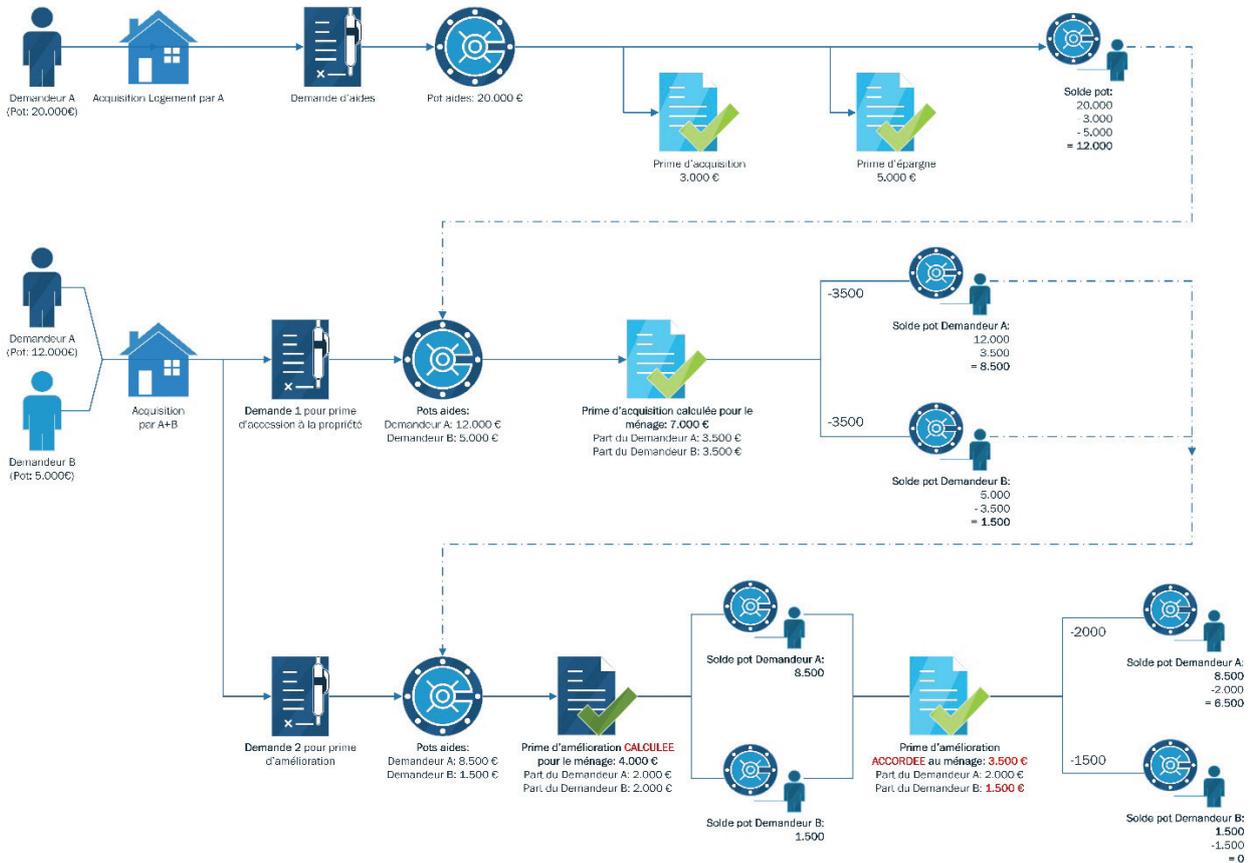
Toutes les aides en capital ou suppléments de prime touchés, y compris celles ayant été accordées sous la législation actuelle, seront imputées sur ledit pot – déduction faite d'éventuels remboursements effectués, p.ex. si une prime était indûment touchée – jusqu'à ce que la limite de 35.000 euros soit 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 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 1^{ère} 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:

<i>Année</i>	<i>Type aide</i>	<i>Montants</i>	<i>Nombre dossiers</i>	<i>Nombre accords</i>	<i>Nombre refus</i>	<i>Prime moyenne</i>
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 House* ». 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 de *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:

<i>Forme de la communauté domestique</i>	<i>Montant maximal subventionnable</i>
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 1^{er} paiement de l'aide, comme le prévoit déjà la réglementation actuelle de 2011 (article 40, 2e phrase, et article 48, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 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 1^{er}, 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 1^{er}, 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 1^{ère} 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:

<i>Année</i>	<i>Type aide</i>	<i>Montants</i>	<i>Nombre accords</i>	<i>Nombre refus</i>	<i>Nombre dossiers</i>	<i>Prime moyenne</i>
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.

Pendant, 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'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	<= 100jrs	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 en 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

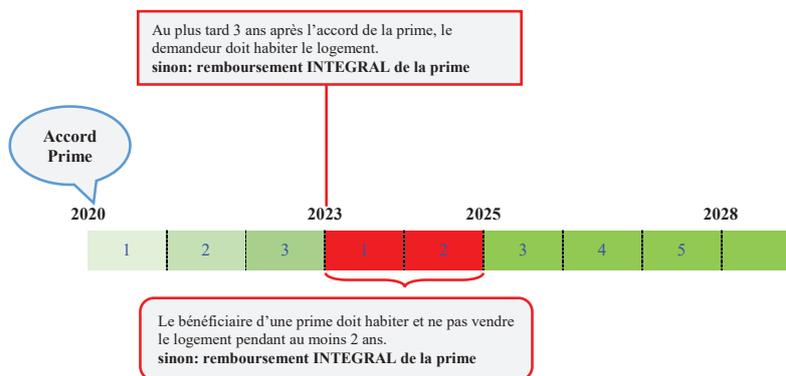
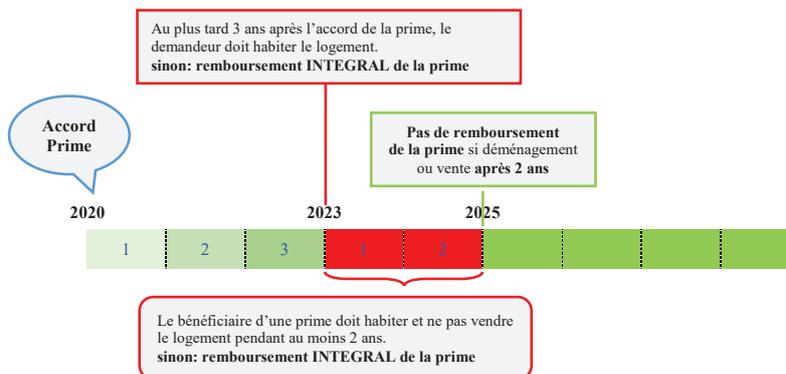


Schéma: Conditions d’habitation de la prime d’amélioration, de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, de la prime de création d’un logement intégré et de la subvention d’intérêt



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 1^{er} – Objectifs et définitions

Art. 1^{er}. 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 1^{er} 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 1^{er} – 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 1^{er} 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 1^{er}, 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 1^{er}.

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 1^{re} – 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 1^{er} 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 1^{er}, 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 1^{er} 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 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 2^o, 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 1^{er} 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.

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 1^{er};
 - 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 arrondi 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 prédict 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 1^{er}.

(2) En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai prévu à l'article 35, paragraphe 1^{er}, 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 1^{re} – 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 1^{er}, 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 1^{er}, 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 1^{er}, 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 1^{er}, 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 1^{er}, 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 1^{er}. 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 1^{er}, 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 1^{er} 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 1^{er}.

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

(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 1^{er} 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 1^{er} degré avec le demandeur ou bénéficiaire est à ajouter au revenu pris en considération confor-

mément à l'article 34, paragraphe 1^{er}, 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 1^{er} 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 1^{er}, 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 1^{er} 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 1^{er}, 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 1^{er}, 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 1^{re} – 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 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 1^{er}, 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 1^{er}.

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 1^{er}, 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 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 1^{er}.

(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 1^{er}.

(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 avvertir 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er}, 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 1^{er}, 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

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Limite de revenu</i>
	<i>Revenu net annuel (en euros)</i>
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 1^{er} 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:

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>AS</i>	<i>AI</i>	<i>RI</i>	<i>RS</i>
	<i>Montant maximal de la subvention de loyer</i>	<i>Montant minimal de la subvention de loyer</i>	<i>Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale</i>	<i>Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale</i>
			<i>Revenu net annuel (en euros)</i>	<i>Revenu net annuel (en euros)</i>
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 1^{er} 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	<i>AS</i>	<i>AI</i>	<i>RI</i>	<i>RS</i>
	Montant de la prime maximale	Montant de la prime minimale	Plafond de revenu pour la prime maximale Revenu net annuel (en euros)	Plafond de revenu pour la prime minimale 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 1^{er} 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 Revenu net annuel (en euros)	Plafond de revenu pour le taux minimal 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 1^{er} 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**

<i>Durée écoulée (en mois)</i>	<i>Solde (en euros)</i>
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	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 %	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 1^{er} 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:

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>AS</i>	<i>AI</i>	<i>RI</i>	<i>RS</i>
	<i>Montant maximal de l'aide</i>	<i>Montant minimal de l'aide</i>	<i>Plafond de revenu pour l'aide maximale</i>	<i>Plafond de revenu pour l'aide minimale</i>
			<i>Revenu net annuel (en euros)</i>	<i>Revenu net annuel (en euros)</i>
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 1^{er} 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

<i>Durée écoulée (en mois)</i>	<i>Solde (en euros)</i>
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 1^{er} – Objectifs de la loi

L'article 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} degré avec le demandeur (ou bénéficiaire), respectivement loué à usage d'habitation.

Par personne ayant un lien de parenté au 1^{er} 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 « 1^{er} 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 1/36^eme 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 1^{er}, 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 1^{er}, point 2^o, 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^o, 3^o ou 4^o de l'alinéa 1^{er} (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 (prévues 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 1^{er} octobre 2021:

<i>Indice: 855,62</i>	<i>Montant maximal de la subvention de loyer (AS)</i>	<i>Montant minimal de la subvention de loyer (AI)</i>	<i>Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale (RI)</i>		<i>Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale (RS)</i>	
			<i>Revenu annuel (en euros)</i>	<i>Annuel Indice 100</i>	<i>Revenu annuel (en euros)</i>	<i>Annuel Indice 100</i>
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 1^{er}, 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 1^{er} 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 1^{er}

Alinéa 1^{er}

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 1^{er} 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 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 2^o.

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 engagés 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 engagés.

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 1^{er}, 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 1^{er} 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 (prévues 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 1^{er} 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.

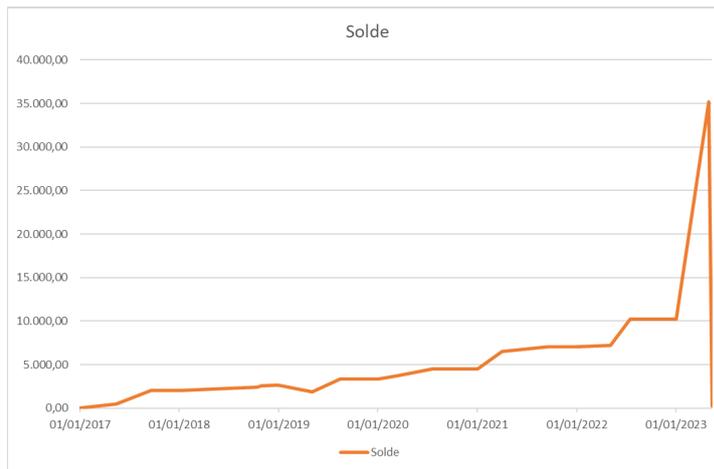
Exemple 1

Historique fictif d’un compte d’épargne:

<i>Date</i>	<i>Opération</i>	<i>Solde</i>
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

<i>Date</i>	<i>Opération</i>	<i>Solde</i>
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:

<i>Du</i>	<i>Au</i>	<i>Solde début</i>	<i>Solde fin</i>	<i>Capital épargné</i>	<i>Prime d'épargne</i>
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

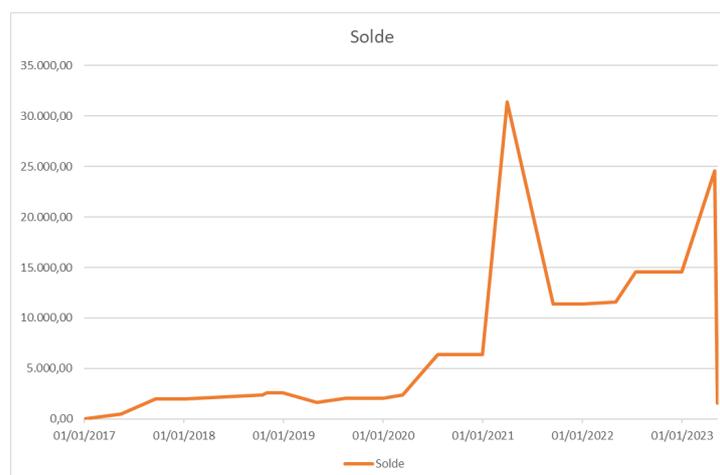
Taux de prime 10%
Plafond prime/an 500,00

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:

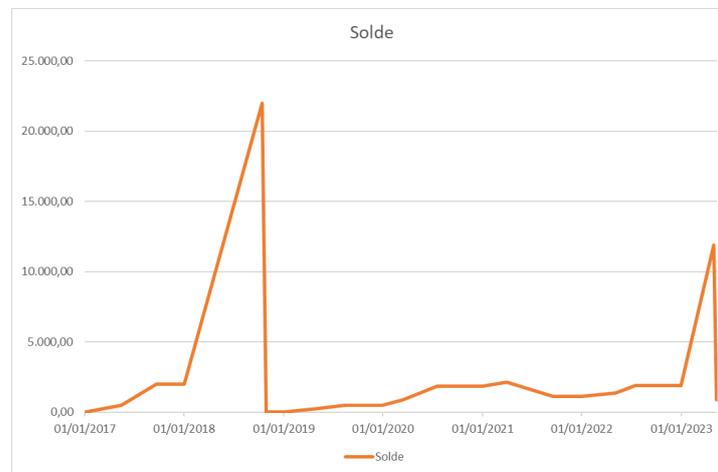
<i>Du</i>	<i>Au</i>	<i>Solde début</i>	<i>Solde fin</i>	<i>Capital épargné</i>	<i>Prime d'épargne</i>
01/01/2017	31/12/2017	0,00	2.005,00	2.005,00	200,50
01/01/2018	31/12/2018	2.005,00	2.610,00	605,00	60,50
01/01/2019	31/12/2019	2.610,00	2.015,00	-595,00	0,00
01/01/2020	31/12/2020	2.015,00	6.370,00	4.355,00	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:*

<i>Date</i>	<i>Opération</i>	<i>Solde</i>
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

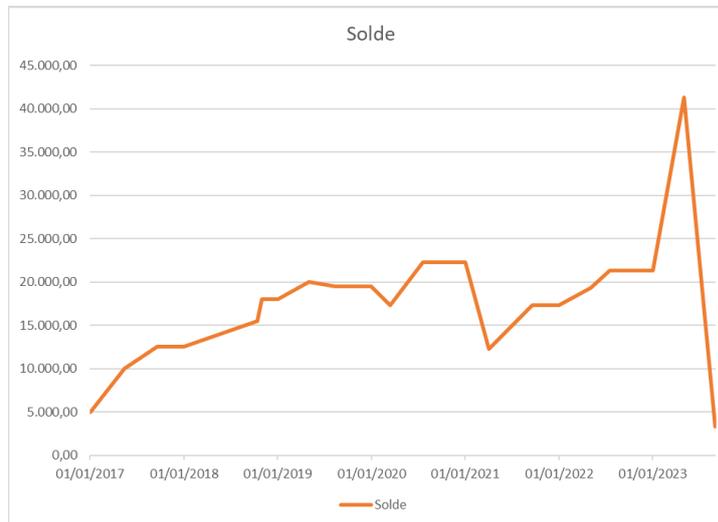
Exemple 4

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

<i>Date</i>	<i>Opération</i>	<i>Solde</i>
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:

<i>Du</i>	<i>Au</i>	<i>Solde début</i>	<i>Solde fin</i>	<i>Capital épargné</i>	<i>Prime d'épargne</i>
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 2^e 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 2^e 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 prédict 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 (prévus 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 (prévus 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 1^{er} 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 €.

$$\begin{aligned}
 t &= 40\% - \left[\left(\frac{65000 - 55200}{68580 - 55200} \right) * (40\% - 10\%) \right] \\
 \Leftrightarrow t &= 40\% - \left[\left(\frac{9800}{13380} \right) * 30\% \right] \\
 \Leftrightarrow t &= 40\% - 21,97\% \\
 \Leftrightarrow t &= 18,03\%
 \end{aligned}$$

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 €.

$$\begin{aligned}
 t &= 40\% - \left[\left(\frac{75000 - (64800 + 7200)}{(74520 + 8280) - (64800 + 7200)} \right) * (40\% - 10\%) \right] \\
 \Leftrightarrow t &= 40\% - \left[\left(\frac{75000 - 72000}{82800 - 72000} \right) * (30\%) \right] \\
 \Leftrightarrow t &= 40\% - \left[\left(\frac{3000}{10800} \right) * 30\% \right] \\
 \Leftrightarrow t &= 40\% - 8,33\% \\
 \Leftrightarrow t &= 31,67\%
 \end{aligned}$$

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 investissent 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 (prévues 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 1^{er} 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 1^{er}

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 2^{er} degré avec le demandeur (actuellement à partir du 3^e 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 1^{er} 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'accèsion 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 1^{er} 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 1^{er}

Comme à l'heure actuelle, la « nouvelle » prime d'accèsion 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 jugé 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 1^{er} 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 1^{er}

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 1^{er}.

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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er}

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 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 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 1^{er}

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 2^e prêt, une nouvelle garantie étatique ne pourra être accordée qu'après que le 1^{er} 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 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. 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 1^{er}). 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 1^{er}

Le paragraphe 1^{er} 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^{quien}-quies 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 1^{er}

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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{ère} 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 1^{er}, 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 2^e 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 1^{er} 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 légitimement 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 légitimement 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 (« *salaires 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 1^{er}

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 1^{er} 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. 1^{er}. (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 1/36ème 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 1^{er}, alinéa 1^{er}, 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 1^{er};
- 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 1^{er}, 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 1^{er}

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 1^{er} 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 1^{er} 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 :

$$\begin{aligned} \text{Dépenses 2020: } & 9,56 \text{ millions} * (+9,6\% \text{ augmentation du nombre} \\ & \text{de bénéficiaires)} * (+20\% \text{ augmentation moyenne de l'aide)} \\ & = 12,57 \text{ millions euros.} \end{aligned}$$

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 1^{er} 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.

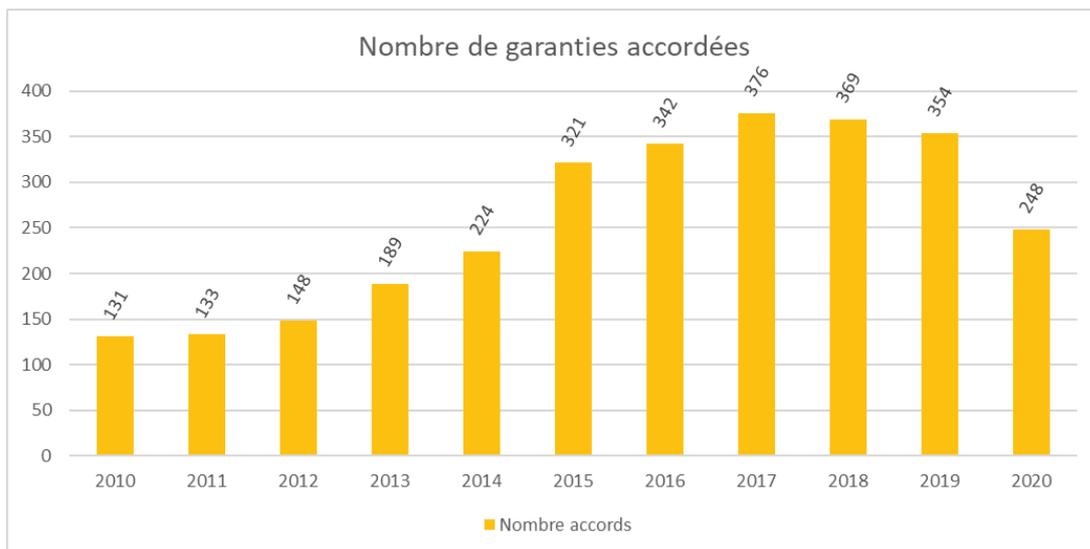
Garantie de l'Etat

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

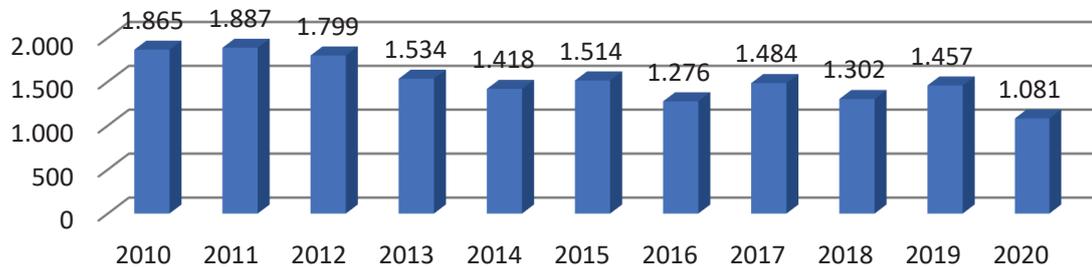
On estime que la présente mesure n'aura pas d'impact sur le budget de l'Etat.

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%.

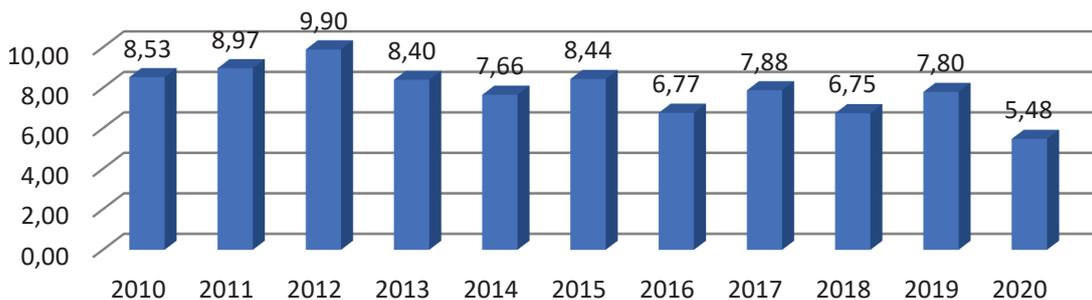
Graphique 1 : Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2010 et 2020



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 apportées 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.

Étant 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:

$$\begin{aligned} \text{Dépenses 2020: } & 5,5 \text{ millions} * (+33\% \text{ augmentation du nombre} \\ & \text{de bénéficiaires)} * (+25\% \text{ augmentation de la prime moyenne)} \\ & = 9,14 \text{ millions euros.} \end{aligned}$$

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 un 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:

$$150 \text{ primes} * 4.000 \text{ euros} = 600.000 \text{ euros annuels.}$$

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.

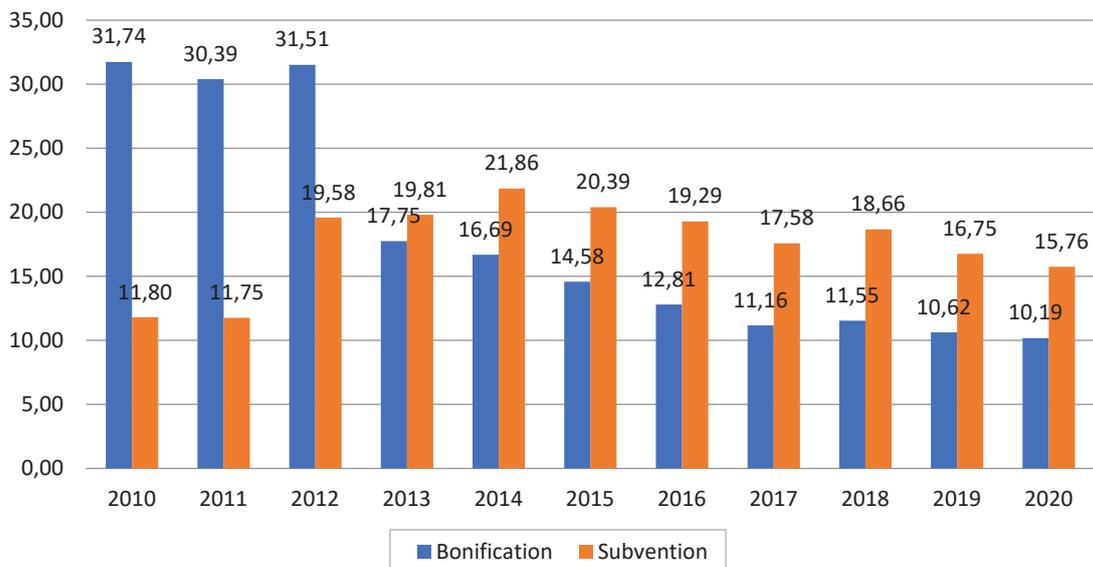
Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020, un montant global de 15,76 millions euros a été liquidé en tant que subvention d'intérêt. Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt était de 111.720 unités en 2020, soit une diminution de 4,75% par rapport à 2019.

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 1^{er} 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.

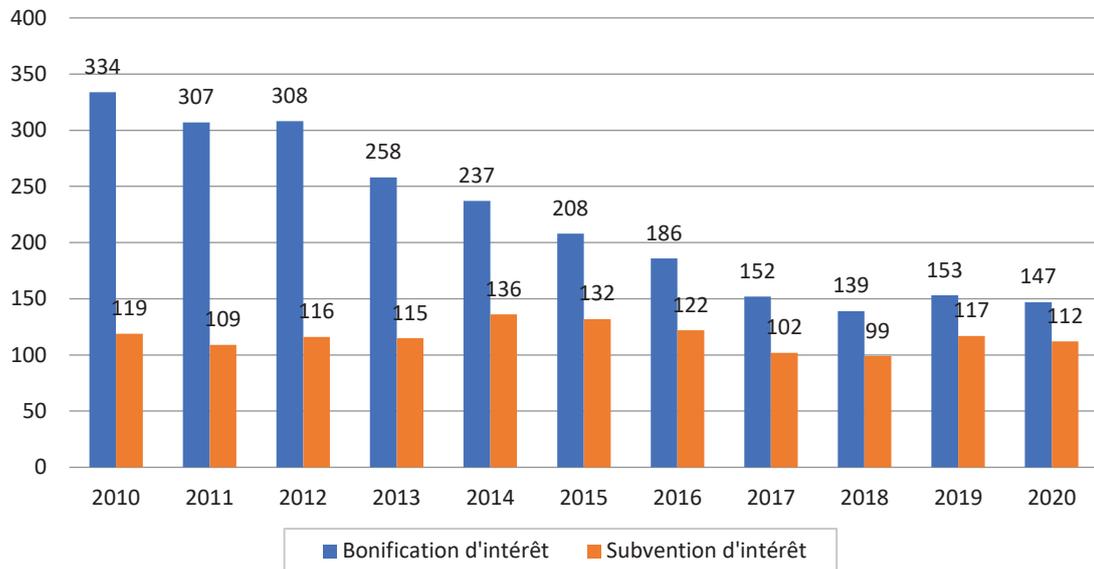
Graphique 3 : Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2010 et 2020 (en millions euros)



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 1^{er} 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.

<i>Statut</i>	<i>Groupe</i>	<i>coûts moyens/ 1 ETP</i>	<i>ETP actuels</i>	<i>ETP supplémentaires futurs</i>	<i>total</i>
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.

<i>Ventilation Projet ML-GAL</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>Total</i>
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:

	<i>Estimation budgétaire 2023</i>	<i>Somme % par rubrique</i>	<i>% sur total</i>
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%

	<i>Estimation budgétaire 2023</i>	<i>Somme % par rubrique</i>	<i>% sur total</i>
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:

<i>Accès à la location</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>
Aide au financement d'une garantie locative	0	0	0
Subvention de loyer	11.450.000	12.500.000	14.500.000
<i>Accès à la propriété</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>
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
<i>Amélioration (pour propriétaires)</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>
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 administrative² 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 administratif³ 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 personnel⁴ ? 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 évaluation⁵ ? 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 transfrontaliers⁶ ? 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)