



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 30 juin 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. Nomination d'une nouvelle vice-présidente de la Commission du Logement
2. 7937 Projet de loi relative au logement abordable et modifiant
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Continuation des travaux
3. 7938 Projet de loi relative aux aides individuelles au logement
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova

- Examen de l'avis du Conseil d'État

*

Présents : Mme Barbara Agostino, Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Félix Eischen, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Stéphanie Empain remplaçant M. François Benoy
Mme Octavie Modert remplaçant M. Max Hengel

M. Romain Alff, Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, M. Mike Mathias, du
Ministère du Logement
M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Max Hengel, Mme Elisabeth Margue, Mme Lydie Polfer, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

* * *

1. **Nomination d'une nouvelle vice-présidente de la Commission du Logement**

La commission du Logement (ci-après « commission parlementaire ») nomme à l'unanimité Madame Barbara Agostino (DP) comme vice-présidente de la commission parlementaire. Le poste a été vacant suite au départ de Monsieur Max Hahn au Gouvernement.

*

2. **7937** **Projet de loi relative au logement abordable et modifiant**
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0

Lors de sa réunion du 30 juin 2023, la commission parlementaire analyse de nouveau les articles 53, 55 et 57 nouveaux du projet de loi sous rubrique.

Article 53

Quant à la procédure d'attribution universelle, Monsieur Marc Lies (CSV) demande à savoir si une commune a le droit de choisir parmi le RENLA des résidents de sa commune pour leur attribuer des logements.

En réponse, un représentant du ministère informe l'assemblée que le cas échéant, la commune doit appliquer la procédure légale et savoir argumenter pourquoi ces candidats choisis remplissent les critères fixés par le projet de loi – toutefois on ne peut pas réserver des logements aux résidents communaux car le critère géographique n'est pas le seul critère qui s'applique.

En réplique, Monsieur Marc Lies souligne qu'il faut impliquer les communes pour leur donner envie, ainsi qu'à la population locale, de construire des logements, il est donc important que la population locale puisse profiter de ces logements

Se référant à une autre intervention de Monsieur le Député, un représentant du ministère confirme que le bailleur social gérant plus de 200 logements abordables ne doit pas lancer

une enquête sociale pour l'attribution des 10 pour cent des logements qu'il peut attribuer plus librement.

Suite à une question de Monsieur Mars DI Bartolomeo (LSAP), un représentant du ministère note que le cas échéant qu'un mineur pose sa candidature pour devenir locataire, son tuteur légal doit signer la candidature.

Dans son avis du 26 mai 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de déterminer dans le projet de loi sous avis des critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer sans devoir choisir parmi les candidats-locataires issus de la liste prioritaire, en omettant le terme « pouvoir ».

C'est la raison pour laquelle la commission parlementaire décide de modifier le libellé de l'article sous rubrique fut, dans son intégralité, par voie d'amendement parlementaire :

L'alinéa 1^{er} fut amendé par une ajoute qui précise que la requête au registre se fait pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire au sens de l'article 55. La formulation est la même que celle à l'article 54 nouveau, paragraphe 1^{er}. C'est-à-dire que tant lors de l'attribution universelle des logements tous publics que lors de l'attribution libre des logements dédiés, le bailleur social consulte le registre pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire.

L'alinéa 2 ancien est supprimé, afin de ne pas contraindre les bailleurs sociaux d'effectuer l'attribution d'un logement sur base d'une liste prioritaire qui par nature ne contient qu'un nombre limité de candidats-locataires. Il n'en reste pas moins que lors de l'attribution, les bailleurs sociaux sont tenus de veiller à la bonne application des articles 57 à 59.

L'alinéa 2 nouveau (ancien alinéa 3) est amendé pour supprimer également à cet endroit la référence à la liste prioritaire. Il est évident que la proposition du logement ne peut être faite qu'après une enquête sociale au sens de l'article 59 qui englobe le contrôle des critères d'attribution prévus par les articles 57 et 58.

Quant à l'alinéa 3 nouveau (ancien alinéa 4), le libellé amendé détermine les critères permettant de déterminer le pourcentage des logements que le bailleur social est autorisé à attribuer en choisissant parmi les candidats-locataires répondant uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55, paragraphe 1^{er} et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1^{er}, point 1^o (correspondance de la taille de la communauté domestique à la typologie du logement). De cette manière, le texte de loi définit les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part du bailleur social.

La logique reste que les bailleurs sociaux gérant un parc de logements d'une taille certaine peuvent attribuer un maximum de 10%, respectivement 25% à des candidats-locataires devant répondre uniquement aux critères d'éligibilité prévus par l'article 55, paragraphe 1^{er}, et au critère d'attribution prévu par l'article 58, alinéa 1^{er}, point 1^o (et donc non forcément à l'ensemble des critères d'attribution inscrits aux articles 57 à 59).

À l'alinéa 5 nouveau (ancien alinéa 6), les termes « via le registre » sont supprimés pour être superfétatoires.

Article 55

La commission parlementaire décide d'amender l'article sous rubrique à deux endroits :

Au paragraphe 1^{er}, première phrase, les termes « pour devenir » sont remplacés par le mot « à remplir par le » pour faire ressortir encore plus clairement que les conditions à remplir par le candidat-locataire doivent être et rester remplies pendant toute la durée pendant laquelle il est candidat-locataire, ainsi qu'au moment où il devient locataire, donc au moment de l'attribution d'un logement (et non seulement au moment où il devient candidat-locataire).

Le libellé du paragraphe 3 sous rubrique est modifié par voie d'amendement parlementaire. Afin d'assurer la cohérence de la rédaction du paragraphe 1^{er} et du paragraphe 3, les termes « pour être » sont remplacés par le mot « à remplir par le ». Le paragraphe 3 prévoit les conditions que le locataire doit remplir à tout moment, c'est-à-dire au moment où il devient locataire et pendant toute la durée pendant laquelle il est locataire.

Article 57

La commission parlementaire décide de modifier le libellé amendé de l'article sous examen afin de mettre en exergue que l'évaluation des critères socio-économiques est effectuée pour déterminer l'ordre de priorité des candidats-locataires à l'attribution d'un logement. Ainsi, cette évaluation se concentre sur les difficultés que le candidat-locataire rencontre pour disposer d'un logement approprié comme prévu par l'article 40 de la Constitution.

Lettre d'amendements

Les membres de la commission parlementaire ont reçu par courriel une copie d'un projet de lettre d'amendements, l'assemblée approuve le contenu de cette lettre qui sera envoyée dans les meilleurs délais au Conseil d'État (les membres de la sensibilité politique *déi Lénk* et du groupe politique CSV s'abstiennent).

En ce qui concerne l'amendement 8 qui vise l'article 12, paragraphe 3 nouveau, point 6°, qui modifie le libellé du point 6° comme suit : « 6° les logements dédiés aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social ; », Madame Nathalie Oberweis (*déi Lénk*) demande à connaître l'impact de cet amendement sur les constructions des coopératives.

En réponse, un représentant du ministère explique qu'une coopérative qui bénéficie de l'aide à la pierre peut opter entre deux modèles, soit les logements sont dédiés aux coopérateurs qui doivent remplir les critères d'éligibilité prévus par loi, soit la coopérative met des logements à la disposition de locataires qui doivent alors remplir les critères qui s'appliquent aux locataires d'un logement abordable. Toutefois, une coopérative peut aussi construire sans avoir recours à l'aide à la pierre, le cas échéant, les conditions susmentionnées ne s'appliquent pas.

Madame Barbara Agostino (DP) se pose la question si un locataire qui perd son bail pour un logement subventionné en raison d'une faute grave est-il à nouveau éligible pour se réinscrire sur le RENLA ?

Se référant à l'intervention de Madame la Députée, un représentant du ministère note que toute personne qui remplit les conditions prévues par la loi peut se réinscrire sur la liste d'attente du RENLA. Cependant, il faut savoir qu'en raison de la longue liste d'attente, cette personne devra probablement attendre plusieurs années avant de se voir attribuer un nouveau logement.

3. 7938 **Projet de loi relative aux aides individuelles au logement**

En amont de l'analyse du projet de loi et de l'examen de l'avis du Conseil d'État, Monsieur le Ministre présente en quelques mots le projet de loi sous rubrique :

Le présent projet de loi prévoit la réforme du volet des aides individuelles au logement de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (ci-après, la loi précitée du 25 février 1979). Il opère une révision complète des différentes aides individuelles au logement destinées aux locataires et propriétaires actuels et futurs du marché privé. De plus, une panoplie de mesures vise la simplification et la transparence de ces aides.

La réforme de la loi précitée du 25 février 1979 a comme objectif de mettre en place une législation plus claire, transparente et plus adaptée aux exigences actuelles que le texte applicable aujourd'hui en matière d'aides individuelles au logement. Ainsi, beaucoup de dispositions actuellement contenues dans des règlements d'exécution de la loi précitée du 25 février 1979 ont été insérées dans le texte légal.

Le projet contient également des mesures adoptées dans le cadre du paquet de mesures pour soutenir les métiers de la construction et l'accès au logement.

L'accès aux aides destinées aux locataires est élargi et facilité. Dorénavant, le taux d'effort maximal pour bénéficier de la garantie locative est augmenté de 40% à 50%. Pour la subvention de loyer, la notion de loyer de référence et la condition d'avoir au moins 3 mois de revenu sont abolies.

Les conditions d'octroi des aides à la propriété ont été harmonisées afin de les rendre plus accessibles, par exemple avec une réduction de la durée minimale d'habitation de 10 à 2 ans ou avec l'abolition des conditions de surface des logements. Les montants des aides ont également été adaptés et le cercle des bénéficiaires potentiels a été élargi.

Finalement, le projet de loi enrichit le bouquet des aides individuelles de deux nouvelles aides, à savoir une prime pour la création d'un logement intégré et une prime d'amélioration pour rénovations énergétiques (ancien régime « Topup PRIME-House », entre-temps devenu « Klimabonus »).

L'introduction d'un forfait d'aides individualisé de 35.000€ est un autre élément novateur de la réforme des aides individuelles. Quatre primes en capital (d'accession, d'épargne, d'amélioration et le « Topup PRIME-House / Klimabonus ») sont regroupées en une cagnotte d'aides en capital plafonnée. Ainsi, un bénéficiaire peut toucher une ou plusieurs de ces primes pour plusieurs logements successifs au courant de sa vie en fonction de son revenu et de sa situation familiale à un moment donné. Il va de soi que ces aides ne sont attribuées que sous condition que le bénéficiaire occupe personnellement le logement pour lequel il en bénéficie et qu'il s'agisse de son logement unique.

D'autres éléments importants sont entre autres :

- *Éléments conjoncturels pour soutenir les métiers de la construction et l'accès au logement*

Au vu de la situation tendue en 2023 pour un grand nombre de petites et moyennes entreprises dans le secteur du bâtiment et du génie civil dont l'activité se limite au

logement, le Gouvernement a décidé de prendre des mesures nécessaires pour stabiliser le marché de l'emploi dans le secteur de la construction et pour soutenir la production de logements. Ce paquet de mesures vise également à rétablir la confiance du public dans l'investissement immobilier, notamment pour les besoins d'occupation personnelle. Dès lors, le projet de loi prévoit une série de modifications qui visent essentiellement à renforcer les capacités de financement des ménages en vue de l'acquisition de logements nouveaux.

Un certain nombre de ces mesures sont limitées dans le temps afin d'inciter les ménages à investir à brève - voire à très brève - échéance. D'autres mesures permettent plus particulièrement de soutenir les ménages à moyen terme dans leurs efforts de remboursement d'emprunts hypothécaires.

- *Garantie de l'État*

Augmentation du montant maximum de la garantie de 18.750 euros, correspondant au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction, à 26.000 euros. En euros courants de début 2022, ce montant passe ainsi d'environ 157.000 euros à environ 200.000 euros.

Les conditions d'épargne prévoient un montant minimum d'épargne par an de 1.000 euros au lieu de 290 euros. De plus, il faut que la période d'épargne minimum de 3 ans ait eu lieu durant la période qui précède immédiatement l'acte d'acquisition du logement.

La limite de revenu prend en compte la composition de la communauté domestique de l'emprunteur qui demande une garantie de l'État.

- *Prime d'épargne*

La prime d'épargne a complètement été revue. Afin d'inciter les futurs propriétaires à faire un effort indispensable d'épargne pour se constituer un capital de départ, leur épargne annuelle sera soutenue par une prime représentant 10% de leur épargne. Sur 10 ans d'épargne, cette prime peut atteindre jusqu'à 5.000 euros.

- *Subvention et bonification d'intérêt*

Dans l'objectif notamment de rendre la législation plus claire et transparente, le projet de loi prévoit de fusionner la subvention et la bonification d'intérêt en une seule aide mensuelle à dénommer « subvention d'intérêt ».

Il est prévu d'augmenter le montant maximal à subventionner du prêt de 175.000 à 200.000 euros, et de le majorer en réajustant ledit montant de l'ordre de 20.000 euros par enfant à charge, en introduisant toutefois un plafond de 280.000 euros.

Il est prévu de ne lier cette aide qu'à une condition d'habitation effective qui est cependant limitée à une durée minimale de 2 ans. L'aide ne sera - en principe - à rembourser que si elle a été indûment touchée.

- *Prime pour aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap*

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

aménagements spéciaux pour personnes en situation de handicap, il convient d'augmenter la somme totale de l'aide étatique de 15.000 à 20.000 euros.

- *Prime pour la création d'un logement intégré*
- Une prime pour la création d'un logement intégré est introduite, s'élevant à 10.000 euros. Le logement intégré consiste en un deuxième logement dans une maison unifamiliale. La prime est augmentée à 20.000 euros pour tout logement intégré qui est achevé avant le 31 décembre 2026.

- *Prime d'amélioration pour rénovations énergétiques*

Les aides en matière de rénovations énergétiques sont complétées par la prime d'amélioration pour rénovations énergétiques, encore appelée « *Topup PRIME-House / Klimabonus* ».

- *Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement :*

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

Le projet de loi instaure une durée d'habitation minimale uniforme de 2 ans pour les aides suivantes : la prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne, la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré ou encore la subvention d'intérêt.

La condition de surface utile d'habitation (SUH) est supprimée dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement. L'abolition de la condition de surface a également pour effet de simplifier et d'accélérer la gestion de bon nombre de dossiers au sein du service compétent, tout en ne rendant plus nécessaire des visites domiciliaires chez le demandeur - ou bénéficiaire - d'une aide en cas de doute quant au respect de la condition de surface, qui est actuellement encore prescrite pour certaines aides au logement.

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

- *Commission en matière d'aides individuelles au logement*

Le présent projet de loi prévoit que le pouvoir de décision pour l'octroi, le rejet et le refus de toutes les aides individuelles au logement revienne au ministre du Logement, tout en soumettant cependant certaines décisions à l'avis préalable de la Commission, qui devient ainsi une commission de type consultative, comme il est déjà prévu dans bon nombre d'autres législations.

- *Subvention de loyer*

Il est rappelé que, dans le cadre de la transposition de l'accord tripartite du 31 mars 2022, les adaptations relatives à la subvention de loyer prévues initialement dans ce projet de loi ont été introduites anticipativement au 1^{er} août 2022 par le projet de loi 8000b - devenu la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer. Outre l'extension de la population potentiellement bénéficiaire et la prise en compte de la situation de ménages monoparentaux, cette réforme avait substantiellement augmenté les montants alloués.

Lors de l'entrée en vigueur du présent projet de loi, les dispositions de la loi du 22 juillet 2022 seront abrogées. Il en sera de même de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, étant donné que la réforme des aides individuelles au logement a pour objet de rassembler tous les textes principaux relatifs à ces aides dans un seul et même texte légal.

Article 1^{er}

L'article 1^{er} définit les objectifs de la loi, qui sont partiellement repris de la loi précitée du 25 février 1979 que le texte de loi sous rubrique vise à remplacer.

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

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

- a) l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation;
- b) l'octroi d'une garantie de l'État aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement;
- c) l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'État souligne que le libellé de l'article 1^{er} relève de l'exposé des motifs du projet de loi sous avis et que ces considérations n'ont pas à être rappelées dans un article. Selon la Haute Corporation, l'article sous revue est dès lors dépourvu de valeur normative et est à supprimer.

En ce qui concerne l'article 1^{er}, les membres de la commission parlementaire décident de ne pas suivre le Conseil d'État dans sa suggestion et de ne pas supprimer ledit article qui, même s'il est superfétatoire d'un point de vue normatif, constitue pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et facilite ainsi la compréhension du texte.

Article 2

Cet article a pour objet de définir une série de notions utilisées par le texte de loi. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle pour insécurité juridique, de procéder à une définition de la notion de « logement intégré » dans la loi en projet étant donné que cette notion n'est pas une notion qui a un sens suffisamment clair dans la langue courante comme dans la langue juridique.

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits :

- Comme proposé par le Conseil d'État dans son avis du 20 mai 2022 émis dans le cadre du projet de loi n°8000, la définition de « commission » fut supprimée à l'article 2, point 2°, du texte du projet de loi, alors que celle-ci se limite également ici à faire une simple référence à l'article 48 nouveau (article 50 initial).
- De plus, au point 2° nouveau (point 5° ancien), il est tenu compte d'une proposition du Conseil d'État. En effet, comme la « communauté domestique » au sens strict n'a pas la qualité d'entité juridique, et ne peut partant être propriétaire ou usufruitier, et dans un souci de s'aligner notamment sur l'article 8, point 4°, il est préférable d'utiliser les termes « les membres de la communauté domestique » plutôt que « communauté domestique ».
- Au point 3° nouveau (point 7° ancien), la définition de la notion de « bénéficiaire » vise la demande signée par plusieurs personnes avec une répartition de l'aide accordée à parts égales entre ces différentes personnes. Comme dans le texte du projet de loi n°8000, il y a également ici une incohérence entre le libellé du point 7° ancien et le commentaire de cette disposition. Il convient de supprimer la partie concernée du texte du point 7° ancien.
- De plus, le point 4° nouveau (point 9° ancien) de l'article 2 a été modifié. La notion de « communauté domestique » a été précisée pour englober bien évidemment le

demandeur parmi les membres de la communauté domestique. En outre, au vu des observations du Conseil d'État émises dans l'avis susmentionné, la première phrase de l'alinéa 3 du point 9° ancien, qui n'apporte aucune plus-value au texte, est supprimée.

La version amendée de l'article 2 tient également compte de quelques observations d'ordre légistique du Conseil d'État formulées dans le cadre du projet de loi n°8000, qui sont également utiles pour le texte du présent projet de loi.

L'article sous rubrique est aussi modifié par le biais d'un amendement parlementaire :

- Afin de faire droit à une observation légistique émise par le Conseil d'État dans son avis qui date du 20 juin 2023, la commission parlementaire décide d'agencer les définitions par ordre alphabétique.
- Au point 2° nouveau (point 5° ancien), la commission parlementaire est d'avis que le recours au critère « s'il est subordonné en surface au logement principal » n'est plus nécessaire dans le contexte du présent texte de loi au vu de l'insertion de la définition relative au « logement intégré ». C'est pourquoi il convient de supprimer les termes « s'il est subordonné en surface au logement principal et » dans la définition relative à l'« autre logement ».
- Dans l'objectif de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État à l'endroit de l'article 2, la commission parlementaire propose d'insérer un nouveau point 10° qui définit la notion de « logement intégré ».

Cette définition s'aligne à celle prévue par l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG « quartier existant » et du PAP « nouveau quartier ». En effet, pour promouvoir une meilleure utilisation des terrains constructibles disponibles et pour que la nouvelle aide devienne un succès, il faut que la définition de « logement intégré » dans la loi en projet soit en phase avec celle prévue dans le cadre de la loi modifiée du 19 juillet 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain. Il est évident que dans le cadre de la présente loi en projet, seulement un logement intégré par maison unifamiliale est admis, à l'instar de la législation sur l'aménagement communal.

Article 3

Cet article porte sur l'aide de l'État au financement de la garantie locative. Il prévoit le principe et les conditions principales pour l'obtention de cette aide qui a été introduite par article 14^{quater} de la loi précitée du 25 février 1979. Sous ce régime, l'État peut se porter garant pour cette garantie locative.

L'article sous rubrique reprend l'essentiel des dispositions de l'article 14^{quater} de la loi précitée du 25 février 1979. Cependant, le terme de « ménage » est remplacé par le terme jugé plus approprié de « communauté domestique ».

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

Comme c'est déjà pratique courante, après l'introduction de sa demande, le demandeur reçoit du ministre un certificat attestant qu'il remplit les conditions principales pour l'obtention de l'aide et indiquant le montant du loyer maximal admissible - et donc de la garantie locative pouvant être avancée par l'État si toutes les conditions légales sont remplies - en vertu de sa situation familiale et financière.

Il s'agit d'une sorte d'« autorisation » pour le candidat-locataire afin de trouver un logement locatif sur le marché privé, adapté à sa situation financière. Une telle attestation d'une durée de validité de 3 mois peut être établie rapidement si les informations et pièces justificatives requises ont été remises par le demandeur au service compétent du ministère du Logement, en l'occurrence au Service des aides au logement (ci-après dénommé « SAL »).

Pour plus de détails, il est renvoyé au commentaire des articles du document parlementaire 7938.

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, la condition d'un contrat de bail écrit fut supprimée pour faire droit à une observation formelle que le Conseil d'État a émise dans le cadre du projet de loi n°8000. Il est préférable de traiter la question d'une obligation générale de la conclusion d'un contrat de bail par écrit dans le cadre d'une modification prochaine de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Le demandeur doit également prouver qu'il dispose de revenus réguliers - au sens de l'article 11, paragraphe 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 provient de l'article 14^{quater}, paragraphe 2, de la loi précitée du 25 février 1979.

L'annexe I - qui fait, comme les autres annexes du texte de loi, partie intégrante de la présente loi - prévoit le tableau avec les limites de revenu indexées (ramenées au nombre indice cent de l'indice pondéré du coût de la vie).

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

Il est évident que les locataires d'un logement locatif appartenant à un promoteur public - le projet de loi n° 7937 relative au logement abordable utilise la terminologie de « logement locatif abordable appartenant à un promoteur social » (englobant tant les promoteurs publics que les promoteurs sans but de lucre) - ne peuvent pas bénéficier d'une aide au financement d'une garantie locative ou d'une subvention de loyer. En effet, ces locataires ont un loyer qui n'est pas fixé conformément aux articles 3 à 5 de la législation sur le bail à usage d'habitation, mais principalement en fonction du revenu - par rapport au taux d'effort - et de la composition de la communauté domestique.

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

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

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État propose, dans un souci d'une meilleure lisibilité, de scinder le point 5° du paragraphe 2 en deux points afin de viser séparément les conditions liées au demandeur (revenus réguliers du demandeur) et celles liées à la communauté domestique (le revenu mensuel de la communauté domestique).

Le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 2, point 5°, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1^{er} degré avec le demandeur et qui habitent dans le logement ne sont pas considérés pour le calcul de l'aide au financement de la garantie locative.

Le Conseil d'État tient à relever que, si les enfants du demandeur travaillent ou touchent des indemnités de stage, de même que si les parents du demandeur travaillent ou touchent des pensions, cela risque de créer une inégalité de traitement par rapport au demandeur ayant dans sa communauté domestique des personnes sans lien de parenté au 1^{er} degré avec celui-ci.

Il estime que ce traitement différent risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi, tel qu'inscrit à l'article 10*bis* de la Constitution.

Dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Ainsi, la dernière phrase de l'article 3, point 6° nouveau, fut supprimée par voie d'amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin d'éviter tout reproche d'inégalité de traitement. En effet, dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État estime que la non-considération des revenus des personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur et qui habitent dans le même logement lors du calcul du revenu de la communauté domestique risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution.

De même, le point 8° nouveau, qui fut introduit par voie d'amendement gouvernemental en date du 22 juin 2023, fut complété afin de faire droit à une opposition formelle émise par le Conseil d'État quant à ce libellé qu'il estime risquer, par manque d'explications de nature à fonder la différence de traitement envers les ascendants ou descendants du bailleur, de porter

atteinte au principe d'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution (article 15 de la Constitution révisée).

La Haute Corporation rappelle que le législateur peut sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique. Par le renvoi à la parenté au premier degré, la commission parlementaire fait référence à l'obligation alimentaire et d'assistance familiale entre les parents, ascendants et descendants, en l'occurrence des personnes proches au sein d'une famille (obligation prévue par les articles 205 à 211 et 362 du Code civil).

En raison de ce devoir d'assistance familiale, les enfants doivent déjà légalement des aliments à leurs parents ou autres ascendants s'ils sont dans le besoin et vice versa. Les gendres et belles-filles doivent également, et dans les mêmes circonstances, des aliments à leurs beaux-pères et belles-mères et vice versa.

Par aliments, il faut entendre tout ce qui est nécessaire à la vie, donc non seulement la nourriture, mais aussi le logement (voir TA Lux., 27-01-2015, Pas. 37, p.615).

C'est la raison pour laquelle, au cas où le bailleur du logement loué est ascendant ou descendant du demandeur, il semble légitime et approprié de ne pas accorder une aide supplémentaire à charge de l'État sous forme de financement d'une garantie locative (ou d'une subvention de loyer, voir article 8, alinéa 1^{er}, point 8°).

Il convient dès lors de maintenir la condition sous rubrique tout en ajoutant les termes « au premier degré » à la fin de la phrase, afin de limiter clairement la restriction justifiée, adéquate et proportionnée à son but aux seuls ascendants et descendants au premier degré.

Article 4

Cet article vise le montant de la garantie locative et précise que le montant de l'aide ne pourra dépasser le plafond légal comme prévu par ladite loi précitée du 21 septembre 2006. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Article 5

Cet article, qui prévoit le dépôt conditionné, reprend l'essentiel des dispositions de l'article 14^{quater}, paragraphe 3, de la loi précitée du 25 février 1979. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'État note que l'article 5, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, deuxième phrase, vise le seul bénéficiaire ; c'est pourquoi il se demande ce qu'il en est des tiers créanciers et suggère de compléter cette disposition, en précisant par exemple que les sommes se trouvant sur le dépôt conditionné sont insaisissables.

Concernant l'article 5, paragraphe 2, le Conseil d'État préconise, dans un souci d'efficacité du dispositif sous examen, de prévoir une sanction pour le cas où le délai de trois ans visé n'aurait pas été respecté.

Quant au paragraphe 2, la commission parlementaire décide de ne pas prévoir de sanction à cet endroit du texte de loi. Elle note que l'aide au financement d'une garantie locative ne constitue pas une aide financière étatique typique dans le sens dont le demandeur ne tient pas un bénéfice financier de l'aide. Concernant cette aide, l'État avance la garantie locative (jusqu'à trois mois de loyer) pour un locataire qui ne dispose pas des moyens financiers pour payer la garantie locative au moment de la conclusion du bail.

Sachant qu'il s'agit d'une mesure sociale dont le bénéficiaire ne peut pas profiter financièrement (il doit épargner le montant de l'aide reçue endéans un délai de trois ans) et que les bénéficiaires sont financièrement fragiles, la commission parlementaire ne veut pas infliger à ces personnes qui ont besoin du soutien de l'État une sanction qui leur serait encore plus préjudiciable sur le plan économique.

Article 6

Cet article règle l'appel à la garantie et constitue une reproduction de l'article 14^{quater}, paragraphe 5, de la loi précitée du 25 février 1979.

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

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

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

Article 7

Cet article, qui est inspiré des dispositions de l'article 14^{quater}, paragraphe 6, de la loi précitée du 25 février 1979, prévoit les dispositions applicables en cas de remboursement de l'aide, ainsi que l'hypothèse d'une demande de dispense de remboursement de la part du bénéficiaire de l'aide. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Article 8

Alinéa 1^{er}

Cet article détermine les conditions qui doivent être remplies pour pouvoir profiter d'une subvention de loyer. Il s'inspire de l'article 14 *quinquies* de la loi précitée du 25 février 1979 ainsi que du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 en fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer, en prévoyant les conditions principales pour l'obtention d'une subvention de loyer. Il s'agit d'une aide mensuelle destinée aux personnes ayant un revenu faible ou modeste pour payer leur loyer.

Pour être éligible à l'aide, il faut entre autres que le loyer payé pour le logement pris en location respecte les articles 3 à 5, qui prévoient les dispositions relatives à la fixation du loyer, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

En outre, le libellé initial prévoyait aussi que le demandeur doit avoir conclu un contrat de bail par écrit avec le bailleur, comme pour l'aide prévue à l'article 3.

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, la condition d'un contrat de bail écrit fut supprimée, comme c'était le cas pour l'article 3, paragraphe 2, point 3°, afin de faire droit à une observation formelle que le Conseil d'État a émise dans le cadre du projet de loi n°8000.

De plus, la condition de revenu, dont la formulation n'est pas suffisamment claire, est adaptée en se référant à une proposition du Conseil d'État concernant l'article 2, alinéa 1^{er}, points 5° et 6°, du texte du projet de loi n°8000, contenue dans son avis du 20 mai 2022.

De même, il est inséré un nouveau point 5° qui précise qu'une des conditions principales de l'obtention de l'aide consiste en ce que le demandeur dispose d'un des revenus énumérés aux points 1° à 4° du paragraphe 1^{er} de l'article 11.

Dans l'affirmative, la somme des revenus de la communauté domestique (donc non seulement le revenu du demandeur, mais aussi celui des autres membres de la communauté domestique qui disposent d'un revenu au sens de l'article 11) sera prise en considération pour le calcul de la subvention de loyer, et notamment pour vérifier si elle est inférieure à la limite de revenu applicable telle que prévue à l'annexe II au texte de loi (point 5° ancien, point 6° nouveau).

Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, dans un souci de meilleure lisibilité, de préciser, à l'endroit de l'alinéa 1^{er}, phrase liminaire, que la subvention de loyer est accordée par le ministre. Cette observation vaut pour l'ensemble des articles qui portent sur l'octroi d'une aide.

De même, le Conseil d'État constate que pour ce qui concerne l'aide au financement d'une garantie locative, cette condition est limitée au demandeur de cette aide.

En ce qui concerne l'alinéa 1^{er}, point 8°, le Conseil d'État se demande pourquoi les auteurs excluent que le logement soit loué au demandeur par un ascendant ou descendant. En effet, selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, le législateur peut sans violer le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi soumettre certaines catégories de personnes

à des régimes légaux différents à la condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'État réserve sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique à l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 8° nouveau, - à savoir l'obligation alimentaire et d'assistance familiale (prévue par le Code civil) - les termes « au premier degré » ont été ajoutés à la fin de la phrase, afin de limiter clairement la restriction justifiée, adéquate et proportionnée à son but aux seuls ascendants et descendants au premier degré.

Alinéa 2

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

Pour de tels cas, il est jugé utile que le ministre peut, en cas de demande dûment motivée du demandeur, déroger à l'une ou l'autre condition prévue par les points 2°, 3° ou 4° de l'alinéa 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).

Alinéa 3

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

Article 9

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

Une modification importante est réalisée concernant les modalités de calcul de la subvention de loyer. Si, dans le passé, la méthode consistait à calculer l'aide mensuelle en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème dépendant de la composition de la communauté domestique et défini selon les besoins théoriques minimaux par type de communauté

domestique, le texte de loi sous rubrique prévoit que l'aide mensuelle est calculée en fonction d'une nouvelle formule.

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

Article 10

Cet article définit dans quel cas l'aide doit être restituée et traite du cas où un demandeur quitte le logement d'une communauté domestique. L'article reprend l'essentiel du libellé de l'article 6, paragraphes 5 et 6, de l'ancien règlement grand-ducal du 9 décembre 2015 sur la subvention de loyer.

Dans le cas où le SAL constate dans un dossier en cours de paiement qu'une aide est ou a été indûment payée - totalement ou partiellement -, une décision de remboursement avec indication du montant indûment touché sera notifiée au bénéficiaire. C'est en principe uniquement dans le cas d'un paiement indûment touché que la subvention de loyer est à rembourser, même en l'absence d'une nouvelle demande de la part du bénéficiaire.

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

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

Article 11

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

Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de ces aides à la location est la moyenne du revenu net de l'année civile - donc l'année calendrier - qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée.

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

Par « *dernier revenu connu* », il y a lieu d'entendre au sens de la présente loi le revenu de la communauté domestique des trois derniers mois de rémunération se rapportant à l'année civile au cours duquel l'aide est accordée.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir, comme pour les aides à l'accession à la propriété, pour les aides à la

location qu'une indemnité payée pendant une période de stage n'est à considérer comme un revenu que si le demandeur de l'aide a été affilié à la sécurité sociale durant cette période (c'est-à-dire des stages professionnels de longue durée, imposés par la loi, et non pas des stages d'été, de courte durée), et plus précisément affilié à un régime d'assurance maladie et pension (une simple affiliation à une assurance maladie n'étant pas jugée suffisante).

Article 12

Cet article vise la garantie de l'État relative aux aides à la propriété d'un logement. Il reprend l'essentiel du contenu de l'article 3 de la loi précitée du 25 février 1979, qui concerne l'aide à l'accession à la propriété d'un logement sous forme d'une garantie de l'État.

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

Article 13

L'article 13 détermine les conditions à respecter par l'emprunteur qui souhaite profiter d'une garantie de l'État. Il reprend l'essentiel des dispositions des articles 4, 5, 7 et 9 de la loi précitée du 25 février 1979 et des articles 51 et 54 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement (ci-après règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011). Il convient de noter qu'en pratique, la demande n'est pas introduite par l'emprunteur lui-même, mais par le biais de son établissement de crédit prêteur.

Paragraphe 1^{er}

L'alinéa 1^{er} énumère toutes les conditions qu'un demandeur doit remplir pour pouvoir bénéficier de la garantie de l'État.

L'alinéa 2 prévoit ce qu'il faut entendre par « *coût du projet relatif au logement* », en l'occurrence en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement (ci-après « VEFA »): le coût du terrain et des travaux de construction du logement concerné ; ou en cas d'acquisition d'un logement déjà antérieurement occupé: le coût d'acquisition du logement ainsi que des travaux d'amélioration et/ou de transformation du logement réalisés après la conclusion de l'acte notarié d'acquisition.

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

Paragraphe 2

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

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin que le demandeur d'une garantie de l'État doive réunir dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, comme c'est également le cas pour l'obtention d'une garantie étatique pour un prêt climatique et pour la plupart des autres aides à la propriété d'un logement.

De plus, l'amendement prévoit que pour l'obtention d'une garantie étatique, le logement du demandeur doit disposer d'un numéro cadastral distinctif : par conséquent, pour l'ensemble des personnes habitant dans un immeuble n'ayant qu'un seul numéro cadastral, c'est-à-dire où il n'existe pas de cadastre vertical et aucun règlement de copropriété, uniquement une seule aide au logement pourra être accordée, conformément à l'intention du législateur

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État constatait qu'il existe une incohérence entre le paragraphe 1^{er} qui ne soumet l'octroi de la garantie de l'État à aucune exigence à respecter par la communauté domestique et le paragraphe 2 qui se réfère au revenu net de la communauté domestique. S'ajoute à cela qu'en distinguant le revenu du demandeur de celui de la communauté domestique, les auteurs semblent ne pas compter le demandeur parmi les membres de la communauté domestique. Au vu des incohérences qui précèdent, qui sont source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'opposait formellement à la disposition sous rubrique.

En outre, le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 2, dernier alinéa, les personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ne sont pas prises en considération pour la détermination de la communauté domestique et, par conséquent, pour le calcul du revenu net. Le Conseil renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Article 14

Cet article vise la limite de la garantie étatique et reprend les dispositions de l'article 9, alinéa 2, de la loi précitée du 25 février 1979 et de l'article 55 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Avant qu'une aide étatique puisse être accordée, il faut qu'au moins 60% du coût du projet soit déjà garanti personnellement par l'emprunteur auprès de l'établissement de crédit concerné.

La garantie de l'État vaut pour la durée totale du prêt initialement conclu ; elle ne pourra être transférée par la suite sur un nouveau prêt contracté par l'emprunteur.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de relever le montant maximal de la garantie de l'État à 26 000 euros.

Cet amendement fait partie du paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction par un plan ambitieux en faveur des PME, des communes et des ménages, visant l'accès au logement et la rénovation énergétique. Cette garantie peut constituer un élément complémentaire important contribuant à la réalisation d'un projet d'acquisition, de construction, d'amélioration, de transformation ou de rénovation d'un logement.

Article 15

Cet article vise l'appel à la garantie étatique et reprend en partie le texte des articles 53 et 56 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

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

Au vu du montant plus élevé de la garantie étatique accordée en cas d'accession à la propriété, l'établissement de crédit doit, à côté des démarches énumérées dans la convention, également procéder à une vente publique du logement en question. Par conséquent, ce n'est que lorsque le produit de ladite vente reste insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit que ce dernier peut faire appel à la garantie de l'État. Une telle obligation est déjà actuellement prévue par l'article 56, alinéa 1^{er}, du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Article 16

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

Paragraphe 1^{er}

Au vu notamment du nombre limité de terrains à bâtir, de la forte progression de la population et du changement de la structure familiale au Grand-Duché, l'État doit veiller à une utilisation rationnelle du sol et donc encourager la densification des habitations. Il convient donc de soutenir davantage les acquéreurs de logements consommant seulement un minimum de terrain.

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

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

Paragraphe 2

Les conditions d'octroi restent plus ou moins les mêmes que celles qui existaient sous l'empire de la loi précitée du 25 février 1979.

Ainsi, le logement doit, par exemple, disposer d'un numéro cadastral distinctif : par conséquent, pour l'ensemble des personnes habitant dans un immeuble n'ayant qu'un seul numéro cadastral, c'est-à-dire où il n'existe pas de cadastre vertical et aucun règlement de copropriété, uniquement une seule aide au logement pourra être accordée.

La prime sous rubrique varie en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide, dont les montants sont calculés conformément à la nouvelle formule prévue par l'annexe III.

Le texte de loi revoit les limites de revenu et les montants prévus par la loi précitée à la hausse afin d'élargir le cercle des bénéficiaires potentiels d'aides individuelles au logement.

Les acquéreurs éligibles pour un logement au sens du projet de loi 7937 relative au logement abordable (ce projet de loi est le même jour à l'ordre du jour de la séance publique de la Chambre des Députés que le texte de loi sous rubrique) donc les acquéreurs d'un logement destiné à la vente abordable et à la vente à coût modéré réalisé par un promoteur public, sont toutefois exclus du bénéfice de certaines primes prévues par la présente loi, et plus particulièrement de la prime d'accession à la propriété et de la prime d'épargne (réservées désormais aux acquéreurs de logements sur le marché privé), étant donné qu'ils bénéficient déjà des conditions beaucoup plus avantageuses liées à l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré réalisé par un promoteur public. Ils peuvent néanmoins bénéficier, le cas échéant, d'une garantie étatique, d'une prime d'amélioration et/ou d'une subvention d'intérêt prévues par la présente loi.

Dans son avis du 20 juin 2020, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer au paragraphe 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée » vu que les conditions pour obtenir une prime d'accession à la propriété sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

En ce qui concerne le paragraphe 2, point 3°, le Conseil d'État constate que pour ce qui concerne la garantie de l'État, cette condition est toutefois limitée au demandeur de cette aide.

Concernant le paragraphe 2, point 4°, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Afin de développer plus particulièrement la construction nouvelle, et donc pour soutenir le secteur de la construction, l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin d'y insérer un nouveau paragraphe qui introduit une prime compensatoire conjoncturelle de 20.000 euros aux bénéficiaires d'une prime d'accession à la propriété en cas d'acquisition d'un logement nouveau, c'est-à-dire aux bénéficiaires acquéreurs d'un logement à construire/en construction ou d'un logement du stock immobilier existant qui n'a pas encore été habité avant l'entrée en vigueur de la loi en projet. Par conséquent, les acquéreurs d'un logement qui a déjà été antérieurement habité par quiconque ne peuvent pas bénéficier de cette prime conjoncturelle.

La prime compensatoire conjoncturelle sera limitée aux ménages remplissant les conditions d'une prime d'accession à la propriété et dont l'acquisition du logement nouveau et non encore habité antérieurement sera actée après l'entrée en vigueur de la présente loi et au plus tard le 31 décembre 2024.

Or, il se peut que le demandeur d'une prime d'accession à la propriété soit lui-même maître d'ouvrage, c'est-à-dire au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par celui-ci (notamment le choix de l'architecte et de l'entreprise générale), même si cette hypothèse est devenue très rare de nos jours. Dans un tel cas, la date de début des travaux de construction que le demandeur déclare au bourgmestre de la commune compétente est prise en considération (et non la date de l'acte authentique). Si ce demandeur se voit accorder une prime d'accession à la propriété, il peut également obtenir la prime compensatoire conjoncturelle, mais la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune doit alors avoir lieu entre la date d'entrée en vigueur de la présente loi et le 31 décembre 2024 au plus tard.

La présente mesure permettra de compenser au moins partiellement la forte augmentation des prix des matières premières qui a eu lieu au courant des deux dernières années, et constitue un appui supplémentaire afin de couvrir les frais de transaction et d'enregistrement lors de l'acquisition d'un bien immobilier à construire. La prime compensatoire conjoncturelle viendra utilement compléter l'apport en fonds propres, considéré par les établissements de crédit au moment de l'étude du dossier pour l'octroi d'un prêt immobilier.

Article 17

Cet article a trait à la prime d'épargne et détermine les conditions principales d'octroi de cette prime. L'article vise à encourager les gens à épargner, et donc de récompenser l'effort d'épargne personnel réalisé en vue de l'accession à un logement.

Les conditions d'octroi restent principalement les mêmes que celles prévues l'article 19 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011. Pour pouvoir obtenir une prime d'épargne, il faut dorénavant être bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété (anciennement dénommée prime d'acquisition ou de construction) pour pouvoir également obtenir une prime d'épargne, et avoir épargné pendant une période d'au moins 1 an - précédant immédiatement la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont retirés et investis dans le financement du logement - auprès d'un même établissement de crédit.

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

La commission parlementaire décide d'amender l'article sous rubrique dans l'objectif de faire droit à l'observation émise par le Conseil d'État dans son avis du 20 juin. Le libellé du point 2° a été précisé afin d'y prévoir que le demandeur doit avoir épargné pendant une période d'au moins un an précédant immédiatement la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont retirés et investis dans le financement du logement auprès d'un même établissement de crédit.

Article 18

L'article 18 détermine les modalités de calcul de la prime d'épargne. Pour le calcul de la prime, la somme des avoirs existants sur le compte d'épargne qui ont été épargnés au cours des 10 ans précédant le jour où ils ont été investis dans le financement du logement ou de travaux en relation avec le logement est prise en considération.

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

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

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

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

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

Dans son avis du 22 juin 2023, le Conseil d'État rappelle que, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limites pour prendre des décisions et que la loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration. Partant, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre, tout en omettant le verbe « pouvoir ».

Au vu de l'observation du Conseil d'État relative à l'article 33 nouveau du texte de loi, la commission parlementaire décide de l'amender, dans l'objectif de prévoir plus de précision au texte, la deuxième phrase de l'alinéa 2 fut modifiée.

Le libellé amendé prévoit maintenant explicitement qu'une prolongation du délai est uniquement possible dans certaines hypothèses particulières : pour des raisons de santé (p. ex. maladie grave d'un des bénéficiaires, dûment constatée par un certificat médical), pour des raisons financières (p. ex. perte d'emploi, revenu minime, etc.), ou en cas de force majeure. De plus, la dérogation est strictement temporaire, et donc bien délimitée dans le temps (prolongation du délai limitée à seulement un an).

En effet, dans les matières réservées à la loi, une autorité administrative ne saurait se voir accorder par le législateur un pouvoir d'appréciation sans limites pour prendre des décisions. La loi doit définir les éléments essentiels de la matière avec une précision suffisante pour écarter tout pouvoir discrétionnaire absolu de la part de l'administration.

Article 19

Cet article concerne la subvention d'intérêt. La subvention d'intérêt est une aide en intérêt pour réduire les charges mensuelles de personnes à revenu modéré ou faible qui ont contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition, mais aussi de l'amélioration d'un logement (article 27) ou de l'assainissement énergétique d'un logement (article 42 nouveau).

À côté de la limite du montant maximum pouvant être subventionné d'un prêt hypothécaire (voir article 22), le texte prévoit dorénavant un deuxième plafond. Chaque personne bénéficiaire a droit à 300 paiements mensuels (ce qui correspond à une période totale de 25 ans), qui peuvent, le cas échéant, concerner plusieurs logements acquis successivement - mais pas nécessairement l'un après l'autre -, et donc plusieurs prêts.

L'aide peut être accordée rétroactivement avec effet à la date de la demande, si toutes les conditions sont remplies à cette date.

Une subvention d'intérêt ne peut toutefois jamais être accordée - et payée - simultanément dans deux dossiers différents. Une telle situation pourrait, par exemple, se présenter lorsque le bénéficiaire de l'aide en intérêt acquiert un nouveau logement - en signant un acte de vente en état futur d'achèvement (VEFA) - qui n'est pas encore construit ou en voie de construction, et introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt pour le nouveau logement alors qu'il habite encore dans son (ancien) logement pour lequel il obtient l'aide mensuelle.

Dans un tel cas, une subvention d'intérêt pourrait déjà être accordée et payée même si le nouveau logement n'est pas encore construit ou si les travaux relatifs au logement nouvellement acquis ne sont pas encore achevés. Il s'agit d'une faveur pour les acquéreurs d'un logement, qui est déjà prévue depuis longtemps par la législation et dans la pratique, car il convient d'aider les personnes éligibles déjà au moment de la construction de leur futur logement, après la signature de l'acte notarié d'acquisition du logement. Il ne convient toutefois pas d'accorder simultanément - donc en même temps - des aides en intérêt pour deux logements différents (l'actuel logement et le logement en voie de construction du demandeur).

Article 20

L'article 20 prévoit les conditions principales pour pouvoir obtenir une subvention d'intérêt.

Pour obtenir une subvention d'intérêt, le demandeur doit par exemple respecter la condition de l'habitation principale et permanente, et donc les dispositions prévues pour cette aide en intérêt par l'article 33 nouveau.

Quant au point 3 qui prévoit comme condition de la subvention d'intérêt que « les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger. », le Conseil d'État renvoie, dans son avis du 20 juin 2023, à son observation formulée à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

En regard au point 4°, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Article 21

Cet article fixe le taux-plafond et le taux de référence applicables en matière de subvention d'intérêt, qui ont été introduits dans la réglementation par un règlement grand-ducal du 30 décembre 2011, afin d'éviter notamment que des taux exagérés soient subventionnés par l'État ou que des personnes bénéficiant d'un « taux de faveur » puissent se voir accorder une subvention d'intérêt plus élevée que les autres demandeurs de cette aide.

Dans le cadre de la présente loi qui porte réforme de la loi précitée du 25 février 1979, la subvention d'intérêt est fusionnée avec la bonification d'intérêt. Le tableau prévu à l'annexe IV tient compte de cette modification majeure.

Comme c'est aussi le cas pour d'autres aides individuelles au logement, la subvention d'intérêt sera calculée selon une nouvelle formule, laquelle tiendra compte du revenu et de la

composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide (des plafonds de revenu sont fixés pour chaque type de communauté domestique par le tableau prévu à l'annexe IV de la présente loi).

Article 22

Cet article détermine le calcul de la subvention d'intérêt. L'aide est à calculer sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement tel que prévu par le tableau de l'annexe V de la présente loi. Ainsi, l'annexe V permet de calculer le montant maximum subventionnable du prêt, par période de deux ans.

Même en cas de pluralité de demandeurs (par exemple 2 époux, partenaires ou concubins), l'aide en intérêt accordée par la suite sera toujours virée sur un seul compte bancaire, celui indiqué par les demandeurs sur leur formulaire de demande d'aide, et ceci même dans le cas où un des deux demandeurs n'a individuellement plus droit à l'aide (car ayant par exemple déjà reçu 300 paiements dans le passé, et donc déjà épuisé le total des 300 paiements mensuels).

Dans un tel cas, seulement celui des demandeurs qui a reçu moins de 300 paiements pourrait encore obtenir la part de l'aide à laquelle il a droit, laquelle sera virée sur le numéro de compte indiqué sur la demande commune.

Dans le cadre du prêt paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction et les ménages, l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de tenir mieux compte des enfants pour la subvention d'intérêt.

Ainsi, le montant dont bénéficient les communautés domestiques avec enfant(s) à charge fut doublé de 10.000 à 20.000€ par enfant. Le montant maximal subventionnable sera dès lors plafonné à 280.000 €.

L'avantage de la mesure est qu'elle est socialement très ciblée et qu'elle apporte une aide mensuelle récurrente aux ménages à faible revenu dont les charges hypothécaires pèsent le plus lourdement.

Article 23

Cet article vise le refus, le remboursement et la continuation provisoire de la subvention. Il prévoit ainsi l'essentiel de l'article 44 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Il faut respecter une durée d'habitation principale et permanente d'au moins 2 ans, conformément aux dispositions de l'article 33 nouveau de la loi, sinon la subvention d'intérêt doit être remboursée à l'État.

Une continuation provisoire de la subvention d'intérêt est possible, pour une durée maximale de 2 ans, pour celui des bénéficiaires restant dans le logement subventionné pendant une instance de divorce par exemple. En effet, les expériences de la pratique ont montré que beaucoup de ménages risquent de perdre leur logement au moment de la séparation du couple si la subvention d'intérêt était arrêtée.

Pour les ménages à revenu faible, un taux d'intérêt réduit est souvent indispensable pour pouvoir payer les mensualités du prêt hypothécaire, et donc pour pouvoir garder le logement. Il faut éviter que des gens se séparant se retrouvent sur la rue dans ces moments déjà très difficiles.

Dans la plupart des cas, une période de deux ans s'avère suffisante pour que les époux bénéficiaires puissent procéder à la liquidation et au partage de leur communauté (active et passive), et notamment régler le sort du logement familial subventionné par l'État et du prêt hypothécaire y relatif.

Au cas où la continuation provisoire est accordée, la condition prévue sous l'article 20, point 2° (être « titulaire unique dudit prêt »), n'est évidemment pas à remplir par le bénéficiaire restant dans le logement, pendant toute la durée de cette période transitoire. Après expiration de cette période limitée à deux ans, le bénéficiaire restant dans le logement doit cependant être titulaire unique du prêt hypothécaire et avoir la pleine et exclusive propriété du logement s'il veut encore bénéficier d'une subvention d'intérêt.

La continuation provisoire est également possible dans l'hypothèse où un des conjoints reprend à lui seul le logement subventionné et le prêt hypothécaire y relatif au moment de la séparation.

Pour éviter tout litige, l'acte de liquidation devrait par la suite préciser lequel des conjoints aura à régler la part de l'aide au logement devant être restituée, le cas échéant, à l'État.

Pour pouvoir obtenir une continuation provisoire dans lesdits cas, il faut une demande écrite et motivée, à adresser au ministre du Logement.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État s'oppose formellement au libellé du paragraphe 1^{er} pour insécurité juridique. Toutefois, il dit pouvoir se déclarer d'accord avec la suppression des termes « ou se sont modifiés ».

Concernant le paragraphe 2, le Conseil d'État renvoie aux considérations générales, pour demander, sous peine d'opposition formelle, d'encadrer le pouvoir d'appréciation du ministre, en omettant le verbe « pouvoir ». En outre, le Conseil d'État demande de supprimer les termes « que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause », pour être superfétatoires, étant donné que, de toute façon, toutes les raisons de départ sont visées, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de n'en citer que quelques-unes, et ce de manière exemplative.

Par le biais d'un amendement parlementaire, le libellé de l'article sous rubrique est amendé à deux endroits :

- Au paragraphe 1^{er}, la commission parlementaire a décidé de faire siennes les observations de la Haute Corporation et de supprimer, comme il fut proposé par le Conseil d'État, les termes « ou se sont modifiées ».

Il convient de préciser que les auteurs du texte ont voulu viser par « se sont modifiées » l'hypothèse où un bénéficiaire remplit toujours toutes les conditions d'octroi d'une subvention d'intérêt, mais où ce bénéficiaire n'a cependant plus droit au même montant de l'aide mensuelle, mais seulement à un montant réduit de l'aide en raison d'une

circonstance ayant entraîné une réduction du montant de l'aide (p. ex. augmentation du revenu de la communauté domestique, seulement un au lieu de deux enfants à charge). Dans un tel cas, le bénéficiaire doit bien évidemment rembourser la part de l'aide mensuelle indûment touchée.

- À l'instar de l'article 18, alinéa 2, le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, de l'article sous rubrique fut amendé afin d'éviter tout pouvoir discrétionnaire sans limites du ministre, et donc d'encadrer davantage le pouvoir d'appréciation du ministre, qui est déjà clairement délimité dans le temps. C'est pourquoi les termes « toute autre cause » ont été supprimés, en précisant davantage ici les cas où une continuation provisoire (et donc temporaire) de l'aide est possible.

En effet, « toutes les raisons de départ » ne sont pas admises, mais uniquement certaines circonstances graves bien particulières : par exemple lors d'une procédure de divorce ou lors d'une séparation. Les expériences de la pratique ont montré qu'à ce moment précis, beaucoup de ménages risquent de perdre leur logement si la subvention d'intérêt était arrêtée d'un coup. Dans la plupart de ces cas, une période de deux ans s'avère suffisante pour que les époux bénéficiaires puissent procéder à la liquidation et au partage de leur communauté (active et passive), et notamment régler le sort du logement familial subventionné par l'État et du prêt hypothécaire y relatif.

Article 24

Cet article vise les conditions principales d'octroi d'une prime d'amélioration et reprend ainsi l'essentiel des dispositions de l'article 12 de la loi précitée du 25 février 1979 et de l'article 21, alinéas 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 libellé sous rubrique fut amendé par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 20 mai 2022 suite à l'accord de la tripartite entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises (UEL) et les organisations syndicales LCGB et CGFP à l'issue des réunions du Comité de coordination tripartite des 22, 23 et 30 mars 2022 et signé le 31 mars 2022, qui prévoit notamment le renforcement du « *Topup social* » de la « *PRIME House* » en étendant le nombre des ménages éligibles sera étendu jusqu'au revenu correspondant au niveau de vie médian (décile 5).

Le logement amélioré doit être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pour une période d'au moins 2 ans après la date d'achèvement des travaux, conformément à l'article 33 nouveau de la présente loi.

La prime d'amélioration - ou une tranche de celle-ci - ne sera virée par le ministère du Logement (SAL) qu'après présentation des factures acquittées - c'est-à-dire payées - relatives aux travaux réalisés.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer aux alinéas 2 et 3, phrases liminaires, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». Il donne à considérer que les conditions pour obtenir une prime d'amélioration sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Quant aux points 2° des alinéas 2 et 3, le Conseil d'État renvoie à son observation formulée à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

En ce qui concerne les points 3° des alinéas 2 et 3, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

Concernant l'alinéa 3, point 5°, le Conseil d'État s'interroge sur la plus-value normative des termes « et ayant été accordée à partir du 1^{er} janvier 2022 » étant donné qu'il relève de l'évidence que les décisions d'octroi n'ont pas pu être accordées antérieurement à cette date. Il remarque que si l'intention est de prévoir un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une garantie de l'État, il conviendrait d'ajouter une telle disposition à l'article 51 initial (article 49 nouveau).

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin d'introduire la condition d'être majeur au libellé sous rubrique.

Lors de son examen de l'avis du Conseil d'État, la commission parlementaire décide de ne pas amender le libellé *in fine* de l'article 24, alinéa 3, point 5, afin de garder son caractère explicatif.

Article 25

Cet article vise les travaux éligibles et constitue une sorte de version actualisée des articles 21, alinéa 2, et 22 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Il contient notamment la liste des travaux éligibles pour l'obtention d'une prime d'amélioration visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de logements existants. Le remplacement des fenêtres ainsi que l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier sont nouveaux dans cette liste.

L'alinéa 2 prévoit la liste des travaux éligibles pour l'obtention de la nouvelle prime d'amélioration pour assainissement énergétique. Il s'agit de tous les travaux visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Comme cela fut le cas sous l'empire du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, le logement concerné doit disposer d'une ancienneté d'au moins 10 ans à partir de la date de première occupation du logement.

Le libellé sous rubrique fut amendé par le biais d'un amendement gouvernemental en date du 20 mai 2022 suite à l'accord de la tripartite entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises (UEL) et les organisations syndicales LCGB et CGFP à l'issue des réunions du Comité de coordination tripartite des 22, 23 et 30 mars 2022 et signé le 31 mars 2022, qui prévoit notamment le renforcement du « *Top-up social* » de la « *PRIME House* » en portant le montant maximal de la prime d'amélioration à 100% (au lieu de 40%) de l'aide financière accordée dans le régime « *PRIME House* » pour les travaux concernés.

Par conséquent, le tableau des paramètres de calcul de l'annexe VI du texte de loi est aussi modifié.

Article 26

Cet article vise le calcul de la prime d'amélioration et reprend en partie le libellé de l'article 23 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Au vu des expériences de la pratique, il est notamment jugé utile de modifier les modalités de calcul de l'aide. Dorénavant, la prime d'amélioration ne correspondra plus à un montant en euros plafonné à 30% du montant d'une facture hors TVA relative aux travaux d'amélioration, mais correspond à un pourcentage de la facture qui varie en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur, selon une nouvelle formule de calcul, avec une limite maximale fixée à 40% du montant des factures hors TVA relatives aux travaux éligibles. La nouvelle formule et les paramètres de calcul de l'aide sont prévus par l'annexe VI de la présente loi.

Pour les communautés domestiques avec un revenu plus élevé, le pourcentage du montant des factures relatives aux travaux d'amélioration pris en compte pour le calcul de la prime d'amélioration sera donc moindre que celui fixé pour les communautés domestiques avec des revenus plus faibles.

Il convient de préciser les factures qui peuvent dorénavant être prises en considération pour le calcul d'une prime d'amélioration. Uniquement une facture relative aux travaux d'amélioration éligibles, portant sur un montant d'au moins 500 € hors TVA et ayant été transmise au ministre endéans un délai de deux ans, peut être acceptée par le SAL. De plus, chaque facture recevable ne peut être considérée que pour une seule tranche de prime d'amélioration. En effet, il serait illogique et inéquitable de pouvoir utiliser la même facture pour plusieurs demandes différentes en obtention d'une tranche de prime d'amélioration.

Au cas où le demandeur a bénéficié d'une aide financière pour des travaux visés par les articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, il pourra encore bénéficier d'une prime d'amélioration pour assainissement énergétique pouvant aller jusqu'à 40% de ladite aide financière obtenue dans le cadre de la «*PRIME House*», si les conditions prévues par les articles 24, alinéa 3, sont remplies, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus par l'annexe VI de la présente loi.

De plus, le montant total de la prime d'amélioration pourra seulement être accordé dans la mesure où le « pot d'aides en capital », prévu à l'article 37 nouveau de la loi, et incluant les primes d'amélioration déjà accordées, n'a pas encore été épuisé par le demandeur. En effet, l'actuel « pot des primes d'amélioration » prévu à l'article 23 du règlement grand-ducal de 2001 est intégré dans le nouveau « pot d'aides en capital », tel que prévu à l'article 37 nouveau.

Article 27

Cet article vise la subvention d'intérêt en cas d'amélioration du logement.

Comme sous l'empire de l'ancienne législation sur les aides au logement, une subvention d'intérêt ne peut pas seulement être obtenue en cas de prêt hypothécaire contracté en vue de l'acquisition ou la construction d'un logement, mais aussi en vue de l'amélioration d'un logement. En effet, il convient de réduire la charge mensuelle des ménages à faible revenu qui investissent dans des travaux d'amélioration de leur logement.

Concernant la première condition, le Conseil d'État renvoie dans son avis, qui date du 20 juin 2023, à ses observations formulées à l'égard de l'article 16, paragraphe 2, point 3°.

Quant à la condition relative au respect des conditions de revenu fixées à l'article 32 nouveau, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

La commission parlementaire décide, par le biais d'un amendement parlementaire, de réviser les montants prévus par l'article 27, alinéa 2, deuxième phrase, à la hausse afin de redresser un oubli lors du dépôt des amendements gouvernementaux du 22 juin 2023 et d'adapter les deux montants sous rubrique de manière analogue aux augmentations prévues par l'amendement gouvernemental 7 qui visait l'article 22 du texte de loi.

L'amendement sous rubrique est donc le pendant à la mesure socialement ciblée qui fut introduite par l'amendement gouvernemental 7 du 22 juin 2023. C'est la raison pour laquelle, dans le but de tenir mieux compte des enfants, le montant prévu par le texte initial auquel les communautés domestiques avec un ou plusieurs enfants à charge ont droit a été doublé. De plus, le montant maximal subventionnable a été plafonné à 280 000 euros (au lieu de 240 000 euros).

Il convient encore de préciser que bien que la prédite subvention d'intérêt est maintenant séparée dans deux sections différentes du chapitre 2 de la loi en projet - à savoir dans la section relative aux aides à l'accession à la propriété et dans la section relative aux aides à l'amélioration du logement (contrairement à la réglementation actuelle) - il est évident que le montant maximum à subventionner est plafonné à 280 000 euros pour l'ensemble des prêts hypothécaires contractés en vue de la construction, de l'acquisition et de l'amélioration du logement du demandeur de l'aide (et donc non cumulatif).

Article 28

Cet article 28 a trait à la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap.

Il prévoit une prime pour des aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes en situation de handicap qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance. Cette aide était auparavant prévue par l'article 13 de la loi précitée du 25 février 1979, et par les articles 32 à 37 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

L'aide n'est pas limitée aux seules personnes ayant un handicap physique, mais les personnes atteintes d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant, sont également visées.

La notion de « handicap » s'inspire ici de la définition française donnée à cette notion par l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles français, et suggérée par le Conseil d'État dans son avis du 12 mars 2019 concernant le projet de loi n°7346 portant sur l'accessibilité à tous les lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs.

Comme pour l'assurance dépendance, il faut cependant que le demandeur - et bénéficiaire - soit la personne en situation de handicap, ou, si cette personne est incapable ou placée sous un régime de protection (tutelle, curatelle, sauvegarde de justice), son représentant légal, qui agit au nom et pour le compte de la personne en situation de handicap.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer au paragraphe 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». En effet, les conditions pour obtenir une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap sont clairement déterminées à l'article sous examen, de sorte que tout pouvoir d'appréciation sans limites du ministre est à exclure en l'espèce.

En second lieu, la Haute Corporation remarque que le paragraphe 2 n'est dès lors pas en phase avec les articles 30 et 34 auxquels il renvoie. Ainsi, dans un souci de cohérence interne, le Conseil d'État s'oppose formellement au paragraphe 2, point 1°, pour insécurité juridique.

En outre, le Conseil d'État note que selon l'article 32 nouveau, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 1^{er} degré avec le demandeur ne sont pas considérés pour le calcul de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap. Dans ce contexte, le Conseil renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5°, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote

constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de compléter la définition de « handicap » en la rendant conforme avec la définition de « personne handicapée » prévue par l'article 1^{er} de la Convention relative aux droits des personnes handicapées du 13 décembre 2006, transposée en droit luxembourgeois par une loi du 28 juillet 2011 portant approbation de cette Convention (publiée au Mémorial A0169 du 9 août 2011).

En outre, la condition que le logement du demandeur doit disposer d'un numéro cadastral propre fut introduite dans le libellé de l'article sous vigueur.

Article 29

Cet article vise les aménagements spéciaux éligibles. À cette fin, il reprend la liste des aménagements éligibles prévue par l'article 36 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, tout en l'adaptant aux besoins actuels de personnes en situation de handicap.

Article 30 initial¹ (article supprimé)

L'article 30 initial visait la condition de revenu et reproduit une partie des dispositions de l'article 34 règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 relatif à la condition de revenu.

Article 31 initial (article supprimé)

Cet article visait les aménagements réalisés dans un logement pris en location et reprenait l'essentiel de l'article 35 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations du Conseil d'État qu'il a émises dans son avis du 20 juin 2023 et de supprimer l'article sous rubrique.

Article 30 nouveau (Article 32 initial)

Cet article vise le calcul et plafond de la prime. La prime est calculée à l'aide d'une nouvelle formule et de paramètres de calcul qui tiennent compte du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur, tels que prévus à l'annexe VII de la présente loi.

¹ Par voie d'amendement gouvernemental en date du 5 juillet 2023, l'article 30 initial fut supprimé. Il est à remarquer qu'au vu de la nouvelle formulation de l'article 28, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 1^o, pour le mettre en phase avec l'article 32 nouveau (article 34 ancien), l'article 30 devient superfluet, et est partant à supprimer.

Par conséquent, la numérotation des articles subséquents et les références y relatives sont adaptées, y compris suite à la suppression de l'article 31 telle que suggérée par le Conseil d'État.

L'essentiel de la disposition de l'article 37, alinéa 1, du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 a été inséré dans le présent article. Toutefois, la somme totale de l'aide financière a été augmentée de 15 000 à 20 000 euros.

Comme la situation d'une personne en situation de handicap peut s'aggraver au fil du temps et rendre nécessaire des aménagements supplémentaires (non pris en charge par l'assurance-dépendance), il convient de rendre possible le paiement par tranches, comme c'est prévu pour d'autres aides prévues par la présente loi, mais limité ici à un seul logement, dans lequel la personne en situation de handicap doit habiter.

Article 31 nouveau (Article 33 initial)

L'article sous rubrique détermine les conditions d'obtention de la prime de création d'un logement intégré.

En vue de promouvoir une meilleure utilisation des terrains à bâtir disponibles (par une augmentation de l'espace dédié à l'habitation, et donc une meilleure densification), il est proposé de mettre en place une prime de création d'un logement intégré en cas de transformation d'une maison unifamiliale de manière à créer une nouvelle unité d'habitation autonome sur la même parcelle cadastrale située en zone à vocation résidentielle.

Pour que l'aide puisse être accordée, le demandeur doit notamment avoir préalablement obtenu une autorisation de bâtir du bourgmestre territorialement compétent pour pouvoir réaliser ladite transformation. De plus, le demandeur ne doit bien évidemment avoir aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger (donc ne pas être propriétaire d'un autre logement situé sur une autre parcelle cadastrale). De même, il était initialement prévu que chacune des 2 unités d'habitation - le logement principal et le logement intégré - devrait avoir un accès individuel à partir d'un espace de circulation collectif ou un accès direct depuis l'extérieur.

Pour éviter des abus, il est jugé utile de prévoir une condition d'habitation principale et permanente minimale, comme c'est également prévu pour la plupart des autres aides individuelles au logement. Le bénéficiaire de la prime doit au moins habiter d'une manière ininterrompue de deux ans dans une des deux unités d'habitation immédiatement après la fin des travaux de transformation. La prime peut déjà être demandée durant les travaux de transformation, mais elle ne pourra cependant être accordée qu'après la fin de ces travaux, donc après la création du logement intégré. En effet, une des conditions d'octroi de l'aide n'est remplie que si le demandeur commence à habiter dans une des deux unités d'habitation après les travaux.

La prime était initialement fixée à 10.000 euros pour toute transformation créant un logement intégré, donc une nouvelle unité d'habitation autonome.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État, en renvoyant aux considérations générales concernant l'encadrement du pouvoir d'appréciation du ministre dans une matière réservée à la loi, demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer à l'alinéa 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». En effet, les conditions pour obtenir une prime de création d'un logement intégré sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Finalement, concernant les points 3° et 4° de l'alinéa 2, le Conseil d'État s'interrogeait si ceux-ci sont en phase avec la définition du « logement intégré » retenue par le Tribunal administratif et à laquelle les auteurs se réfèrent au commentaire portant sur l'article 2, point 5°, en ce que celle-ci prévoit que le logement intégré « ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal » et « qu'un logement intégré n'est pas assimilé à un logement-unité d'habitation ». En effet, selon cette définition, le logement intégré n'est pas à assimiler à un logement d'unité habitation. Dans ce contexte, le Conseil d'État renvoie à son opposition formelle formulée à l'égard de l'article 2, points 2° et 4°, tout en exigeant que les dispositions des points 3° et 4° de l'alinéa sous examen soient en phase avec la définition de la notion de « logement intégré » qui sera insérée dans la loi en projet.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir que le demandeur d'une aide sous forme de prime de création d'un logement intégré soit une personne physique majeure.

De plus, au vu du paquet de mesures pour soutenir le secteur de la construction, la prime sous rubrique est augmentée de 10.000 à 20.000 euros, et ceci pour tous les logements intégrés dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui auront été achevés avant le 31 décembre 2026.

Le libellé de cet article est modifié à deux endroits par le biais d'un amendement parlementaire :

- La suppression du point 4° initial s'imposait par un souci de cohérence interne, vu que le libellé tel qu'il était prévu dans le texte initial n'était pas en phase avec la notion de « logement intégré » telle que définie par l'article 2, point 10° nouveau.
- À l'instar du point 4° initial, il convenait, dans un souci de cohérence, d'harmoniser la terminologie employée dans le texte de loi. C'est la raison pour laquelle le point 4° nouveau était amendé afin d'être en phase avec la notion de « logement intégré » telle que définie par l'article 3, point 10° nouveau.

Article 32 nouveau (Article 34 initial)

Cet article vise le revenu net, notamment en déterminant le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt. L'article reprend une partie des dispositions prévues par l'article 3 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, qui est relatif au revenu à prendre en considération pour le calcul de certaines aides, tout en y apportant des modifications au vu des expériences constatées dans la pratique.

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

C'est la raison pour laquelle le revenu pris en considération est d'une manière générale le revenu net pour lequel les transferts sociaux, notamment les allocations familiales, ne sont pas pris en considération.

Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ne sont pas considérés pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt. Le Conseil renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, paragraphe 2, point 5° et à sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel y exprimée.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article 32 nouveau en le modifiant intégralement :

- Au paragraphe 1^{er}, les alinéas 1^{er} et 2 (anciens alinéas 3 et 4 du paragraphe 3) sont regroupés afin de former un seul alinéa. De même, à l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 6° nouveau, la partie de phrase « à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1^{er} degré avec le demandeur, » est supprimée afin d'éviter toute inégalité de traitement.
- Le paragraphe 2, alinéa 2, fut amendé dans le but de le clarifier à l'instar du libellé du paragraphe 3, qui fut précisé par voie d'amendement gouvernemental du 22 juin 2023.
- Au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, la référence à l'article 28 fut introduite dans l'objectif d'apporter plus de précisions au texte de loi.

En ce qui concerne les alinéas 3, 4 et 5 initiaux du paragraphe 3, il a été jugé utile de séparer le paragraphe 3 en deux paragraphes distincts pour garantir une meilleure lisibilité du texte.

Ainsi, les anciens alinéas 3, 4 et 5 du paragraphe 3 forment le paragraphe 4 nouveau. De cette manière, le paragraphe 3 vise les aides reprises sous l'article 24, alinéa 1^{er}, point 1°, et sous l'article 28, et le paragraphe 4 nouveau vise l'aide reprise sous l'article 24, alinéa 1^{er}, point 2°.

Suite à cet amendement, les paragraphes suivants ont été renumérotés.

Il est introduit un nouvel alinéa 3 au paragraphe qui s'impose suite à la scission du paragraphe 3 initial et constitue le corrélatif au libellé du paragraphe 4 nouveau.

- Quant au nouveau paragraphe 4, les anciens alinéas 3 et 4 du paragraphe 3 sont combinés et forment l'alinéa 1^{er} du paragraphe 4 nouveau afin de rendre le texte plus lisible.
- À l'alinéa 1^{er} nouveau, deuxième phrase, le renvoi à la décision d'octroi prévue à la première phrase de l'alinéa fut adapté.
- Suite à l'introduction du nouvel alinéa 3 à l'endroit du paragraphe 3 qui vise - à côté de la prime d'amélioration visée par l'article 24, alinéa 1^{er}, point 1^o - la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une modification du libellé de l'alinéa 2 s'imposait afin de biffer les conditions liées à la prédite condition.

Au regard à la réserve de sa position quant à la dispense du second vote constitutionnel soulevée par le Conseil d'État dans son avis du 20 juin 2023 à l'endroit des articles 16, paragraphe 2, point 4^o ; 20, point 4^o ; 24, alinéas 2, point 4^o, et 3, point 4^o; 27, alinéa 2 ; 28, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 1^o ; 34 nouveau (36 initial), paragraphes 2, alinéa 2, et 3, alinéa 1^{er}, qui renvoient tous à l'article 32 nouveau (34 initial), il convient de noter que le libellé de cet article 32 nouveau (34 initial) a été amendé afin que la Haute Corporation puisse lever ses oppositions formelles émises aux endroits susmentionnés.

Article 33 nouveau (Article 35 initial)

Cet article détermine pour les différentes primes et subventions les conditions de l'habitation principale et permanente. Il reprend l'essentiel des dispositions du paragraphe 1^{er} de l'article 8 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

En cas d'octroi d'une aide, le bénéficiaire s'engage à occuper effectivement et personnellement le logement acquis et/ou amélioré endéans un certain délai, et pour une période continue telle que déterminée par la loi pour l'aide afférente.

Paragraphe 1^{er}

La prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne sont liées à une condition de durée d'habitation minimale.

Au vu des expériences de la pratique - de plus en plus de ménages ne pouvant plus respecter la condition de 10 ans et au vu du montant relativement peu élevé des primes par rapport aux prix de vente des logements sur le marché privé à l'heure actuelle -, il est cependant jugé utile et approprié de réduire la durée d'habitation minimale de 10 à 2 ans.

Une durée d'habitation minimale est également prévue pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré et la subvention d'intérêt. Elle est également fixée à 2 ans, ce qui est jugé suffisant, car les travaux d'amélioration et de transformation entrepris

ne sont pas seulement bénéfiques aux personnes qui y habitent actuellement, mais également aux habitants futurs du ou des logements concernés.

Pour la prime d'amélioration, il peut y avoir 2 situations. Si le bénéficiaire habite dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide. Lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant ces travaux, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commencera à occuper le logement en question après la fin des travaux.

En cas d'octroi d'une subvention d'intérêt, la condition doit également être respectée par le bénéficiaire après ce délai minimum d'habitation consécutive de deux ans, et ceci aussi longtemps que l'aide mensuelle lui est payée, sinon l'aide est à rembourser pour la période indûment touchée.

Le texte prévoit donc un délai minimum d'habitation *uniforme* de 2 ans pour toutes ces aides. Il y aura ainsi une certaine cohérence entre la plupart des aides individuelles au logement avec les dispositions actuelles relatives au crédit d'impôt sur les actes notariés (« *Bëllegen Akt* ») ou à la TVA-logement.

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'État constate que le paragraphe 1^{er}, point 2°, ne prévoit cependant que la situation où le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide et ne couvre pas de manière explicite la situation visée par les auteurs au commentaire des articles.

Concernant toujours le point 2°, le Conseil d'État constate que dans la mesure où les travaux d'aménagement ont été réalisés avant l'introduction de la demande en vue de l'obtention des primes respectives, le délai exigé en termes d'habitation principale et permanente se prolongera nécessairement au-delà des deux ans qui sont exigés par l'article sous examen dans le cas où le demandeur occupe déjà l'habitation depuis l'achèvement des travaux jusqu'à la date de décision d'octroi de la prime.

Le libellé de l'article est amendé par voie d'amendement parlementaire afin de compléter le paragraphe 1^{er} par une nouvelle phrase au point 2 qui introduit de manière explicite le cas de figure dans lequel le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant les travaux.

Paragraphe 2

Au cas où la date de début du délai prévu pour une aide visée au paragraphe 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'un an, c'est-à-dire il doit donc commencer à habiter dans le logement en question au plus tard trois ans après le jour de la décision d'octroi de l'aide par le ministre. De plus, le bénéficiaire de l'aide doit habiter dans le logement pour une durée minimale de deux ans.

Le ministre du Logement dispose cependant encore de la possibilité d'accorder une dispense d'habitation après ce délai, en cas de demande motivée, comme prévu par l'article 36 nouveau, paragraphe 2.

À l'égard du paragraphe 2, le Conseil d'État se demande si la prolongation du délai y prévu dépend de la seule volonté du demandeur de l'aide. Dans la négative, le Conseil d'État recommande aux auteurs de s'inspirer de l'article 45 initial, alinéa 2, et d'apporter les précisions souhaitées y prévues.

En ce qui concerne l'article 33 nouveau (article 35 initial), paragraphe 2, la commission parlementaire note qu'il s'agit d'une reprise d'une disposition actuellement en vigueur et décide de ne pas amender le libellé dudit paragraphe.

Paragraphe 3

La condition d'habitation principale et permanente est respectée si le demandeur est inscrit à l'adresse du logement pendant le délai prescrit par le texte légal respectif. L'inscription au RNPP est considérée comme une « *source exacte* » si ces données ont été confirmées par le demandeur. Dans une telle hypothèse, le demandeur ne doit désormais plus produire de pièce justificative pour prouver cette condition. En effet, conformément à la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, les administrations et services de l'État qui ont accès au RNPP (voir article 51 nouveau, alinéa 2, de la présente loi) ne peuvent - en principe - plus exiger la production de certificats relatifs à des données qualifiées d'exactes, c'est-à-dire des données inscrites sur le registre national sur base de pièces justificatives.

Ce RNPP, qui regroupe toutes les données relatives à l'identification des personnes physiques (résidentes ou non) en contact avec une administration luxembourgeoise, a pour objectif de garantir l'exactitude des données enregistrées, sur base de pièces justificatives, et de permettre aux administrations un accès à des données exactes et actualisées. Il permet des avancées importantes en matière de simplification administrative. Les services et administrations ayant accès à ce registre ne peuvent en principe plus exiger la production de certificats censés attester l'exactitude de données personnelles qualifiées d'exactes.

Toute personne identifiée au RNPP a le droit de consulter les données personnelles qui la concernent. Si les données communiquées se révèlent être incomplètes ou inexactes, la personne concernée peut en demander la rectification ou la mise à jour.

Article 34 nouveau (Article 36 initial)

Cet article qui vise la location et le recueilli par solidarité reprend l'essentiel de l'article 14 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État recommande de supprimer les termes « par écrit » à l'endroit du paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 1^o.

Quant au paragraphe 2, point 1^o, le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'égard de l'article 3, point 5^o, pour réserver sa position quant à la dispense du second vote

constitutionnel, dans l'attente d'explications de nature à fonder la différence de traitement répondant aux critères établis par la Cour constitutionnelle, à savoir que la différence de traitement procède de disparités objectives, qu'elle est rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.

L'article sous rubrique est amendé à plusieurs endroits par le biais d'un amendement parlementaire :

- A l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 6° nouveau, donc afin d'éviter toute inégalité de traitement, la partie de phrase concernant des occupants ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou le bénéficiaire est supprimée au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 1°, au paragraphe 2, alinéa 2 et au paragraphe 3, alinéa 1^{er}. En effet, la non-prise en compte des revenus des occupants ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou le bénéficiaire constitue une différence de traitement non adéquate.
- Afin d'apporter plus de précisions au texte de loi en projet, il est proposé d'insérer les termes « à l'article 32, paragraphe 1^{er} » après les termes « Par dérogation ».

Article 35 nouveau (Article 37 initial)

Cet article prévoit les dispositions générales relatives au remboursement d'une ou de plusieurs aides prévues par la présente loi.

Paragraphe 1^{er}

En cas d'acquisition d'un logement, un délai minimum d'habitation de 2 ans est à respecter pour les aides en capital, notamment pour la prime d'accession à la propriété et pour la prime d'épargne. L'obligation de remboursement est déclenchée dans la mesure où le bénéficiaire ou une des personnes bénéficiaires d'une telle prime cesse de faire partie, avant l'expiration du délai de deux ans, de la communauté domestique pour lequel le logement subventionné est l'habitation principale et permanente.

Aucun montant de la prime d'accession à la propriété ou de la prime d'épargne n'est à rembourser si le bénéficiaire a habité pendant au moins deux ans dans le logement.

Afin de limiter l'abus ou la spéculation, chacune des aides à l'accession à la propriété ou à l'amélioration du logement - donc également la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la prime de création d'un logement intégré et la subvention d'intérêt - sera dorénavant intégralement à rembourser si le bénéficiaire de l'aide n'habite pas le logement pendant une durée ininterrompue d'au moins deux ans consécutivement à partir de la date où a débuté l'occupation du logement par le bénéficiaire.

En cas de décès du bénéficiaire avant le délai prévu pour l'aide, le ou les héritiers ne doivent plus rembourser l'aide, ou une part de celle-ci.

Paragraphe 2

Toute aide prévue par la présente loi - donc peu importe si une des aides à la location ou aides à la propriété d'un logement - qui a été indûment touchée (p. ex. en cas de non-respect de l'obligation d'information spontanée, une fausse indication sur la demande ou sur une pièce justificative y afférente, omission de signaler au ministre un changement influençant le montant d'une aide au logement) doit être remboursée par le bénéficiaire à l'État, sans aucune possibilité de dispense.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État constate que le paragraphe 2, tout en précisant que les aides doivent être remboursées dans leur intégralité, se recoupe avec l'article 46 nouveau (48 ancien), paragraphe 2. Le Conseil d'État note encore que les articles 35 nouveau (37 ancien), 36 nouveau (38 ancien), 46 nouveau (48 ancien) et 53 nouveau (56 ancien) portent tous sur le remboursement des aides visées par le projet de loi sous avis. Dans un souci de simplification et de clarté du texte, le Conseil d'État recommande fortement de revoir ces articles et de les regrouper le cas échéant.

Dans un souci de simplification et de clarté du texte, la commission parlementaire décide de regrouper dans la mesure du possible les dispositions sur le remboursement des aides. C'est pourquoi l'article sous rubrique fut amendé en supprimant le libellé du paragraphe 2 et en l'intégrant au libellé de l'article 53 nouveau, paragraphe 1^{er}.

Suite à cet amendement, la subdivision de l'article 35 nouveau en paragraphes n'est plus nécessaire. Les références y relatives sont donc adaptées (article 36 nouveau, paragraphe 1^{er}).

Article 36 nouveau (Article 38 initial)

Cet article vise la dispense de remboursement et la dispense d'habitation et reprend l'essentiel de l'article 9 du règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011, qui prévoit la possibilité d'une dispense de remboursement respectivement de la condition d'habitation.

Paragraphe 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 deux ans est seulement possible dans les cas où le bénéficiaire en fait la demande avant qu'il parte du logement

subventionné. En effet, dans la pratique actuelle, le Service des aides au logement et la Commission en matière d'aides individuelles au logement sont souvent mis devant le fait accompli, respectivement le Service constate par hasard, lors d'un contrôle ponctuel ou lors du réexamen du dossier, qu'un bénéficiaire est sorti du logement sans l'avertir, alors qu'il s'est engagé lors de la signature de la demande d'une aide au logement d'y habiter pendant deux ans au moins.

Exemples où une dispense d'habitation temporaire peut être accordée :

- 1) transformation ou rénovation substantielle du logement d'une telle ampleur que le bénéficiaire doit sortir du logement pendant la durée des travaux;
- 2) départ à l'étranger pour raison professionnelle;
- 3) lorsqu'une personne sort de son logement pour vivre chez sa copine respectivement son copain.

Dans les deux derniers cas, il est possible de mettre en location le logement durant le délai dispensé, ceci pour éviter que le logement soit vacant pendant l'absence du bénéficiaire. Pendant toute la période dispensée d'habitation, l'aide est évidemment arrêtée, sauf dans le premier cas. En effet, dans la pratique, il s'est montré que beaucoup de ménages à faible revenu réalisant des travaux de transformation ou de rénovation du logement (par exemple pour cause de moisissures) n'ont plus les moyens financiers nécessaires pour supporter par exemple l'arrêt temporaire de la subvention d'intérêt pendant la durée des travaux, car ils devraient alors supporter l'intégralité du taux d'intérêt débiteur. Des difficultés sérieuses de paiement des mensualités du prêt hypothécaire en seraient la conséquence.

Le ministre peut, sur demande motivée, également accorder une dispense d'habitation temporaire dans l'hypothèse où le délai de 3 ans prévu à l'article 33 nouveau, paragraphe 2, ne peut pas être respecté par le bénéficiaire pour un cas de force majeure, par exemple. Dans ce cas, la condition de demande préalable ne doit évidemment pas être remplie.

Article 37 nouveau (Article 39 initial)

Les dispositions spéciales prévues par l'article 37 nouveau concernent les primes en capital prévues par les articles 16 à 18 et 24 à 26, donc en l'occurrence:

- a) la prime d'accession à la propriété,
- b) la prime d'épargne, et
- c) la prime d'amélioration.

Le texte prévoit pour chaque personne bénéficiaire un » *pot d'aides en capital* »: le montant total des aides accordées sous forme desdites 3 primes, lesquelles pouvant concerner plusieurs logements (subséquents, mais pas nécessairement acquis l'un après l'autre), ne peut dépasser la limite maximale fixée à 35.000 euros par personne bénéficiaire.

Chaque aide en capital touchée, y compris celles déjà accordées sous l'empire de la législation actuelle de 1979, sera imputée sur ce « *pot* » jusqu'à ce que le plafond de 35.000 euros soit atteint:

- un montant *remboursé* par le bénéficiaire (p. ex. si une prime était indûment touchée) ne sera pas imputé sur un *pot d'aides en capital*: ce montant remboursé sera alors de nouveau rajouté au solde disponible;
- un montant *dispensé* (donc non remboursé) est imputé sur le solde disponible.

La demande d'aide introduite est toujours calculée sur base de la composition de la communauté domestique et de la situation financière du demandeur. L'aide est accordée à la communauté domestique, mais toujours via un seul virement - donc un seul paiement pour tous les bénéficiaires de l'aide - sur le compte qui est indiqué sur le formulaire de demande signée conjointement par les demandeurs.

Toutefois, pour le calcul du solde restant du « *pot* » pour chacun des bénéficiaires, la prime calculée pour la communauté domestique composée sera toujours répartie à parts égales - donc moitié-moitié dans le cas d'un couple demandeur - entre les demandeurs bénéficiaires. La part de prime de chacun des deux demandeurs est donc imputée sur le « *pot d'aides en capital* » de chacune des deux personnes bénéficiaires.

Dans le cas où le solde du « *pot* » d'un des demandeurs est insuffisant pour pouvoir accorder sa part de prime, que ce soit partiellement ou dans son intégralité, ladite part ne pourra alors être accordée que jusqu'à concurrence du solde encore disponible de ce demandeur. Ainsi, l'aide totale pouvant être accordée à la communauté domestique du couple se verra réduite.

Article 38 nouveau (Article 40 initial)

L'article 38 nouveau vise les conditions principales d'octroi d'une garantie de l'État pour un prêt climatique.

Cet article et les articles subséquents concernent les aides à l'assainissement énergétique d'un logement, qui sont actuellement prévues par la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, dont le texte est inséré dans le cadre de la présente loi, tout en l'adaptant sur certains points afin d'assurer une harmonisation de la terminologie dorénavant employée et en vue d'une meilleure cohérence des différentes dispositions relatives aux aides prévues par la présente loi.

En effet, comme un objectif majeur de la présente loi en projet est de regrouper dans un seul et même texte de loi toutes les aides individuelles au logement prévues par plusieurs lois différentes, il est évident que certaines dispositions actuellement encore contenues dans ces lois n'ont pas été reprises dans le présent texte, en l'occurrence celles qui ont été jugées inutiles ou qui sont similaires avec des dispositions générales prévues par le présent texte, et donc pour éviter des reproductions textuelles.

Le présent article prévoit les conditions qui doivent être remplies cumulativement par l'emprunteur pour pouvoir obtenir une garantie de l'État pour un prêt climatique contracté uniquement en vue de la réalisation d'une ou plusieurs mesures d'assainissement d'un logement, ou de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques au sens de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion

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

Un simple accord de principe émis de la part du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions et portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue par les articles 4 ou 5 de ladite loi de 2016 sera dorénavant requis pour l'obtention d'une garantie de l'État. La loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques exige à cet égard encore une décision d'octroi d'une telle aide financière. Or, comme l'aide financière du ministre de l'Environnement ne pourra cependant être accordée qu'après l'achèvement des travaux, elle n'est donc pas encore accordée au moment d'une demande en obtention d'une garantie l'État pour un prêt climatique. Par conséquent, il convient d'adapter le texte sur ce point.

La garantie étatique ne peut évidemment être accordée que pour un seul prêt. Par conséquent, en cas de demande d'une garantie pour un 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'État en cas de conclusion d'un prêt pour l'assainissement ou pour l'équipement de leur logement. Il convient de préciser que cela inclut les personnes qui sont emphytéotes du terrain sur lequel est construit leur logement et propriétaires de la construction.

Le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur de la garantie de l'État. Cette condition est différente de celle prévue pour l'obtention d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique, qui prévoit une condition d'habitation similaire à celle prévue pour le prêt climatique à taux réduit prévu à l'actuel article 3 de la loi de 2016: une occupation par un tiers (en cas de location) est ainsi permise pour l'octroi d'une subvention d'intérêt pour assainissement énergétique.

Au cas où les conditions sont remplies, la garantie étatique sera accordée par le ministre à l'emprunteur du prêt.

Une convention doit obligatoirement avoir été conclue entre la banque - qui accorde le prêt au demandeur - et l'État, comme c'est également le cas pour la loi actuelle de 2016 concernant les prêts climatiques à taux zéro, pour préciser les modalités (de fonctionnement et de déboursement) relatives au prêt climatique ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie étatique par l'établissement de crédit (p. ex. appel à la garantie uniquement possible après certaines démarches engagées par la banque pour régulariser un défaut de paiement du bénéficiaire).

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé de l'alinéa 1^{er}, point 5°, est complété afin d'y prévoir comme condition pour l'obtention d'une garantie étatique que le demandeur/emprunteur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est demandée.

L'article sous rubrique est aussi modifié par voie d'amendement gouvernemental afin de prévoir également expressément dans la disposition relative aux conditions principales d'octroi

d'une garantie de l'État pour un prêt climatique la condition pour le demandeur d'être majeur au moment de l'introduction de la demande ainsi que la condition que le logement doit disposer d'une désignation cadastrale propre.

Article 39 nouveau (Article 41 initial)

Le prêt doit être garanti par une hypothèque inscrite en faveur de l'établissement de crédit de sorte à réduire le risque d'appel à la garantie étatique par la banque.

Article 40 nouveau (Article 42 initial)

Cet article prévoit le montant maximal de l'aide étatique, ainsi que la durée maximale de la garantie.

En cas d'octroi de l'aide, le prêt est garanti par l'État, avec toutefois une limite légale de la garantie fixée à 50.000 euros.

La garantie de l'État prend évidemment fin en cas de remboursement total du prêt climatique.

Comme l'État est garant d'un prêt, afin de contrôler si les conditions de l'aide sont toujours remplies, il est légitime d'exiger que l'établissement de crédit transmette chaque année au ministre des informations bancaires, et plus précisément le solde restant dû du prêt garanti par l'État. Il semble également justifié que la banque informe l'État - dans les meilleurs délais possibles - en cas de remboursement intégral du prêt climatique.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir *expressis verbis* dans le texte légal, comme dans la convention à conclure avec les établissements de crédit intéressés, que l'établissement de crédit peut encore faire appel à la garantie de l'État après l'écoulement du délai de 15 ans prévu à l'article 42 nouveau, mais sous la condition que l'intention de faire appel à la garantie ait été notifiée par l'établissement de crédit au ministre avant l'échéance du délai de 15 ans, donc endéans ce délai. Dans ce cas précis, l'établissement de crédit peut faire appel à la garantie jusqu'au dernier jour où ses démarches en vue de régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin.

Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/0.

Article 41 nouveau (Article 43 initial)

Cet article vise la limite de la garantie et l'appel à la garantie. Au cas où une garantie de l'État est accordée sur base d'une déclaration inexacte ou incomplète, il semble normal que l'État puisse se retourner contre le ou les responsables de ce fait, que ce soit l'établissement de crédit (qui a introduit la demande) ou le bénéficiaire (l'emprunteur qui a contracté le prêt) lui-même. En effet, il se pourrait que la banque soit responsable d'une déclaration inexacte dans un dossier donné.

Pour l'hypothèse d'un appel à la garantie, l'article 41 nouveau prévoit une disposition similaire à celle prévue par l'article 15.

Article 42 nouveau (Article 44 initial)

Cet article prévoit les conditions d'octroi de la subvention d'intérêt pour prêt climatique.

À côté de la subvention d'intérêt prévue par les articles 19 et 27, il est également possible d'obtenir une aide mensuelle en cas de prêt contracté pour réaliser un ou plusieurs investissements visés par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour les personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables dans le domaine du logement. Un logement dont la consommation d'énergie peut être réduite devient de plus en plus intéressant, tant pour les consommateurs que pour l'environnement. Or, vouloir réduire le taux de consommation d'énergie d'un logement nécessite dans la plupart des cas des investissements financiers substantiels que des ménages à faible revenu ou avec des enfants à charge ne sont que rarement capables de réaliser de leurs propres moyens. Par conséquent, ils se trouvent contraints d'avoir recours à un prêt hypothécaire. Pour soutenir les personnes à réaliser les travaux qui s'imposent pour assainir sur le plan énergétique leur logement, il convient de les faire bénéficier d'une subvention d'intérêt de sorte qu'elles n'aient pas à supporter l'intégralité de la charge mensuelle relative au remboursement d'un tel prêt hypothécaire. Le prêt hypothécaire contracté dans ce contexte peut être pris en considération jusqu'à un plafond de 100.000 € sur une période maximale de 15 ans.

Le texte proposé ne prévoit pas de condition de revenu, car il s'agit d'une adaptation du « *prêt à taux réduit* » actuel, pour lequel il n'y a pas de condition de revenu.

L'octroi de la subvention d'intérêt ne peut intervenir que sous la condition de l'obtention préalable d'une aide prévue conformément aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé à 1,5%, sans pouvoir évidemment dépasser le taux réel du prêt. Lorsque les taux d'intérêt des prêts sont à un très bas niveau, la partie du prêt concerné est ainsi à taux zéro dans la majorité des cas.

Comme pour le « prêt climatique à taux réduit » à l'heure actuelle, le montant total du prêt pris en considération est plafonné à 100.000 euros par logement, sur une période maximale de 180 mois. La somme totale de la subvention d'intérêt accordée ne peut dépasser le seuil de 10% du montant principal du prêt, donc en l'occurrence un maximum de 10.000 euros.

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir également expressément dans la disposition relative aux conditions principales d'octroi d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique la condition pour le demandeur d'être majeur au jour de l'introduction de la demande ainsi que la condition que le logement doit disposer d'une désignation cadastrale propre.

Article 43 nouveau (Article 45 initial)

Cet article vise la condition d'habitation principale et permanente. Au plus tard trois ans après le début des travaux d'assainissement énergétique, le logement en question doit être habité par le demandeur respectivement par un tiers locataire qui occupe ledit logement. Ce délai de trois ans peut, le cas échéant, être prolongé pour une durée maximale de deux ans, en cas de demande dûment motivée auprès du ministre du Logement.

Il n'y a ici pas de délai minimum d'habitation principale et permanente à respecter. L'aide sera cependant uniquement accordée pour la période où le logement est occupé à usage d'habitation par le bénéficiaire ou un tiers.

L'accomplissement de la condition d'habitation peut, par exemple, être établi par un certificat de résidence de l'occupant du logement en cause (si adresse non confirmée dans le RNPP), par une copie d'un contrat de bail du tiers occupant ou par tout autre document prouvant qu'une personne physique y habite.

Article 44 nouveau (Article 46 initial)

Cet article vise le calcul et les modalités relatives à la subvention d'intérêt. L'aide sous forme de subvention d'intérêt peut uniquement être accordée après présentation d'une preuve que le demandeur s'est vu accorder une aide étatique dans le cadre de la « *PRIME House* », et plus précisément une aide prévue par les articles 4 et 5 de prédite loi du 23 décembre 2016: le simple accord du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions sera considéré comme suffisant, même si le montant de l'aide accordée n'a pas encore été viré sur le compte du demandeur.

De plus, vu le délai entre le début des travaux et la décision d'octroi du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, la subvention d'intérêt pourra être accordée avec effet rétroactif jusqu'à 18 mois à partir de la date d'introduction de la demande, si les conditions d'octroi étaient déjà remplies antérieurement.

Article 45 nouveau (Article 47 initial)

Cet article vise la demande en obtention d'une aide individuelle au logement. Toute demande en obtention d'une ou de plusieurs aides au logement prévues par la présente loi est à présenter moyennant un formulaire spécifique - adapté à l'aide demandée - mis à disposition des intéressés par les services du ministère du Logement, et principalement par le Service des aides au logement. Les formulaires de demande peuvent également être téléchargés via le site internet du ministère du Logement, ou retirés dans les locaux du SAL. Aucun autre formulaire de demande qui est élaboré par un autre organisme (p. ex. établissement de crédit) ne sera admis.

Pour éviter tout risque de prescription, le demandeur doit cocher clairement sur le formulaire de demande la ou les aides au logement dont il entend bénéficier.

Il faut que le demandeur dispose d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de l'introduction de la demande, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration - et d'un numéro d'identification national (inscription au registre principal du RNPP) pour pouvoir prétendre à une aide au logement dans le cadre de la présente loi, et donc pour que la demande en obtention d'une aide soit recevable.

Suite à l'introduction d'une demande, le ministre - et plus particulièrement ses collaborateurs en charge de l'instruction, de la gestion et du suivi administratif des demandes d'aides - peut demander un certain nombre de pièces et de renseignements au demandeur de l'aide, et ceci pour pouvoir vérifier si les conditions d'octroi d'une aide demandée sont remplies. Il en est bien évidemment de même lors du contrôle des conditions à respecter après l'octroi d'une ou de plusieurs aides demandées.

Si les documents ou renseignements demandés par le ministre ne sont pas communiqués à celui-ci endéans un délai de 3 mois, le dossier sera clôturé pour l'aide au logement concernée. Dans un tel cas, l'aide sera refusée (en cas de demande d'aide) respectivement arrêtée (en cas de réexamen du dossier). Dans cette hypothèse, les personnes souhaitant néanmoins obtenir cette aide doivent donc introduire une nouvelle demande dûment datée et signée, avec à l'appui toutes les pièces requises par la loi.

Un règlement grand-ducal d'exécution précisera les modalités applicables lors d'une demande en obtention d'une ou de plusieurs aides prévues par la présente loi, ainsi que les pièces justificatives devant être annexées à une demande d'aide. Il convient cependant de souligner qu'à part les pièces justificatives obligatoires énumérées dans ledit règlement d'exécution de la loi, le demandeur doit évidemment également transmettre tout autre document ou renseignement qui serait, le cas échéant, jugé nécessaire et demandé par le ministre pour contrôler le respect d'une ou de plusieurs conditions fixées par la présente loi.

Article 46 nouveau (Article 48 initial)

Cet article prévoit l'obligation d'information spontanée du demandeur ou bénéficiaire d'une aide, mais aussi les conséquences en cas de fausse déclaration ou si le bénéficiaire omet de signaler une ou plusieurs informations importantes ayant une influence sur l'aide.

Paragraphe 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. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Le libellé du paragraphe sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, afin d'omettre les références au demandeur et à l'octroi de l'aide. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Paragraphe 2

Ce libellé prévoit qu'en cas d'omission d'information ou en cas de déclaration inexacte ou incomplète, l'aide sera refusée respectivement arrêtée. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, l'alinéa 2 initial du paragraphe 2 fut supprimé vu qu'il faisait double emploi avec le paragraphe 1^{er}.

Dans son avis du 20 juin 2023, Conseil d'État tient à relever que le terme « arrêter » est équivoque en ce qu'il ne permet pas de savoir si l'aide est seulement suspendue jusqu'à ce que les renseignements demandés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions ont été fournis ou si l'aide est définitivement refusée pour le futur. Ce terme étant source d'insécurité juridique, le Conseil d'État s'y oppose formellement.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé du paragraphe sous rubrique en supprimant les termes « ou arrêtée, » à l'endroit du paragraphe 2. Le libellé amendé vise à éviter tout risque d'insécurité juridique. En effet, le terme « arrêter » est équivoque en ce qu'il ne permet pas de savoir si l'aide est seulement suspendue jusqu'à ce que les renseignements demandés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions ont été fournis ou si l'aide est définitivement refusée pour le futur.

Dans l'hypothèse visée, l'aide est définitivement refusée (cas d'un dossier de demande en cours d'instruction) respectivement arrêtée (cas d'un dossier en cours de paiement au moment de la décision du ministre, donc où il y a préalablement eu une décision d'octroi de l'aide) pour le futur, et le dossier visé sera clôturé.

La personne en question pourrait cependant, le cas échéant, faire une nouvelle demande d'aide dans le futur.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit clairement dans la loi une obligation d'information pour l'établissement de crédit prêteur en cas d'octroi d'une garantie de l'État. En effet, notamment lors d'un réexamen du dossier, le ministère du Logement - en l'occurrence le Service des aides au logement - a besoin de certaines informations de l'établissement de crédit pour contrôler le respect des prescriptions légales. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État note que, vu que la subvention d'intérêt n'est accordée qu'une fois que le prêt a été accordé définitivement, les termes « lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou » sont superfétatoires.

Article 47 nouveau (Article 49 initial)

Cet article vise la communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides et primes.

Il semble normal que le montant d'une aide au logement ne varie pas seulement en fonction du revenu, mais également en fonction de la situation familiale, et donc de la communauté domestique.

Par conséquent, l'aide au logement augmente avec le nombre des enfants à charge qui habitent avec le demandeur dans le même logement. Le législateur a ainsi voulu concrétiser une politique plus favorable à l'égard des familles ayant des enfants à charge et nécessitant des logements plus spacieux. Ainsi, pour la prime d'accèsion à la propriété, il convient de maintenir la disposition prévoyant que le demandeur peut demander le recalcul du montant de la prime en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit la date de l'acte notarié d'acquisition du logement.

Article 48 nouveau (Article 50 initial)

L'article 48 nouveau contient les dispositions qui prévoient les règles de fonctionnement de la Commission en matière d'aides individuelles au logement, ci-après dénommée la « Commission ». Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits :

- La notion de « commission » qui se trouvait à l'endroit de l'article 2, point 2°, a été supprimée car il ne s'agit en effet pas d'une définition, mais d'un simple abrégé qu'il convient de prévoir plutôt à l'article 48 nouveau, le texte est ainsi précisé à la fin de l'alinéa 1^{er} du paragraphe 1^{er}.
- Le paragraphe 2 est déplacé vers le paragraphe 4 de l'article 53 nouveau (suite à une recommandation du Conseil d'État concernant les conditions générales relatives à la subvention de loyer prévues dans le cadre du projet de loi n°8000).
- Les membres de la commission en matière d'aides individuelles au logement sont nommés parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du Ministère du logement. Le terme « agents » désigne les personnes faisant partie de la commission qui ne sont ni fonctionnaire ni employé public audit Ministère du logement. Il s'agit en l'occurrence de personnes détachées de la BCEE qui travaillent au Ministère du logement depuis longtemps. Le Conseil d'État estime qu'il convient d'ajouter le terme « publics » après le terme « employés ». La disposition amendée tient également compte de propositions d'ordre légistique formulées par le Conseil d'État dans le cadre du projet de loi n°8000 concernant le volet « subvention de loyer ».

Article 49 nouveau (Article 51 initial)

Cet article reprend l'essentiel de l'article 11 du règlement grand-ducal de 2011, qui concerne le volet de la prescription.

Paragraphe 1^{er}

Le paragraphe 1^{er} détermine les délais de prescription des demandes en vue de l'obtention des primes d'accession à la propriété et de création d'un logement intégré

Les aides au logement ont été créées en vue d'aider les personnes à revenus modérés à constituer le capital de départ nécessaire pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'un logement. Si la prime d'acquisition n'est pas demandée endéans un certain délai (1 an), il est légitime de considérer que les personnes ayant acheté un logement n'ont pas eu besoin, au sens de la loi, de cette aide étatique pour l'acquisition ou la construction de leur logement.

Pour pouvoir obtenir la nouvelle prime de création d'un logement intégré, la demande y afférente doit être introduite auprès du ministre endéans une période de 3 ans qui suit l'émission de l'autorisation de bâtir - pour créer/aménager un logement intégré - du bourgmestre de la commune du lieu du logement du demandeur.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État constate que les délais de prescription diffèrent. En effet, le délai de prescription pour la prime d'accession à la propriété est d'un an tandis que celui pour la prime de création d'un logement intégré est de trois ans. Les auteurs ne donnent aucune justification.

Il remarque aussi, la loi en projet ne prévoit aucun délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou pour celles en obtention d'une prime d'amélioration. Afin de limiter les demandes dans le temps, un délai de prescription pourrait cependant s'avérer utile, ce délai pourrait commencer à courir à partir de la date d'achèvement des travaux tel que cela est le cas pour la prime d'amélioration sous le régime actuellement en vigueur.

La même observation vaut pour les subventions d'intérêt. Le règlement grand-ducal précité du 5 mai 2011 prévoit notamment que les subventions d'intérêt se prescrivent « par 6 mois à partir de la fin de l'année pour laquelle ces subventions auraient normalement pu être accordées. »

Finalement, la Haute Corporation relève que la question de l'utilité d'un délai de prescription semble opportune pour l'ensemble des aides individuelles au logement.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'article sous rubrique à plusieurs endroits :

- Au *paragraphe 1^{er}*, un nouvel alinéa 3 est introduit qui prévoit un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant

aux besoins de personnes en situation de handicap. Cette modification est donc en ligne avec le délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime d'amélioration qui a été insérée à l'article 49 nouveau par voie d'amendement gouvernemental.

- Un délai de prescription n'est pas jugé nécessaire pour les demandes en obtention d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, car une telle aide mensuelle est uniquement accordée à partir de la date de la demande.
- Suite à l'insertion du nouvel alinéa 3, le libellé de la phrase liminaire de l'alinéa 2 est adapté.

Paragraphe 2

Il convient de maintenir un délai pendant lequel une demande de dispense de remboursement peut être introduite auprès du ministre du Logement. En effet, il convient d'éviter que le SAL doive envoyer d'innombrables lettres de rappel de remboursement sans obtenir - souvent pendant des années - la moindre réponse de la part des personnes destinataires. Certaines personnes ne se manifestent parfois que si leur situation financière s'est dégradée, en demandant alors, avec plusieurs années de retard, une demande de dispense, tout en souhaitant alors la prise en compte de leur situation financière et familiale actuelle (et non la situation à la date de la décision de remboursement) pour la dispense.

La date limite prévue dans le texte initial était d'un an après la date de notification de la décision de remboursement du ministre.

Le *paragraphe 2* est amendé, par le biais d'un amendement parlementaire, afin de réduire le délai de prescription de 12 à 6 mois pour les demandes de dispense de remboursement.

En effet, il semble normal que les personnes concernées par une décision de remboursement fassent, si elles le jugent opportun, une demande de dispense immédiatement après la notification d'une décision. D'ailleurs, en cas de contestation d'une décision, le délai de recours contentieux est de trois mois à compter de la décision. Par conséquent, un délai de prescription de six mois pour introduire une demande de dispense de remboursement est jugé largement suffisant.

Paragraphe 3

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

Paragraphe 4

Ce libellé prévoit un délai imparti endéans lequel un recalcul d'une prime ou d'une aide en intérêt peut être réalisé, et ceci même en cas de non-respect d'une obligation d'information ou d'une déclaration inexacte ou incomplète au sens de l'article 46 nouveau, paragraphes 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.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin d'y prévoir un délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime d'amélioration.

Article 50 nouveau (Article 52 initial)

Par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé initial de l'article 52 initial qui prévoyait un système de collecte et de saisie fut remplacé par une nouvelle disposition. Dans son avis du 20 mai 2022 sur le projet de loi n°8000, le Conseil d'État a estimé que « *le pouvoir du ministre ayant le Logement dans ses attributions de déléguer tout ou partie des obligations qui lui incombent (...) n'a pas sa place dans un texte de loi vu qu'il relève de l'organisation interne du ministère visé* ». De plus, le Conseil d'État a proposé de supprimer la disposition qui impose la conformité des données avec la législation en vigueur, car superfétatoire : « *il relève de l'évidence que le régime général sur la protection des données s'applique en l'espèce* ».

C'est la raison pour laquelle le libellé initial de l'article sous rubrique fut partant amendé en ce sens.

Article 53 initial (article supprimé)

L'article 53 initial, qui prévoit une disposition relative aux données traitées des demandeurs et des bénéficiaires d'une aide, fut supprimé par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022 vu qu'il n'apporte aucune plus-value par rapport au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des données des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère général et à la libre circulation des données (« RGPD »).

Les articles suivants du projet de loi ont été renumérotés en conséquence. Il en est de même des références faites auxdits articles renumérotés.

Article 51 nouveau (Article 54 initial)

Cet article vise la déclaration spéciale et l'accès à des données d'autres administrations nécessaires pour le traitement d'une demande d'aide. Il reprend le texte de l'article 4, tel que modifié le 24 mars 2021, de la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement, tout en l'adaptant et en le précisant pour assurer une transparence complète à propos des données personnelles devant être obtenues dans le cadre d'un dossier de demande d'aide. Pour les détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Afin de faire droit à une série d'oppositions formelles émises par le Conseil d'État dans le cadre de son examen des alinéas 1^{er} et 2 de l'article 13 du projet de loi n°8000, qui a quasiment le même contenu que le libellé des alinéas 1^{er} et 2 initiaux de l'article sous rubrique, un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022 supprime l'alinéa 1^{er} initial, qui prévoyait que par la signature d'une déclaration spéciale prévue sur chaque formulaire de demande en obtention d'une aide individuelle au logement, le demandeur donne son accord explicite à ce que le ministre puisse accéder aux renseignements et informations contenues dans certains fichiers et bases de données de l'État, et remplacer les termes « chacune de ses personnes concernées » par les termes « chacun des membres de la communauté domestique ».

De même, ledit amendement complète l'alinéa 2 initial en y introduisant un nouveau point 7° par qui est ajoutée dans la liste des données, qui pourront être demandées par le ministre auprès des administrations publiques énumérées à l'article 51 nouveau, la transmission par la Caisse nationale de santé (CNS) ou la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics (CMFEP) de l'indication si les enfants à charge faisant partie de la communauté domestique sont coassurés – ou non – auprès du régime d'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide, au vu de la définition d'« enfant à charge » prévue à l'article 2 du projet de loi (un descendant peut ainsi être considéré comme un « enfant à charge » jusqu'à l'âge de 27 ans s'il est coassuré auprès du parent demandeur).

Le texte amendé tient également compte de plusieurs recommandations d'ordre légistique du Conseil d'État, proposées dans l'avis précité du 20 mai 2022 qui visait le projet de loi n°8000.

Dans son avis qui date du 22 juin 2023, le Conseil d'État renvoie à l'examen de l'article 35 nouveau (article 37 ancien) où il recommande aux auteurs du projet de loi sous avis de revoir les articles 35 nouveau (37 ancien), 36 nouveau (38 ancien), 46 nouveau (48 ancien) et 53 nouveau (56 ancien) en ce qu'ils portent tous sur le remboursement des aides visées par la loi en projet.

Concernant l'alinéa 2 du paragraphe 3, la Haute Corporation de le déplacer vers la fin du paragraphe 1^{er}.

En outre, le Conseil d'État tient à relever que le paragraphe 3, alinéa 3, deuxième phrase, pourrait se lire comme excluant définitivement toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer en cas de non-remboursement. Or, dans la mesure où il ne saurait être dans l'intention des auteurs de vouloir rejeter toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer une fois le montant indûment touché remboursé et dans un souci de

parallélisme avec le paragraphe 3, alinéa 2, troisième phrase, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État propose de compléter le paragraphe 3, alinéa 3, deuxième phrase par les termes « tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée ».

Dans un souci de sécurité juridique, la commission parlementaire propose d'amender l'alinéa 2 de l'article sous rubrique afin d'y apporter plus de clarifications.

La situation visée par la deuxième phrase de l'alinéa 2 est celle où non seulement le demandeur ou bénéficiaire refuse l'accès au logement, mais où il ne transmet pas non plus les renseignements et documents demandés par le ministre qui sont pourtant indispensables au traitement - englobant l'instruction, la gestion et/ou le suivi - de son dossier d'aide endéans un délai de trois mois. Dans une telle hypothèse, il est jugé légitime et équitable de refuser l'aide, et de demander, au cas où une aide a été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée.

Article 52 nouveau (Article 55 initial)

Cet article vise la transmission d'informations et données dans le cadre d'une demande d'aide.

Il reprend l'essentiel de l'article 5 (« *Accès aux renseignements* ») de la loi précitée du 23 décembre 2016. L'accès aux renseignements d'autres autorités publiques s'effectue dans les limites des missions légitimes des services et administrations concernés, de manière motivée et traçable et dans le respect des principes de légitimité, de finalité, de proportionnalité, d'exactitude des données, de loyauté, de sécurité, de confidentialité et de transparence.

L'accès aux renseignements et/ou la transmission d'informations et de données visées par l'article 52 nouveau prend la forme soit d'un échange par voie informatique, soit d'un échange sur papier dans les cas où un transfert informatique n'est pas garanti, voire même inexistant.

Il est évident que les agents du ministère du Logement sont tenus au secret professionnel pour tous les renseignements obtenus par ce biais.

Le système informatique par lequel l'accès direct sera opéré devra être aménagé de sorte que les informations relatives à l'agent ayant procédé à la consultation, les informations consultées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel la consultation a été effectuée, ainsi que le motif précis de la consultation puissent être retracés. Les données à caractère personnel consultées doivent avoir un lien direct avec la demande d'une aide au logement prévue par la présente loi (p. ex. un réexamen du dossier).

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé du paragraphe 3 fut modifié afin de tenir compte des propositions d'ordre légistique émises par le Conseil d'État concernant l'article 14 du projet de loi n°8000 dont le libellé est quasiment identique avec celui de l'article sous rubrique.

Article 53 nouveau (Article 55 initial)

Le texte prévoit l'essentiel de l'article 16 du règlement grand-ducal de 2011 concernant le réexamen des dossiers d'aides individuelles au logement. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État renvoie à l'examen de l'article 37 initial (article 35 nouveau) où il recommande aux auteurs du projet de loi sous avis de revoir tous les articles qui portent sur le remboursement des aides visées par la loi en projet.

Le Conseil d'État tient aussi à relever que le paragraphe 3, alinéa 3 initial, deuxième phrase, pourrait se lire comme excluant définitivement toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer en cas de non-remboursement. Or, dans la mesure où il ne saurait être dans l'intention des auteurs de vouloir rejeter toute nouvelle demande en obtention d'une subvention de loyer une fois le montant indûment touché remboursé et dans un souci de parallélisme avec le paragraphe 3, alinéa 2, troisième phrase, dans sa teneur amendée, le Conseil d'État propose de compléter le paragraphe 3, alinéa 3 initial, deuxième phrase par les termes « tant que le bénéficiaire de l'aide n'a pas remboursé l'aide indûment touchée ».

S'ajoute à cela que le paragraphe 3, alinéa 2, emploie les termes « arrêt de l'aide ». À cet égard, il est renvoyé aux observations formulées à l'égard de l'article 48 ancien, paragraphe 2 (article 46 nouveau, paragraphe 2).

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'amendement parlementaire :

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2 et nouvel alinéa 3, les libellés amendés visent à regrouper certaines dispositions concernant le remboursement des aides, au vu de l'observation du Conseil d'État, et donc dans un souci de simplification et de clarté du texte.

Comme soulevé par le Conseil d'État lors de l'examen de l'ancien article 37, paragraphe 2 (article 35 nouveau, paragraphe 2), ledit article se recoupe notamment avec l'article 48, paragraphe 2 (article 46 nouveau, paragraphe 2). Il convient dès lors de ne reprendre que la deuxième phrase de l'ancien article 37, paragraphe 2 (article 35 nouveau, paragraphe 2) : il est donc proposé de l'incorporer dans le libellé de l'article 53 nouveau, paragraphe 1^{er}.

Le paragraphe 3, alinéa 2, est amendé dans l'objectif de porter plus de précisions au texte. En cas d'un montant indûment touché de la subvention de loyer, cette aide mensuelle n'est pas définitivement refusée si le montant indûment touché n'a pas été remboursé endéans le délai d'un an, mais uniquement suspendue aussi longtemps que le montant indûment touché n'a pas été remboursé à l'État.

Dans un souci d'une meilleure clarté du texte, il convient de mettre la disposition concernant le remboursement échelonné dans un nouveau paragraphe propre. Partant, le paragraphe subséquent et renuméroté.

La commission parlementaire juge opportun de supprimer le paragraphe 5 initial qu'elle considère comme étant superfétatoire. En effet, les situations visées sont déjà couvertes par le paragraphe 1^{er} du présent article, l'article 54 nouveau et par le droit commun.

Article 54 nouveau (Article 56 initial)

Cet article règle l'accès au logement du demandeur ou du bénéficiaire d'une aide en cas de doute quant au respect des conditions d'octroi de l'aide. Ainsi, il reprend les dispositions de l'article 7 « Visites des logements » de la loi susmentionnée du 23 décembre 2016. Pour le détail, il est renvoyé au document parlementaire 7938.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2023.

L'alinéa 2 est remplacé par une disposition qui prévoit qu'en cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier de demande d'une ou de plusieurs aides ou le paiement de ces aides est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de son dossier d'aide. À défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Parfois, il peut y avoir un doute quant au respect d'une ou de plusieurs conditions légales d'octroi d'une aide.

Considérant qu'un cas de refus d'accès rend impossible au Service de contrôler les conditions légales d'octroi d'une aide et afin d'éviter que le traitement de certains dossiers de demande d'aide ne soit suspendu pendant une période trop longue dans une telle hypothèse, il convient de prévoir un délai imparti à l'alinéa 2. Un délai de 3 mois est jugé raisonnable à cet égard, faute de quoi l'aide demandée sera refusée, entraînant la clôture du dossier en question.

Le libellé amendé de l'alinéa 2 prévoit également une autre hypothèse (cas où une aide a déjà été payée au bénéficiaire): s'il y a un doute quant au respect d'une condition légale d'octroi d'une aide et si le bénéficiaire de cette aide ne permet pas endéans le délai imparti un contrôle sur place respectivement ne fournit alors pas tous les renseignements et documents demandés par le Service – nécessaires à l'instruction, à la gestion ou au suivi du dossier d'aide du bénéficiaire –, il peut être légitimement présumé que ce bénéficiaire a indûment touché l'aide. Dans ce cas de figure, il convient de prévoir dans le texte non seulement la suspension du paiement de l'aide accordée, mais également le remboursement avec effet rétroactif de l'aide qui a déjà été accordée à ce bénéficiaire.

En effet, si l'administration ne peut pas dûment contrôler le respect de toutes les conditions légales d'octroi d'une aide, notamment en cas de refus de collaboration du bénéficiaire, elle ne peut pas faire son travail correctement. Il est alors légitime de refuser l'aide concernée, et de demander le remboursement de l'aide déjà accordée, qui est présumée indûment touchée.

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État demande, sous peine d'opposition formelle, de préciser à l'endroit de l'alinéa 2 le terme « demande » qui est source d'insécurité juridique.

Article 55 nouveau (Article 58 initial)

Cet article vise l'hypothèque légale en reprenant la disposition de l'article 14a de la loi précitée du 25 février 1979. Il est évident que pour garantir la restitution éventuelle des aides au logement, l'État est autorisé d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel un demandeur obtient des aides au logement parfois très substantielles.

Article 56 nouveau (Article 59 initial)

L'article 59 (article 56 nouveau) vise l'exemption financière et est la reproduction de l'article 66 de la loi précitée du 25 février 1979, qu'il convient de maintenir dans la nouvelle loi.

Article 57 nouveau (Article 60 initial)

Cet article prévoit les dispositions abrogatoires.

Le libellé de l'article sous rubrique fut modifié par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, afin de tenir compte de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques respectivement de la nouvelle loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

L'article sous rubrique fut encore une fois modifié par voie d'amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin de reformuler le paragraphe 3 de l'article 61 ancien (article 58 nouveau), en le précisant davantage afin de mieux distinguer les hypothèses où un bénéficiaire touche une ou les deux aides en intérêt prévues par la loi précitée du 25 février 1979 - en l'occurrence la subvention d'intérêt ou la bonification d'intérêt - au moment de l'entrée en vigueur du texte de loi sous rubrique.

Pour plus de détails, il est renvoyé aux documents parlementaires.

Article 58 nouveau (Article 61 initial)

L'article 58 prévoit les dispositions transitoires.

Le libellé initial de l'article sous rubrique fut quasiment modifié dans son intégralité par le biais d'un amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022 :

- Le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, fut amendé au vu de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques. Il convenait d'amender la référence à la législation applicable aux demandes d'aides à des prêts climatiques accordées avant l'entrée en vigueur de la loi en projet. De plus, certaines références à des articles ont dû être actualisées, au vu de la renumérotation d'articles du projet de loi.

- De même il fut inséré un nouveau paragraphe 2 afin de prévoir une disposition anti-cumul dans le présent projet de loi. Ainsi, les personnes bénéficiant au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi en projet d'une majoration de loyer du revenu minimum garanti (RMG) ou du revenu pour personnes gravement handicapées (RPGH) continueront à profiter de cette majoration aussi longtemps qu'elles ne perdront pas leur droit au RMG respectivement leur droit au RPGH. Un bénéficiaire du RMG respectivement une personne bénéficiaire du RPGH qui bénéficie encore actuellement d'une majoration de loyer ne pourra pas cumuler cette majoration avec la subvention de loyer.
- L'amendement vise à corriger et préciser le paragraphe 3 nouveau (Paragraphe 2 initial) sur plusieurs points. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.
- Au paragraphe 3 initial (paragraphe 4 nouveau), qui prévoit que le montant des primes accordées avant l'entrée en vigueur de la loi en projet est pris en considération pour le calcul du montant résiduel du « pot » d'aides en capital dont peut bénéficier chaque personne bénéficiaire en vertu de l'article 39 (article 37 nouveau) (plafond de 35.000 euros), est modifié afin de n'inclure pas le montant des primes qu'un bénéficiaire aurait remboursé au Trésor.
- Il en est de même pour la subvention d'intérêt ; le montant des paiements mensuels remboursés par le bénéficiaire à l'État ne sera pas pris en considération pour le total des 300 paiements mensuels dont chaque bénéficiaire a droit en vertu de l'article 19 de la loi en projet (qui peuvent, le cas échéant, concerner plusieurs logements acquis successivement, et donc plusieurs prêts).

Par voie d'amendement parlementaire, l'article sous rubrique est modifié en reformulant le début de la deuxième phrase de l'alinéa 4 du paragraphe 3 de l'article 58 nouveau.

Article 59 nouveau

Par voie d'amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023, un article 61 intermédiaire (article 59 nouveau) fut introduit dans le texte de loi qui met en place des dispositions transitoires pour le cas où la présente loi entrerait en vigueur avant ledit projet de loi n°7937.

Article 62 initial

L'article 62 initial dispose que la loi entre en vigueur le premier jour du mois suivant celui de sa publication. L'article 62 initial est supprimé par voie d'amendement parlementaire, en effet, une dérogation aux règles de droit commun en matière de publication et d'entrée en vigueur ne s'impose pas.

Annexe I

Cette annexe, à laquelle l'article 3, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, fait référence, prévoit le tableau des limites de revenu pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative.

Annexe II

Cette annexe, à laquelle les articles 8, alinéa 1^{er}, point 6°, et 9, paragraphe 1^{er}, alinéas 1^{er} et 2, font référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul de la subvention de loyer.

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le tableau avec les paramètres de calcul de l'annexe II est remplacé par un nouveau tableau. En effet, la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer a introduit anticipativement au 1^{er} août 2022 toutes les adaptations relatives à la subvention de loyer initialement prévues par le projet de loi n°7938, tout en élargissant les critères d'accès et en augmentant les montants à allouer dans le cadre de ladite subvention. Comme le tableau des paramètres de calcul de l'aide mensuelle figurant dans la version déposée du projet de loi a, par conséquent, été modifié en profondeur, il convient d'actualiser ledit tableau également dans la présente loi en projet.

Annexe III

Cette annexe, à laquelle l'article 16, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul des primes d'accession à la propriété.

Annexe IV

Cette annexe, à laquelle l'article 21, alinéa 1^{er}, fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul des subventions d'intérêt.

Annexe V

Cette annexe, à laquelle les articles 22, alinéa 1^{er}, et 27, font référence, prévoit le tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt.

Annexe VI

Cette annexe, à laquelle l'article 26, paragraphe 1^{er}, alinéas 1^{er} et 2, fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul des primes d'amélioration.

Annexe VII

Cette annexe à laquelle l'article 30 nouveau fait référence, prévoit la formule de calcul et le tableau des paramètres de calcul de la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap.

Annexe VIII

Cette annexe à laquelle l'article 42 nouveau, paragraphe 3, fait référence, prévoit le tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt.

Annexe IX

Une nouvelle annexe IX est insérée dans le projet de loi par voie d'amendement gouvernemental en date du 20 mai 2022. Cette annexe à laquelle l'article 59 nouveau, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 4^o, fait référence prévoit le plafond d'éligibilité pour l'acquisition d'un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La commission parlementaire décide d'amender le libellé de l'annexe IX :

- L'intitulé de l'annexe est modifié pour tenir compte de la remarque du Conseil d'État formulée à l'endroit de l'article 59 nouveau (article 61 initial), paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, phrase liminaire.
- Au vu de l'opposition formelle relative à l'alinéa 1^{er} de l'annexe IX, la commission parlementaire propose d'amender ladite annexe pour y insérer la méthode de détermination du revenu retenue par l'article 56 du projet de loi n°7937 qui détermine le revenu mensuel de la communauté domestique à prendre en considération dans le cadre de l'acquisition d'un logement destiné à la vente abordable ou à coût modéré.

Échange de vues

Monsieur Marc Lies salue les nouveaux éléments que le projet de loi sous examen apporte et il souligne la nécessité des adaptations du cadre légal.

Luxembourg, le 30 juin 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact