

N° 7938¹⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

relative aux aides individuelles au logement

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(17.7.2023)

La Commission se compose de : Mme Semiray AHMEDOVA, Présidente-Rapportrice ; Mme Barbara AGOSTINO, M. André BAULER, M. François BENOY, M. Yves CRUCHTEN, M. Mars DI BARTOLOMEO, M. Félix EISCHEN, M. Max HENGEL, M. Marc LIES, Mme Elisabeth MARGUE, Mme Nathalie OBERWEIS, Mme Lydie POLFER, M. Roy REDING, Mme Jessie THILL, M. Serge WILMES, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi élargé a été déposé à la Chambre des Députés le 24 décembre 2021 par Monsieur le Ministre du Logement. Le texte du projet de loi est accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche d'évaluation d'impact et d'une fiche financière ainsi que d'un projet de règlement grand-ducal muni d'un commentaire des articles.

Le projet de loi a été renvoyé à la Commission du Logement le 13 janvier 2022.

Dans sa réunion du 6 janvier 2022, la Commission du Logement a désigné Madame Semiray Ahmedova comme rapportrice du projet de loi. Lors de cette même réunion, la commission parlementaire a entendu la présentation du projet de loi.

Les avis relatifs au projet de loi suivants ont été adressés à la Chambre des Députés aux dates indiquées :

- l'avis de la Chambre des Salariés en date du 31 mars 2022 (document parlementaire 7938/01) ;
- l'avis complémentaire de la Chambre des Salariés en date du 28 juin 2022 (document parlementaire 7938/03) ;
- l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics en date du 11 juillet 2022 (document parlementaire 7938/04) ;
- l'avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises en date du 18 juillet 2022 (document parlementaire 7938/05) ;
- l'avis de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils en date du 30 septembre 2022 (document parlementaire 7938/07) ;
- l'avis de la Commission nationale pour la protection des données en date du 12 octobre 2022 (document parlementaire 7938/08) ;
- l'avis du Conseil d'État en date du 20 juin 2023 (document parlementaire 7938/09) ;
- l'avis complémentaire de la Commission nationale pour la protection des données en date du 30 juin 2023 (document parlementaire 7938/11) ;
- l'avis complémentaire du Conseil d'État en date du 4 juillet 2023 (document parlementaire 7938/12) ;
- l'avis complémentaire du Conseil d'État en date du 10 juillet 2023 (document parlementaire 7938/14).

Le 20 mai 2022, le Gouvernement a déposé une première série d'amendements gouvernementaux (document parlementaire 7938/02).

Le 26 septembre 2022, le Gouvernement a déposé une deuxième série d'amendements gouvernementaux (document parlementaire 7938/06).

Le 21 juin 2023, le Gouvernement a déposé une troisième série d'amendements gouvernementaux (document parlementaire 7938/10).

Le 5 juillet 2023, la Commission du Logement a adopté une série d'amendements parlementaires (document parlementaire 7938/13).

La Commission du Logement a adopté le présent rapport lors de sa réunion du 17 juillet 2023.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOI

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

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

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

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

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

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

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

Eléments conjoncturels pour soutenir les métiers de la construction et l'accès au logement

Au vu de la situation tendue en 2023 pour un grand nombre de petites et moyennes entreprises dans le secteur du bâtiment et du génie civil dont l'activité se limite au logement, le Gouvernement a décidé de prendre des mesures nécessaires pour stabiliser le marché de l'emploi dans le secteur de la construction et pour soutenir la production de logements. Ce paquet de mesures vise également à rétablir la confiance du public dans l'investissement immobilier, notamment pour les besoins d'occupation personnelle. Dès lors, le projet de loi prévoit une série de modifications qui visent essentiellement à renforcer les capacités de financement des ménages en vue de l'acquisition de logements nouveaux.

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

Les mesures concernent principalement :

- a) le relèvement du plafond de la garantie de l'Etat lors de l'acquisition d'un logement ;
- b) le relèvement du plafond pris en compte pour la subvention d'intérêt des ménages avec un ou plusieurs enfants à charge ;
- c) l'encouragement renforcé de la création de logements intégrés.

En outre, ce projet introduit une prime compensatoire conjoncturelle de 20.000 euros pour les bénéficiaires des primes d'accès à la propriété. Cette mesure est limitée aux acquisitions d'un logement nouveau actées avant le 31 décembre 2024.

Garantie de l'Etat

Dans le cas où un emprunteur ne peut fournir à l'institut financier des garanties suffisantes pour pouvoir contracter un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur, l'Etat peut – sous certaines conditions – se porter garant pour ce prêt.

Le projet de loi introduit notamment les modifications suivantes :

- Augmentation du montant maximum de la garantie de 18.750 euros, correspondant au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction, à 26.000 euros. En euros courants, ce montant passe ainsi d'environ 157.000 euros à environ 200.000 euros.
- Les conditions d'épargne prévoient un montant minimum d'épargne par an de 1.000 euros au lieu de 290 euros. De plus, il faut que la période d'épargne minimum de 3 ans ait eu lieu durant la période qui précède immédiatement l'acte d'acquisition du logement.
- La limite de revenu prend en compte la composition de la communauté domestique de l'emprunteur qui demande une garantie de l'Etat.

Prime d'épargne

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

Subvention et bonification d'intérêt

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

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

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

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

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

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

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

Prime pour la création d'un logement intégré

Une prime pour la création d'un logement intégré est introduite, s'élevant à 10.000 euros. Le logement intégré consiste en un deuxième logement dans une maison unifamiliale. Chacune des deux unités d'habitation doit disposer de sa propre porte d'entrée (soit de l'extérieur soit à partir d'un espace de circulation collectif) et le propriétaire qui en fait la demande doit habiter une des deux unités après la fin des travaux.

La prime est augmentée à 20.000 euros pour tout logement intégré qui est achevé avant le 31 décembre 2026.

Prime d'amélioration pour rénovations énergétiques

Les aides en matière de rénovations énergétiques sont complétées par la prime d'amélioration pour rénovations énergétiques, encore appelée « *Topup PRIME-House / Klimabonus* ». Il s'agit d'une aide pour les ménages jusqu'au revenu correspondant au niveau de vie médian (décile 5) qui peuvent percevoir du ministre du Logement une prime supplémentaire allant jusqu'à 100% de la prime accordée préalablement par le ministère de l'Environnement.

Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement :

a) Condition de revenu

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

Pour être éligible aux aides, le demandeur et, le cas échéant, les autres personnes qui vivent avec lui en communauté domestique ne doivent pas disposer d'un revenu net qui dépasse un plafond fixé en fonction de la composition de la communauté domestique : ces limites de revenu sont prévues par les tableaux annexés au texte de la loi. Les limites de revenu ont été établies de sorte à aboutir au traitement le plus égalitaire possible de toutes les compositions de communauté domestique (personnes seules, familles monoparentales, familles nombreuses).

b) Uniformisation de la condition d'habitation principale et permanente

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

c) Abolition de la condition de surface

La condition de surface utile d'habitation (SUH) est supprimée dans le cadre de la réforme des aides individuelles au logement.

En effet, les tailles minimales des logements sont en principe réglées par les réglementations communales sur les bâtisses et les tailles maximales des logements sont plafonnées de façon intrinsèque par la capacité de financement modérée des communautés domestiques éligibles face à la flambée des prix du marché du logement.

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

d) Location partielle du logement

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

Le demandeur ou bénéficiaire d'une aide doit notamment habiter dans sa maison durant la location partielle.

Commission en matière d'aides individuelles au logement

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

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

Subvention de loyer

Il est rappelé que, dans le cadre de la transposition de l'accord tripartite du 31 mars 2022, les adaptations relatives à la subvention de loyer prévues initialement dans ce projet de loi ont été introduites anticipativement au 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.

*

III. AVIS

i) Avis du Conseil d'Etat du 20 juin, 4 juillet et 11 juillet 2023

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État relève que certaines dispositions de la loi en projet confèrent un pouvoir d'appréciation sans limites au ministre du Logement en ayant recours au terme « pouvoir », dont l'emploi est notamment susceptible de conférer un pouvoir discrétionnaire au ministre, ce qui est inconcevable dans une matière réservée à la loi, de sorte que le Conseil d'État s'y oppose formellement. Outre cette problématique, la Haute Corporation identifie des insécurités juridiques dans certaines dispositions et s'oppose formellement.

Dans son avis complémentaire du 4 juillet 2023, le Conseil d'État note que les amendements qui lui étaient soumis le 21 juin 2023 ne prennent pas encore en compte les oppositions formelles et les réserves formulées dans son avis initial du 20 juin 2023. Le Conseil d'État se voit ainsi contraint de s'opposer formellement à la disposition de l'article 61, paragraphe 4. Il propose de supprimer ledit paragraphe et d'insérer une disposition dans le projet de loi n° 7937 qui prévoit d'abroger l'article 61 du projet de loi sous avis.

Dans son deuxième avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'État note que les amendements du 5 juillet 2023 ont répondu aux oppositions formelles formulées dans son avis initial ainsi que dans son premier avis complémentaire, de sorte qu'il est en mesure de lever ses oppositions formelles.

Pour le détail des observations et oppositions, il est renvoyé au commentaire des articles.

ii) Avis de la Chambre des Salariés du 31 mars et 28 juin 2022

Dans son avis initial du 31 mars 2022, la Chambre des Salariés soutient *a priori* les adaptations de la condition de revenu, la réduction de la durée d'habitation à titre principal et permanent minimale de 10 à 2 ans, ainsi que la suppression de la condition concernant la « surface utile d'habitation ».

En ce qui concerne la subvention d'intérêt, elle s'exprime pour une augmentation plus conséquente. Elle soutient le principe d'une majoration des aides « *PRIME House* » au profit des ménages moins aisés, mais revendique des taux de majoration plus ambitieux.

Dans son avis complémentaire du 28 juin 2022, la Chambre des Salariés fait part de sa satisfaction en ce qui concerne la majoration du montant maximal et l'extension de l'éligibilité de la prime d'amélioration pour assainissement énergétique à 100% (au lieu de 40%) de l'aide financière accordée dans le cadre du régime « *PRIME House* » pour les travaux concernés.

Au vu du revirement récent de la politique monétaire, la Chambre des Salariés revendique la réintroduction de l'ancien régime du prêt climatique à taux zéro qui a été abrogé à la suite de l'entrée en vigueur de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques.

iii) Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics du 11 juin 2022

Dans son avis, la Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve l'initiative du gouvernement de vouloir supporter un plus grand nombre de ménages, aussi bien pour l'accès de ces derniers à un logement du marché locatif que pour leur accession à la propriété d'un logement, pour le financement de travaux d'amélioration et de rénovation de leur logement ou encore pour la transformation d'une maison unifamiliale avec création d'un logement intégré. Cependant, elle regrette que le projet n'aille pas plus loin sur certains points de la réforme proposée, surtout concernant les montants des aides financières, qui sont à ses yeux largement insuffisants pour compenser la hausse considérable des prix sur le marché privé du logement.

iv) Avis de la Commission nationale pour la protection des données du 12 octobre 2022 et 30 juin 2023

Dans son avis initial, la Commission nationale pour la protection des données (CNPD) constate que le projet de loi fournit une base légale pour les traitements effectués dans le cadre des demandes d'aide, mais regrette que certains points ne soient pas suffisamment précisés.

Dans une lettre du 30 juin 2023, la CNPD fait part de son constat de ne pas avoir pu identifier de questions relatives à la protection des droits et libertés des personnes physiques à l'égard du traitement de données à caractère personnel dans les amendements qui lui ont été soumis pour avis.

v) Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises du 18 juillet 2022

Dans son avis, le Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises (SYVICOL) porte l'attention sur le fait que les propriétaires d'un logement subventionné sur base de la loi précitée du 25 février 1979, ou les futurs propriétaires d'un logement abordable sur base de la future loi relative au logement abordable actuellement en procédure, sont éligibles à toutes les aides individuelles sauf la prime d'accession à la propriété et la prime d'épargne. Le SYVICOL tient à souligner que ceci pourrait être problématique, par exemple dans le cas de figure de la création d'un logement intégré.

vi) Avis de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils du 30 septembre 2022

Dans son avis, l'OAI accueille favorablement la structure plus claire et plus simple du projet de loi concernant les aides individuelles. Il soutient la création d'une prime pour la création d'un logement intégré non liée au revenu qui peut être un outil pour inciter la création de ce type de logements.

Cependant, l'OAI regrette que les subsides pour les prestations d'architectes et d'ingénieurs-conseils aient été supprimés.

*

IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

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

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat souligne que le libellé de l'article 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'Etat dans sa suggestion et de ne pas supprimer ledit article qui, même s'il est superfétatoire d'un point de vue normatif, constitue pourtant une sorte de synthèse pour le lecteur qui souhaite se familiariser avec l'esprit du projet de loi et facilite ainsi la compréhension du texte.

Article 2

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

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

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

Comme proposé par le Conseil d'Etat dans son avis du 20 mai 2022 émis dans le cadre du projet de loi n°8000, la définition de « commission » fut supprimée à l'article 2, point 2°, du texte du projet de loi, alors que celle-ci se limite également ici à faire une simple référence à l'article 48 nouveau (article 50 initial).

De plus, au point 2° nouveau (point 5° ancien), il est tenu compte d'une proposition du Conseil d'Etat. En effet, comme la « communauté domestique » au sens strict n'a pas la qualité d'entité juridique, et ne peut partant être propriétaire ou usufruitier, et dans un souci de s'aligner notamment sur l'article 8, point 4°, il est préférable d'utiliser les termes « les membres de la communauté domestique » plutôt que « communauté domestique ».

Au point 3° nouveau (point 7° ancien), la définition de la notion de « bénéficiaire » vise la demande signée par plusieurs personnes avec une répartition de l'aide accordée à parts égales entre ces différentes

personnes. Comme dans le texte du projet de loi n°8000, il y a également ici une incohérence entre le libellé du point 7° ancien et le commentaire de cette disposition. Il convient de supprimer la partie concernée du texte du point 7° ancien.

De plus, le point 4° nouveau (point 9° ancien) de l'article 2 a été modifié. La notion de « communauté domestique » a été précisée pour englober bien évidemment le demandeur parmi les membres de la communauté domestique. En outre, au vu des observations du Conseil d'Etat émises dans l'avis susmentionné, la première phrase de l'alinéa 3 du point 9° ancien, qui n'apporte aucune plus-value au texte, est supprimée.

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

L'article sous rubrique fut aussi modifié par le biais d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023.

Afin de faire droit à une observation légistique émise par le Conseil d'Etat dans son avis qui date du 20 juin 2023, la commission parlementaire décide d'agencer les définitions par ordre alphabétique.

Au point 2° nouveau (point 5° ancien), la commission parlementaire est d'avis que le recours au critère « s'il est subordonné en surface au logement principal » n'est plus nécessaire dans le contexte du présent texte de loi au vu de l'insertion de la définition relative au « logement intégré ». C'est pourquoi il convient de supprimer les termes « s'il est subordonné en surface au logement principal et » dans la définition relative à l'« autre logement ».

Dans l'objectif de répondre à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat à l'endroit de l'article 2, la commission parlementaire propose d'insérer un nouveau point 10° qui définit la notion de « logement intégré ».

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

Article 3

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

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

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

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

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

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

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

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

Le demandeur doit également prouver qu'il dispose de revenus réguliers – au sens de l'article 11, paragraphe 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'Etat propose, dans un souci d'une meilleure lisibilité, de scinder le point 5° du paragraphe 2 en deux points afin de viser séparément les conditions liées au demandeur (revenus réguliers du demandeur) et celles liées à la communauté domestique (le revenu mensuel de la communauté domestique).

Le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 2, point 5°, les revenus des personnes ayant un lien de parenté au 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'un amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin d'éviter tout reproche d'inégalité de traitement. En effet, dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État estime que la non-considération des revenus des personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur et qui habitent dans le même logement lors du calcul du revenu de la communauté domestique risque de porter atteinte au principe d'égalité devant la loi tel qu'inscrit à la Constitution.

De même, le point 8° nouveau, qui fut introduit par voie d'un amendement gouvernemental en date du 22 juin 2023, fut complété afin de faire droit à une opposition formelle émise par le Conseil d'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.

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.

Dans son 2^e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des explications fournies, le Conseil d'État est en mesure de lever sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Article 4

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

Article 5

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

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'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'Etat avance la garantie locative (jusqu'à trois mois de loyer) pour un locataire qui ne dispose pas des moyens financiers pour payer la garantie locative au moment de la conclusion du bail.

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

Article 6

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

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

Au cas où le bailleur entend faire appel à la garantie locative, il doit présenter l'original du certificat – qu'il a reçu du ministre au début du bail, et dont le locataire n'obtient qu'une copie – auprès du ministre du Logement, et ceci au plus tard endéans un délai – considéré comme raisonnable – de 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'un amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, la condition d'un contrat de bail écrit fut supprimée, comme c'était le cas pour l'article 3, paragraphe 2, point 3^o, afin de faire droit à une observation formelle que le Conseil d'Etat a émise dans le cadre du projet de loi n°8000.

De plus, la condition de revenu, dont la formulation n'est pas suffisamment claire, est adaptée en se référant à une proposition du Conseil d'Etat concernant l'article 2, alinéa 1^{er}, points 5^o et 6^o, 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^o qui précise qu'une des conditions principales de l'obtention de l'aide consiste à ce que le demandeur dispose d'un des revenus énumérés aux points 1^o à 4^o 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.

Le libellé de l'article sous rubrique fut amendé par voie d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023, à l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 8° nouveau, – à savoir l'obligation alimentaire et d'assistance familiale (prévues par le Code civil) – les termes « au premier degré » ont été ajoutés à la fin de la phrase, afin de limiter clairement la restriction justifiée, adéquate et proportionnée à son but aux seuls ascendants et descendants au premier degré.

Dans son 2^e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'État est en mesure de lever sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Alinéa 2

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

Pour de tels cas, il est jugé utile que le ministre peut, en cas d'une demande dûment motivée du demandeur, déroger à l'une ou l'autre condition prévue par les points 2°, 3° ou 4° de l'alinéa 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 d'une continuation de l'aide et vérifier si toutes les conditions d'octroi sont toujours remplies.

Article 11

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

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

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

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

L'article sous rubrique fut modifié par voie d'amendement gouvernemental qui date du 21 juin 2023 afin de prévoir, comme pour les aides à l'accession à la propriété, pour les aides à la location qu'une indemnité payée pendant une période de stage n'est à considérer comme un revenu que si le demandeur de l'aide a été affilié à la sécurité sociale durant cette période (c'est-à-dire des stages professionnels de longue durée, imposés par la loi, et non pas des stages d'été, de courte durée), et plus précisément affilié à un régime d'assurance maladie et pension (une simple affiliation à une assurance maladie n'étant pas jugée suffisante).

Article 12

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

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

Article 13

L'article 13 détermine les conditions à respecter par l'emprunteur qui souhaite profiter d'une garantie de l'Etat. Il reprend l'essentiel des dispositions des articles 4, 5, 7 et 9 de la loi précitée du 25 février

1979 et des articles 51 et 54 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution 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'Etat.

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

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

Paragraphe 2

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

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

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

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat constatait qu'il existe une incohérence entre le paragraphe 1^{er} qui ne soumet l'octroi de la garantie de l'Etat 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'Etat s'opposait formellement à la disposition sous rubrique.

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

L'article sous rubrique fut modifié à plusieurs endroits par voie d'un amendement gouvernemental en date du 5 juillet 2023.

Pour des raisons rédactionnelles, il s'impose de reformuler la première phrase et les points 1°, 2° et 3° du paragraphe 1^{er} ont été reformulés.

Dans un souci de garantir une cohérence interne, le libellé du paragraphe 1^{er}, point 4°, fut adapté à l'instar de celui des dispositions prévues aux articles 8, point 4°, 16, paragraphe 2, point 3°, et 20, point 3°.

Afin d'éviter toute incohérence entre le paragraphe 1^{er} et le paragraphe 2, le libellé du point 5° du paragraphe 1^{er} fut amendé. En effet, comme pour les autres aides au logement prévues par le

chapitre 2 de la loi en projet, c'est le revenu net de la communauté domestique qui est à prendre en considération, et non seulement le revenu de l'emprunteur-demandeur.

Afin de faire droit à l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat et afin d'éviter toute inégalité de traitement, au paragraphe 2, alinéa 3, la partie de phrase « à l'exception des personnes ayant un lien de parenté au 1^{er} degré avec le demandeur, » est supprimé à l'instar de l'amendement qui vise l'article 3, point 6° nouveau.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever sa réserve quant à la dispense du second vote constitutionnel.

Article 14

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

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

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

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

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

Article 15

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

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

Au vu du montant plus élevé de la garantie étatique accordée en cas d'une accession à la propriété, l'établissement de crédit doit, à côté des démarches énumérées dans la convention, également procéder à une vente publique du logement en question. Par conséquent, ce n'est que lorsque le produit de ladite vente reste insuffisant pour tenir indemne l'établissement de crédit que ce dernier peut faire appel à la garantie de l'Etat. Une telle obligation est déjà actuellement prévue par l'article 56, alinéa 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'Etat doit veiller à une utilisation rationnelle du sol et donc encourager la densification des habitations. Il convient donc de soutenir davantage les acquéreurs de logements consommant seulement un minimum de terrain.

Pour réaliser une meilleure densification sur les terrains à bâtir existants, il convient dès lors de continuer à promouvoir la construction de logements en copropriété ainsi que les maisons en rangée ou jumelées, donc de formes d'habitation qui nécessitent moins de surfaces en terrain que les maisons

unifamiliales, et qui méritent dès lors l'octroi d'une aide en capital avec un montant supérieur selon le type de construction :

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

Paragraphe 2

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

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

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

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

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

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

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

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

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

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Afin de développer plus particulièrement la construction nouvelle, et donc pour soutenir le secteur de la construction, l'article sous rubrique fut modifié par voie d'un amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin d'y insérer un nouveau paragraphe qui introduit une prime compensatoire conjoncturelle de 20.000 euros aux bénéficiaires d'une prime d'accession à la propriété en cas

d'acquisition d'un logement nouveau, c'est-à-dire aux bénéficiaires acquéreurs d'un logement à construire/en construction ou d'un logement du stock immobilier existant qui n'a pas encore été habité avant l'entrée en vigueur de la loi en projet. Par conséquent, les acquéreurs d'un logement qui a déjà été antérieurement habité par quiconque ne peuvent pas bénéficier de cette prime conjoncturelle.

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

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

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

Article 17

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

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

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

La commission parlementaire a amendé l'article sous rubrique en date du 5 juillet 2023 dans l'objectif de faire droit à l'observation émise par le Conseil d'Etat dans son avis du 20 juin. Le libellé du point 2° a été précisé afin d'y prévoir que le demandeur doit avoir épargné pendant une période d'au moins un an précédant immédiatement la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont retirés et investis dans le financement du logement auprès d'un même établissement de crédit.

Article 18

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

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

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

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

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

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

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

Au vu de l'observation du Conseil d'Etat relative à l'article 33 nouveau du texte de loi, la commission parlementaire a décidé de l'amender en date du 5 juillet 2023. Dans l'objectif de prévoir plus de précision au texte, la deuxième phrase de l'alinéa 2 fut modifiée.

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

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

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 19

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

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

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

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

Dans un tel cas, une subvention d'intérêt pourrait déjà être accordée et payée même si le nouveau logement n'est pas encore construit ou si les travaux relatifs au logement nouvellement acquis ne sont pas encore achevés. Il s'agit d'une faveur pour les acquéreurs d'un logement, qui est déjà prévue depuis

longtemps par la législation et dans la pratique, car il convient d'aider les personnes éligibles déjà au moment de la construction de leur futur logement, après la signature de l'acte notarié d'acquisition du logement. Il ne convient toutefois pas d'accorder simultanément – donc en même temps – des aides en intérêt pour deux logements différents (l'actuel logement et le logement en voie de construction du demandeur).

Article 20

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

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

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

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

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 21

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

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

Comme c'est aussi le cas pour d'autres aides individuelles au logement, la subvention d'intérêt sera calculée selon une nouvelle formule, laquelle tiendra compte du revenu et de la composition de la communauté domestique du demandeur de l'aide (des plafonds de revenu sont fixés pour chaque type de communauté domestique par le tableau prévu à l'annexe IV de la présente loi).

Article 22

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

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

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

Dans le cadre du 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'Etat.

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

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

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

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

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

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

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

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'État s'oppose formellement au libellé du paragraphe 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 qui date du 5 juillet 2023, le libellé de l'article sous rubrique fut 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'Etat, les termes « ou se sont modifiées ».

Il convient de préciser que les auteurs du texte ont voulu viser par « se sont modifiées » l'hypothèse où un bénéficiaire remplit toujours toutes les conditions d'octroi d'une subvention d'intérêt, mais où ce bénéficiaire n'a cependant plus droit au même montant de l'aide mensuelle mais seulement à un montant réduit de l'aide en raison d'une circonstance ayant entraîné une réduction du montant de l'aide (p.ex. augmentation du revenu de la communauté domestique, seulement un au lieu de deux enfants à

charge). Dans un tel cas, le bénéficiaire doit bien évidemment rembourser la part de l'aide mensuelle indûment touchée.

A l'instar de l'article 18, alinéa 2, le paragraphe 2, alinéa 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'Etat et du prêt hypothécaire y relatif.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 24

Cet article vise les conditions principales d'octroi d'une prime d'amélioration et reprend ainsi l'essentiel des dispositions de l'article 12 de la loi précitée du 25 février 1979 et de l'article 21, alinéas 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'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer aux alinéas 2 et 3, phrases liminaires, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». Il donne à considérer que les conditions pour obtenir une prime d'amélioration sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

Quant aux points 2° des alinéas 2 et 3 le Conseil d'Etat 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'Etat 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'Etat, la commission parlementaire décide de ne pas amender le libellé *in fine* de l'article 24, alinéa 3, point 5, afin de garder son caractère explicatif.

Dans son 2^e avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'Etat se montre d'accord avec les amendements proposés.

Article 25

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

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

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

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

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

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

Article 26

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

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

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

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

utiliser la même facture pour plusieurs demandes différentes en obtention d'une tranche de prime d'amélioration.

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

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

Article 27

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

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

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

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

Par le biais d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023, les montants prévus par l'article 27, alinéa 2, deuxième phrase, ont été révisés à la hausse afin de redresser un oubli lors du dépôt des amendements gouvernementaux du 22 juin 2023 et d'adapter les deux montants sous rubrique de manière analogue aux augmentations prévues par l'amendement gouvernemental 7 qui visait l'article 22 du texte de loi.

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

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

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 28

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

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

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

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

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

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat demande, sous peine d'opposition formelle, de remplacer au paragraphe 2, phrase liminaire, les termes « ne peut être accordée » par les termes « n'est accordée ». 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'Etat s'oppose formellement au paragraphe 2, point 1^o, pour insécurité juridique.

En outre, le Conseil d'Etat 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^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 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.

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 5 juillet 2023, le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 1^o, est amendé afin de le mettre en phase avec l'article 32 nouveau (article 34 initial).

Dans son 2^e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 29

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

Article 30 initial (article supprimé)

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

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 5 juillet 2023, l'article 30 initial fut supprimé. Il est à remarquer qu'au vu de la nouvelle formulation de l'article 28, paragraphe 2, alinéa 1^{er},

point 1°, pour le mettre en phase avec l'article 32 nouveau (article 34 ancien), l'article 30 devient superfétatoire, et est partant à supprimer.

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

Article 31 initial (article supprimé)

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

La commission parlementaire décide de faire siennes les observations du Conseil d'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.

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

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

Article 31 nouveau (Article 33 initial)

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

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

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

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

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

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

d'un logement intégré sont clairement déterminées à l'article sous examen de sorte que tout pouvoir discrétionnaire du ministre est à exclure en l'espèce.

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

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

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

Le libellé de cet article fut modifié à deux endroits par le biais d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023.

La suppression du point 4° initial s'imposait par un souci de cohérence interne, vu que le libellé tel qu'il était prévu dans le texte initial n'était pas en phase avec la notion de « logement intégré » telle que définie par l'article 2, point 10° nouveau.

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.

Dans son 2^e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 32 nouveau (Article 34 initial)

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

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

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

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

Dans son avis qui date du 20 juin 2023, le Conseil d'État note que, selon le paragraphe 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.

Le libellé de l'article 32 nouveau fut intégralement modifié par voie d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023.

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^o, et sous l'article 28, et le paragraphe 4 nouveau vise l'aide reprise sous l'article 24, alinéa 1^{er}, point 2^o.

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

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

Quant au nouveau paragraphe 4 les anciens alinéas 3 et 4 du paragraphe 3 sont combinés et forment l'alinéa 1^{er} du paragraphe 4 nouveau afin de rendre le texte plus lisible.

A 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'Etat 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.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle é l'endroit de l'article sous rubrique ainsi qu'à tous les endroits qui font référence à l'article sous rubrique.

Article 33 nouveau (Article 35 initial)

Cet article détermine pour les différentes primes et subventions les conditions de l'habitation principale et permanente. Il reprend l'essentiel des dispositions du paragraphe 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'Etat 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 a été amendé par voie d'un 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.

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

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

Paragraphe 3

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

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

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

Article 34 nouveau (Article 36 initial)

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

Dans son avis du 20 juin 2023, le Conseil d'Etat recommande de supprimer les termes « par écrit » à l'endroit du paragraphe 2, alinéa 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 fut amendé à plusieurs endroits par le biais d'un amendement parlementaire.

A l'instar de l'article 3, paragraphe 2, point 6^o 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^o, 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'Etat, sans aucune possibilité de dispense.

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

Dans un souci de simplification et de clarté du texte, la commission parlementaire a décidé de regrouper dans la mesure du possible les dispositions sur le remboursement des aides. C'est pourquoi l'article sous rubrique fut amendé en supprimant le libellé du paragraphe 2 et en l'intégrant au libellé de l'article 53 nouveau, paragraphe 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 cependant toujours via un seul virement – donc un seul paiement pour tous les bénéficiaires de l'aide – sur le compte qui est indiqué sur le formulaire de demande signée conjointement par les demandeurs.

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

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

Article 38 nouveau (Article 40 initial)

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

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

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

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

instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

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

La garantie étatique ne peut évidemment être accordée que pour un seul prêt. Par conséquent, en cas de demande d'une garantie pour un 2^e prêt, une nouvelle garantie étatique ne pourra être accordée qu'après que le 1^{er} prêt a été préalablement soldé.

Toutes les personnes physiques qui sont propriétaires d'un logement sont éligibles à l'octroi d'une aide sous forme de garantie de l'Etat en cas de conclusion d'un prêt pour l'assainissement ou pour l'équipement de leur logement. Il convient de préciser que cela inclut les personnes qui sont emphytéotes du terrain sur lequel est construit leur logement et propriétaires de la construction.

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

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

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

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

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

Article 39 nouveau (Article 41 initial)

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

Article 40 nouveau (Article 42 initial)

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

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

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

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

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

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

Article 41 nouveau (Article 43 initial)

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

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

Article 42 nouveau (Article 44 initial)

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

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

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

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

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

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

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

Article 43 nouveau (Article 45 initial)

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

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

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

Article 44 nouveau (Article 46 initial)

Cet article vise le calcul et les modalités relatives à la subvention d'intérêt. L'aide sous forme de subvention d'intérêt peut uniquement être accordée après présentation d'une preuve que le demandeur s'est vu accorder une aide étatique dans le cadre de la « *PRIME House* », et plus précisément une aide prévue par les articles 4 et 5 de précitée 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'un amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2022, l'alinéa 2 initial du paragraphe 2 fut supprimé vu qu'il faisait double emploi avec le paragraphe 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.

Par voie d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023, les termes « ou arrêtée, » ont été supprimés à l'endroit du paragraphe 2. Le libellé amendé vise à éviter tout risque d'insécurité juridique. En effet, le terme « arrêter » est équivoque en ce qu'il ne permet pas de savoir si l'aide est seulement suspendue jusqu'à ce que les renseignements demandés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions ont été fournis ou si l'aide est définitivement refusée pour le futur.

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

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

Dans son 2^e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle.

Paragraphe 3

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

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

Article 47 nouveau (Article 49 initial)

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

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

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

Article 48 nouveau (Article 50 initial)

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

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

La notion de « commission » qui se trouvait à l'endroit de l'article 2, point 2°, a été supprimée car il ne s'agit en effet pas d'une définition, mais d'un simple abrégé qu'il convient de prévoir plutôt à l'article 48 nouveau, le texte est ainsi précisé à la fin de l'alinéa 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'Etat concernant les conditions générales relatives à la subvention de loyer prévues dans le cadre du projet de loi n°8000).

Les membres de la commission en matière d'aides individuelles au logement sont nommés parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du Ministère du logement. Le terme « agents » désigne les personnes faisant partie de la commission qui ne sont ni fonctionnaire ni employé public audit Ministère du logement. Il s'agit en l'occurrence de personnes détachées de la BCEE qui travaillent au Ministère du logement depuis longtemps. Le Conseil d'Etat estime qu'il convient d'ajouter le terme « publics » après le terme « employés ». La disposition amendée tient également compte de propositions d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat dans le cadre du projet de loi n°8000 concernant le volet « subvention de loyer ».

Article 49 nouveau (Article 51 initial)

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

Paragraphe 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'Etat constate que les délais de prescription diffèrent. En effet, le délai de prescription pour la prime d'accession à la propriété est d'un an tandis que celui pour la prime de création d'un logement intégré est de trois ans. Les auteurs ne donnent aucune justification.

Il remarque aussi, la loi en projet ne prévoit aucun délai de prescription pour les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou pour celles en obtention d'une prime d'amélioration. Afin de limiter les demandes dans le temps, un délai de prescription pourrait cependant s'avérer utile, ce délai pourrait commencer à

courir à partir de la date d'achèvement des travaux tel que cela est le cas pour la prime d'amélioration sous le régime actuellement en vigueur.

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

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

L'article fut encore une fois amendé par le biais d'un amendement parlementaire.

Au *paragraphe 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'un amendement gouvernemental.

Un délai de prescription n'est pas jugé nécessaire pour les demandes en obtention d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, car une telle aide mensuelle est uniquement accordée à partir de la date de la demande.

Suite à l'insertion du nouvel alinéa 3, le libellé de la phrase liminaire de l'alinéa 2 est adapté.

Dans son 2^e avis complémentaire du 11 juillet 2023, le Conseil d'Etat se montre d'accord avec les amendements proposés.

Paragraphe 2

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

La date-limite prévue dans le texte initial était d'1 an après la date de notification de la décision de remboursement du ministre.

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

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

Paragraphe 3

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

Paragraphe 4

Ce libellé prévoit un délai imparti endéans lequel un recalcul d'une prime ou d'une aide en intérêt peut être réalisé, et ceci même en cas d'un non-respect d'une obligation d'information ou d'une déclaration inexacte ou incomplète au sens de l'article 46 nouveau, paragraphes 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'Etat a estimé que « *le pouvoir du ministre ayant le Logement dans ses attributions de déléguer tout ou partie des obligations qui lui incombent (...) n'a pas sa place dans un texte de loi vu qu'il relève de l'organisation interne du ministère visé* ». De plus, le Conseil d'Etat a proposé de supprimer la disposition qui impose la conformité des données avec la législation en vigueur, car superfétatoire : « *il relève de l'évidence que le régime général sur la protection des données s'applique en l'espèce* ».

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

Article 53 initial (article supprimé)

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

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

Article 51 nouveau (Article 54 initial)

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

Afin de faire droit à une série d'oppositions formelles émises par le Conseil d'Etat dans le cadre de son examen des alinéas 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'Etat, et remplacer les termes « *chacune de ses personnes concernées* » par les termes « *chacun des membres de la communauté domestique* ».

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

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

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

Concernant l'alinéa 2 du paragraphe 3, la Haute Corporation de le déplacer vers la fin du paragraphe 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, en date du 5 juillet 2023, d'amender l'alinéa 2 de l'article sous rubrique afin d'y apporter plus de clarifications.

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

Article 52 nouveau (Article 55 initial)

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

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

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

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

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

Par voie d'amendement gouvernemental qui date du 26 septembre 2022, le libellé du paragraphe 3 fut modifié afin de tenir compte des propositions d'ordre légistique émises par le Conseil d'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'un amendement parlementaire en date du 5 juillet 2023.

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, fut amendé dans l'objectif de porter plus de précisions au texte. En cas d'un montant indûment touché de la subvention de loyer, cette aide mensuelle n'est pas définitivement refusée si le montant indûment touché n'a pas été remboursé endéans le délai d'un an, mais uniquement suspendue aussi longtemps que le montant indûment touché n'a pas été remboursé à l'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 a jugé opportun de supprimer le paragraphe 5 initial qu'elle considère comme étant superfétatoire. En effet, les situations visées sont déjà couvertes par le paragraphe 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'un amendement gouvernemental en date du 26 septembre 2023.

L'alinéa 2 est remplacé par une disposition qui prévoit qu'en cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier de demande d'une ou de plusieurs aides ou le paiement de ces aides est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de son dossier d'aide. 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.

La commission parlementaire décide de faire sienne l’observation émise par le Conseil d’État dans son avis du 4 juillet 2023 et elle propose de reformuler, par voie d’amendement parlementaire du 5 juillet 2023, le début de la deuxième phrase de l’alinéa 4 du paragraphe 3 de l’article 58 nouveau.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d’État est en mesure de lever son opposition formelle.

Article 55 nouveau (Article 58 initial)

Cet article vise l’hypothèque légale en reprenant la disposition de l’article 14a de la loi précitée du 25 février 1979. Il est évident que pour garantir la restitution éventuelle des aides au logement, l’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 modifié par voie d’un amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023 afin de reformuler le paragraphe 3 de l’article 61 ancien (article 58 nouveau), en le précisant davantage afin de mieux distinguer les hypothèses où un bénéficiaire touche une ou les deux aides en intérêt prévues par la loi précitée du 25 février 1979 – en l’occurrence la subvention d’intérêt ou la bonification d’intérêt – au moment de l’entrée en vigueur du texte de loi sous rubrique.

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

Article 58 nouveau (Article 61 initial)

L’article 58 prévoit les dispositions transitoires.

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

Le paragraphe 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 de corriger et préciser le paragraphe 3 nouveau (Paragraphe 2 initial) sur plusieurs points. Pour plus de détails, il est renvoyé au document parlementaire 7938/06.

Au paragraphe 3 initial (paragraphe 4 nouveau), qui prévoit que le montant des primes accordées avant l'entrée en vigueur de la loi en projet est pris en considération pour le calcul du montant résiduel du « pot » d'aides en capital dont peut bénéficier chaque personne bénéficiaire en vertu de l'article 39 (article 37 nouveau) (plafond de 35.000 euros), est modifié afin de n'inclure pas le montant des primes qu'un bénéficiaire aurait remboursé au Trésor.

Il en est de même pour la subvention d'intérêt ; le montant des paiements mensuels remboursés par le bénéficiaire à l'Etat ne sera pas pris en considération pour le total des 300 paiements mensuels dont chaque bénéficiaire a droit en vertu de l'article 19 de la loi en projet (qui peuvent, le cas échéant, concerner plusieurs logements acquis successivement, et donc plusieurs prêts).

Par voie d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet, l'article sous rubrique est modifié en reformulant le début de la deuxième phrase de l'alinéa 4 du paragraphe 3 de l'article 58 nouveau.

Article 59 nouveau

Par voie d'un amendement gouvernemental en date du 21 juin 2023, un article 61 intermédiaire (article 59 nouveau) fut introduit dans le texte de loi.

A l'endroit de l'article 59 nouveau, la commission parlementaire décide de faire droit aux observations du Conseil d'Etat contenues dans son avis du 4 juillet 2023, et donc de supprimer le paragraphe 4 afin d'éviter toute source d'insécurité juridique

Il est à remarquer qu'une nouvelle disposition, qui vise à abroger ledit article 59 nouveau ainsi que l'annexe IX y afférente, fut insérée au projet de loi n° 7937 relative au logement abordable.

Article 62 initial

L'article 62 initial fut supprimé par voie d'amendement parlementaire du 5 juillet 2023. En effet, une dérogation aux règles de droit commun en matière de publication et d'entrée en vigueur ne s'impose pas.

Annexe I

Cette annexe à laquelle l'article 3, paragraphe 2, alinéa 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'un 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.

Par voie d'un amendement parlementaire qui date du 5 juillet 2023, l'annexe IX fut modifiée.

L'intitulé de l'annexe est modifié pour tenir compte de la remarque du Conseil d'Etat formulée à l'endroit de l'article 59 nouveau (article 61 initial), paragraphe 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.

Dans son 2e avis complémentaire du 11 juillet 2023, au vu des amendements proposés, le Conseil d'Etat est en mesure de lever son opposition formelle.

V. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

Sous le bénéfice des observations qui précèdent, la Commission du Logement recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi 7938 dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI

7938

relative aux aides individuelles au logement

Chapitre 1^{er} – Objectifs et définitions

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

- 1° l'accès à un logement du marché locatif privé ;
- 2° l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré ;
- 3° l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements.

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

- 1° l'octroi d'une aide aux personnes physiques pour soutenir le financement d'une garantie locative réclamée par le bailleur à un locataire d'un logement à usage d'habitation ;
- 2° l'octroi d'une garantie de l'Etat aux personnes physiques en vue de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation ou de l'assainissement énergétique d'un logement ;
- 3° l'octroi d'aides financières aux personnes physiques en vue de la location, de l'acquisition, de la construction, de l'amélioration, de la transformation, de la rénovation, de l'assainissement énergétique d'un logement ou de la création d'un logement intégré.

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

- 1° « aide » : une aide individuelle au logement prévue par la présente loi et pouvant être accordée pour la location, l'acquisition, la construction, l'amélioration, la transformation, la rénovation ou l'assainissement énergétique d'un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, ou pour la création d'un logement intégré ;
- 2° « autre logement » : un logement différent de celui pour lequel une ou plusieurs aides prévues par la présente loi sont accordées ; les membres de la communauté domestique peuvent être pleins propriétaires ou usufruitiers jusqu'à un tiers d'un seul autre logement ;
un logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement du demandeur ou bénéficiaire n'est pas à considérer comme un autre logement s'il est mis à disposition de personnes ayant un lien de parenté au premier degré avec le demandeur ou bénéficiaire ou loué à usage d'habitation ;
- 3° « bénéficiaire » : les demandeurs auxquels une aide est accordée ;
- 4° « communauté domestique » : le demandeur et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs ;
ces preuves matérielles sont, selon le cas :
 - a) le contrat de bail ;
 - b) le pacte de colocation ;
 - c) les quittances de loyer ;

- d) les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;
- e) les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;
- les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où la demande en obtention de l'aide a été introduite auprès du ministre ;
- 5° « demandeur » : les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide prévue par la présente loi ;
- 6° « emprunteur » : les personnes ayant contracté un prêt hypothécaire, y compris les cotitulaires ou codébiteurs du prêt ;
- 7° « enfant à charge » :
- a) l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré ; ou
- b) l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré ; il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu ;
- 8° « établissement de crédit » : un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier ;
- 9° « logement » : un local d'habitation distinct et indépendant ;
- est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes ;
- un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble, sans que les habitants du local traversent un local habité par d'autres personnes ;
- 10° « logement intégré » : un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal ; il est subordonné en surface au logement principal ; un seul logement intégré est admis par maison unifamiliale ;
- 11° « ministre » : le ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Chapitre 2 – Aides à la location d'un logement

Section 1^{re} – Aide au financement d'une garantie locative

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

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

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

- 1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
- 2° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage ou de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur ;
- 3° le demandeur a conclu en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement sis sur le territoire luxembourgeois et étant son habitation principale et permanente ;
- 4° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 5° le demandeur justifie des revenus réguliers pendant les trois mois précédant la date de la demande ;
- 6° le revenu mensuel de la communauté domestique, calculé conformément à l'article 11, est inférieur ou égal à la limite de revenu fixée suivant la composition de la communauté domestique conformément au tableau repris à l'annexe I ;
- 7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel a été fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, est inférieur à 50 pour cent du revenu mensuel de la communauté domestique ;
- 8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants au premier degré.

Avant l'octroi de l'aide, le demandeur peut recevoir du ministre une attestation certifiant qu'il a introduit une demande en obtention de l'aide et qu'il remplit les conditions prévues à l'alinéa 1^{er}, points 1°, 4°, 5°, 6° et 7°, en indiquant le montant maximal de l'aide pouvant lui être accordée compte tenu des informations transmises au ministre. Cette attestation a une durée de validité de trois mois.

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

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

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

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

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

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

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

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

le bénéficiaire paie à l'Etat le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

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

Section 2 – Subvention de loyer

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

- 1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
- 2° le demandeur a conclu en qualité de locataire un contrat de bail à usage d'habitation auquel s'applique la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ;
- 3° le demandeur est déclaré à l'adresse du logement qui est son habitation principale et permanente ;
- 4° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 5° le demandeur dispose d'un des revenus prévus à l'article 11, paragraphe 1^{er}, points 1° à 4° ;
- 6° le revenu de la communauté domestique fixé conformément à l'article 11 ne dépasse pas le plafond de revenu prévu à l'annexe II ;
- 7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel a été fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, est supérieur à 25 pour cent du revenu de la communauté domestique ;
- 8° le logement n'est pas loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants au premier degré.

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

En cas de décision d'octroi de l'aide, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date.

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

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

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

Art. 10. (1) La subvention de loyer n'est pas due et doit être restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, une des conditions d'octroi de l'aide n'a pas été remplie ou si le bénéficiaire donne en sous-location tout ou une partie du logement. Une sous-location est présumée exister si tout ou une partie du logement est mis à la disposition de personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à six mois.

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

Section 3 – Dispositions générales

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

- 1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus ;

- 2° des rentes alimentaires perçues ;
- 3° des montants nets des rentes accident ;
- 4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

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

(2) Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu net de l'année civile qui précède le mois à partir duquel l'aide est accordée. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile concernée, ce revenu est à extrapoler sur l'année.

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

Chapitre 3 – Aides à la propriété d'un logement

Section 1^{re} – Garantie de l'Etat

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

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

- 1° qui rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant une période d'au moins trois ans auprès d'un établissement de crédit ; le solde du compte d'épargne doit augmenter d'un montant net de 1 000 euros par an pendant une période d'au moins trois ans précédant la date de la demande ;
- 2° qui a obtenu auprès d'un établissement de crédit un prêt hypothécaire correspondant à au moins 60 pour cent du coût du projet relatif au logement, garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21 ; l'établissement de crédit doit avoir préalablement signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique ;
- 3° qui est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ; ce logement a une désignation cadastrale propre ;
- 4° dont les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger au moment de l'octroi du prêt ;
- 5° dont le revenu net annuel de la communauté domestique ne dépasse pas 9 400 euros en cas d'un seul demandeur et 11 200 euros en cas de pluralité de demandeurs, ces montants correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat.

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

- 1° en cas de nouvelle construction ou en cas de vente en état futur d'achèvement : le coût du terrain et des travaux de construction du logement ;
- 2° en cas d'acquisition d'un logement antérieurement occupé : le coût d'acquisition et des éventuels travaux d'amélioration ou de transformation du logement.

(2) Le revenu à prendre en considération pour la limite de revenu prévue au paragraphe 1^{er}, point 5°, est le revenu net de l'année civile qui précède la date de la décision d'octroi de l'aide. Lorsque

le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année civile, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur ou au cas où la communauté domestique n'a pas eu de revenu durant ladite année civile, le dernier revenu connu à la date de la décision d'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

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

- 1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus ;
- 2° des rentes alimentaires perçues ;
- 3° des montants nets des rentes accident,
- 4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

La communauté domestique à prendre en considération est celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide.

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

Elle ne peut pas dépasser le montant maximum de 26 000 euros correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché de Luxembourg.

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

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

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

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

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

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

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

- 1° lorsqu'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15 pour cent ;
- 2° s'il s'agit d'un logement en copropriété ou d'une maison en rangée, la prime accordée est augmentée de 40 pour cent.

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

(2) Cette prime n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

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

- 2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition ou de la construction du logement auprès d'un établissement de crédit, et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
- 3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;
- 5° le logement a une désignation cadastrale propre ;
- 6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;
- 7° le logement n'est pas un logement destiné à la vente abordable ou à la vente à coût modéré au sens de la loi du [XXX] relative au logement abordable.

(3) La prime d'accession à la propriété est augmentée d'une prime compensatoire conjoncturelle de 20 000 euros en cas d'acquisition d'un logement si la date de l'acte authentique de vente a lieu entre la période allant de la date d'entrée en vigueur de la présente loi au 31 décembre 2024. La prime compensatoire conjoncturelle n'est accordée que pour des logements nouvellement construits et n'ayant pas été occupés antérieurement.

Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le bénéficiaire de la prime accordée, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune doit avoir lieu endéans la période prévue à l'alinéa 1^{er}.

Sous-section 2 – Prime d'épargne

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

- 1° le demandeur est bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété d'un logement en vertu de l'article 16 ;
- 2° il rapporte la preuve d'une épargne auprès d'un même établissement de crédit pendant une période d'au moins un an précédant la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont investis dans le financement dudit logement.

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

Pour bénéficier de la prime, au moins 90 pour cent des avoirs de ces comptes sont utilisés pour le financement du logement endéans les deux ans après la date de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement. Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre accorde, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, une prolongation de ce délai pour une durée d'un an.

Sous-section 3 – Subvention d'intérêt

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

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

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

En cas de décision d'octroi de la subvention d'intérêt, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. Elle ne peut cependant pas être accordée pour

un nouveau logement, construit ou encore en voie de construction, aussi longtemps que cette aide est encore payée dans le cadre d'une autre demande.

Art. 20. La subvention d'intérêt n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
- 2° le demandeur a contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement auprès d'un établissement de crédit, réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée et est titulaire unique dudit prêt, sauf dans l'hypothèse prévue à l'article 23, paragraphe 2, alinéa 1^{er} ;
- 3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;
- 5° le logement a une désignation cadastrale propre ;
- 6° le logement est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33.

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

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

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

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 200 000 euros par logement, augmenté de 20 000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280 000 euros, qui s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au crédit tableau.

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

Art. 23. (1) La subvention d'intérêt n'est pas due en tout ou en partie et doit être remboursée à l'Etat, avec effet rétroactif, à partir du moment où une ou plusieurs conditions d'octroi ou de maintien de l'aide ne sont plus remplies au cours de la période prévue à l'article 33, paragraphe 1^{er}.

(2) En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai prévu à l'article 33, paragraphe 1^{er}, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, le ministre accorde, sur demande écrite et motivée, au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de deux ans.

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

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

Sous-section 1^{re} – Prime d'amélioration

Art. 24. Le ministre est autorisé à accorder au demandeur :

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

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

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1^{er}, point 1°, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
- 2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
- 3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;
- 5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;
- 6° le demandeur a présenté les factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

La prime d'amélioration visée à l'alinéa 1^{er}, point 2°, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
- 2° le demandeur réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
- 3° les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées par l'article 32 ;
- 5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente du demandeur, conformément à l'article 33 ;
- 6° le demandeur présente une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et ayant été accordée à partir du 1^{er} janvier 2022.

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

- 1° à la couverture du toit, à la charpente ou à la zinguerie ;
- 2° à l'assèchement des murs humides ;
- 3° à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation mécanique équivalente ;
- 4° au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées ;
- 5° à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique ;
- 6° à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité ;
- 7° à l'installation et au renouvellement du chauffage central ;
- 8° au remplacement de fenêtres ;
- 9° à la pose et au remplacement de volets ;
- 10° à l'installation de garde-corps sur le balcon ou dans la cage d'escalier ;
- 11° à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation ;
- 12° au ravalement des façades par un procédé traditionnel ;

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

Pour la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1^{er}, point 2°, sont éligibles les travaux visés aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la

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

Les travaux sont à effectuer dans un logement dont la première occupation est antérieure à dix ans.

Art. 26. (1) La prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1^{er}, point 1^o, correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux visés à l'article 25, alinéa 1^{er}. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 32, paragraphe 3, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI, avec un plafond maximum de 40 pour cent du montant total des factures relatives auxdits travaux.

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

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

(2) La prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1^{er}, point 2^o, correspond à un pourcentage du montant de l'aide financière accordée pour des travaux visés à l'article 25, alinéa 2. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à l'article 32, paragraphe 4, et conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VI, avec un plafond maximum de 100 pour cent du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux.

Sous-section 2 – Subvention d'intérêt

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

Les conditions prévues aux articles 19, alinéas 2 à 4, 20 à 23 et 25 s'appliquent. Les prêts hypothécaires contractés en vue de l'acquisition, de la construction et de l'amélioration d'un logement ne peuvent être pris en considération que jusqu'à concurrence de 200 000 euros par logement, augmenté de 20 000 euros par enfant à charge à ajouter au montant subventionné initial du prêt, avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280 000 euros.

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

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

Est à considérer comme une personne en situation de handicap au sens de la présente loi toute personne qui présente une incapacité physique, mentale, intellectuelle ou sensorielle durable, dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à sa pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres.

(2) La prime n'est accordée à la personne en situation de handicap que si les conditions suivantes sont remplies :

- 1^o la communauté domestique répond aux conditions de revenu fixées par l'article 32 ;
- 2^o la personne en situation de handicap ou son représentant légal a réalisé à ses frais des travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29 ;
- 3^o le logement, qui a une désignation cadastrale propre et dans lequel sont réalisés les aménagements spéciaux, est l'habitation principale et permanente de la personne en situation de handicap, conformément à l'article 33.

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

Art. 29. Sont considérés comme aménagements spéciaux :

- 1° l'aménagement d'un accès au logement répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap ;
- 2° les transformations et aménagements à l'intérieur du logement facilitant le déplacement de la personne en situation de handicap ;
- 3° l'élargissement de portes ;
- 4° la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent ;
- 5° la première installation d'équipements dans la cuisine, dans la salle de bains et aux toilettes répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap ;
- 6° l'aménagement d'installations techniques répondant aux besoins spécifiques de la personne en situation de handicap.

Art. 30. La prime correspond à un pourcentage du montant des factures hors taxe sur la valeur ajoutée relatives aux travaux d'aménagements spéciaux visés à l'article 29. Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, conformément à la formule et aux paramètres de calcul prévus à l'annexe VII, avec un plafond maximum de 60 pour cent du montant total des factures hors taxe sur la valeur ajoutée, sans pouvoir dépasser la somme totale de 20 000 euros par personne en situation de handicap. L'aide peut être payée en tranches.

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

Art. 31. Le ministre est autorisé à accorder une prime de création d'un logement intégré.

Cette prime, qui est d'un montant de 10 000 euros, n'est accordée que si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
- 2° le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 3° le demandeur a obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale compétente avant de réaliser les travaux de transformation ;
- 4° le demandeur, qui réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée, habite dans un des deux logements après la fin des travaux de transformation, qui est pour lui l'habitation principale et permanente pendant le délai prévu à l'article 33, paragraphe 1^{er}.

Par dérogation à l'alinéa 2, la prime est augmentée à 20 000 euros pour tout logement intégré dont la première occupation a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi et qui est achevé avant le 31 décembre 2026.

Section 4 – Dispositions générales

Art. 32. (1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration, des primes pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap et des subventions d'intérêt est le revenu net dont dispose le demandeur et tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement en question.

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

- 1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus ;
- 2° des rentes alimentaires perçues ;
- 3° des montants nets des rentes accident ;
- 4° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

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

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

Lorsque la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année civile de l'acte authentique et de l'année civile qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1^{er} correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

(3) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1^{er}, point 1^o, ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28, le revenu défini au paragraphe 1^{er} correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle les factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles ont été émises.

Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation éligibles et de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1^{er} correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date d'émission des factures éligibles prévue à l'alinéa 1^{er}, aucune prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1^{er}, point 1^o, ou aucune prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap prévue à l'article 28 ne peut être accordée.

(4) Pour l'octroi d'une prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1^{er}, point 2^o, le revenu défini au paragraphe 1^{er} correspond à la moyenne des revenus des deux années civiles qui précèdent l'année au cours de laquelle la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été prise. Si la communauté domestique dispose de revenus seulement au cours de l'année de la prédite date de décision et au cours de l'année qui précède cette date, le revenu défini au paragraphe 1^{er} correspond à la moyenne des revenus de ces deux années civiles.

Lorsque la communauté domestique n'a pas eu de revenu au cours de l'année civile qui précède la date de la décision prévue à l'alinéa 1^{er}, aucune prime d'amélioration prévue à l'article 24, alinéa 1^{er}, point 2^o, ne peut être accordée.

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

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

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

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

Art. 33. (1) Le logement pour lequel une prime d'accession à la propriété, une prime d'épargne, une prime d'amélioration, une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, une prime de création d'un logement intégré ou une subvention d'intérêt est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire pendant un délai d'au moins deux ans :

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

- 2° pour la prime d'amélioration, la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap ou la prime de création d'un logement intégré, le délai de deux ans commence à partir de la date de décision d'octroi de l'aide ; lorsque le bénéficiaire est empêché d'habiter dans le logement durant les travaux d'amélioration, le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il commence à occuper le logement en question après la fin des travaux ;
- 3° pour la subvention d'intérêt, le délai de deux ans commence à partir de la date du premier paiement de l'aide ; si une subvention d'intérêt est payée au bénéficiaire postérieurement audit délai, la condition de l'habitation principale et permanente est respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire.

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

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

Art. 34. (1) Les aides prévues par le présent chapitre ne sont pas dues et sont restituées, avec effet rétroactif, si pendant un des délais prévus à l'article 33, paragraphe 1^{er}, le bénéficiaire donne en location le logement pour lequel il demande ou pour lequel il a obtenu une prime ou une subvention d'intérêt.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, une location est permise en cas de dispense de la condition d'habitation prévue à l'article 36, paragraphe 2, alinéa 1^{er}.

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

- 1° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide a conclu avec les occupants un contrat de bail à usage d'habitation par écrit ; le montant du loyer est à ajouter au revenu pris en considération pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation par les locataires ;
- 2° le demandeur ou bénéficiaire d'une aide habite dans le logement.

Le revenu de toute autre personne occupant le logement ou le logement intégré faisant partie de l'immeuble abritant le logement est à ajouter au revenu pris en considération conformément à l'article 32, paragraphe 1^{er}, pour le calcul d'une aide à partir de la date du début d'occupation de cette personne.

(3) Par dérogation à l'article 32, paragraphe 1^{er}, en cas de demande motivée, le ministre peut, sur avis de la commission prévue à l'article 48, décider que le revenu d'une autre personne occupant le logement n'est pas pris en considération pendant une durée maximale de douze mois pour le calcul du revenu visé à l'article 32, paragraphe 1^{er}, pour des raisons tenant à la situation familiale, professionnelle ou de santé dûment documentées.

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

Art. 35. En cas de non-respect du délai minimum d'habitation principale et permanente prévu à l'article 33, paragraphe 1^{er}, en cas d'aliénation avant ledit délai ou en cas de non-respect du délai de trois ans prévu à l'article 33, paragraphe 2, les aides accordées visées aux articles 16, 17, 19, 24, 27, 28 et 31 sont à rembourser par le bénéficiaire.

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

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

Art. 36. (1) Dans le cas d'un remboursement prévu à l'article 35, le ministre peut, en cas de demande motivée et sur avis de la commission prévue à l'article 48, dispenser totalement ou partiellement du remboursement du montant de l'aide à rembourser pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte du prix réalisé, de la durée d'habitation ou de la composition de la communauté domestique.

(2) Une dispense de la condition d'habitation principale et permanente pour une durée maximale de deux ans peut être accordée par le ministre, sur avis de la commission prévue à l'article 48, en cas de demande motivée pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières.

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

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

Art. 37. La somme des primes en capital prévues aux articles 16 à 18 et 24 à 26 ne peut pas dépasser le montant de 35 000 euros par bénéficiaire.

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

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

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

Section 1^{re} – Garantie de l'Etat pour un prêt climatique

Art. 38. Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques est accordée par le ministre à l'emprunteur si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° l'emprunteur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
- 2° l'emprunteur sollicite un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques et dont le taux d'intérêt débiteur n'est pas supérieur au taux-plafond fixé par l'article 21 ; la destination des fonds renseignée dans le contrat de prêt précise clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement ou de l'équipement du logement avec des installations techniques ;
- 3° la première occupation du logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande ;
- 4° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur ;
- 5° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique ;
- 6° l'emprunteur est titulaire unique du prêt contracté et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
- 7° l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 8° un accord de principe portant sur l'éligibilité d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement

a été obtenu pour la réalisation de mesures d'assainissement ou pour l'équipement du logement par des installations techniques financées par le prêt prêt.

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

Art. 39. Le prêt est garanti par une hypothèque inscrite au profit de l'établissement de crédit sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

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

Art. 40. (1) La garantie étatique porte sur le montant principal du prêt accordé au bénéficiaire ainsi que les intérêts à échoir sans pouvoir dépasser la somme totale de 50 000 euros.

(2) La garantie vaut pour une durée maximale de quinze ans à compter de la date de la première liquidation du prêt par l'établissement de crédit. Au cas où l'intention de faire appel à la garantie a été notifiée par l'établissement de crédit au ministre avant l'échéance du délai de quinze ans, ce délai maximal est prolongé jusqu'à la date où les démarches auxquelles l'établissement de crédit est tenu en vertu de la convention prévue à l'article 38, alinéa 1^{er}, point 5^o, pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur prennent fin.

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

Art. 41. (1) La garantie de l'Etat portant sur le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

(2) Lorsque l'établissement de crédit a fait les démarches nécessaires pour régulariser le défaut de paiement de l'emprunteur, précisées dans la convention prévue à l'article 38, alinéa 1^{er}, point 5^o, l'Etat se libère de son engagement en payant à l'établissement de crédit la perte qu'il a subie sans que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 40. Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement de crédit, dans les proportions définies au paragraphe 1^{er}.

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

Section 2 – Subvention d'intérêt pour prêt climatique

Art. 42. (1) Une aide financière sous la forme d'une subvention d'intérêt liée à un prêt au sens de l'article 38, alinéa 1^{er}, est accordée au demandeur par le ministre, si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° le demandeur est une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
- 2° le demandeur a contracté un prêt en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques ;
- 3° le demandeur est titulaire unique du prêt et réunit dans son chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel l'aide est sollicitée ;
- 4° la première occupation du logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande ;
- 5° le logement, qui a une désignation cadastrale propre, est l'habitation principale et permanente selon les conditions indiquées à l'article 43 ;

6° une aide financière prévue aux articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement a été accordée pour la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou pour l'équipement d'un logement par des installations techniques financées par le prêt prêt.

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

(3) La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du tableau d'amortissement prévu à l'annexe VIII. Le montant principal du prêt pris en considération pour un même logement, que ce soit au titre d'un seul prêt ou que ce soit au titre de plusieurs prêts, ne peut dépasser le montant de 100 000 euros. Ce montant s'amortit sur une période maximale de quinze ans à partir du premier paiement de la subvention d'intérêt.

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

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

Art. 43. Au plus tard trois ans à compter du début des travaux relatifs aux mesures d'assainissement ou des installations techniques le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée doit, sous peine de restitution, être l'habitation principale et permanente du bénéficiaire ou d'un tiers pendant la période de paiement de la subvention d'intérêt.

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

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

Art. 44. (1) La subvention d'intérêt est accordée à partir de la date d'introduction de la demande. Une période de dix-huit mois, antérieure à la date d'introduction de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées à l'article 42 étaient remplies, est prise en compte à condition que les travaux financés par le prêt aient été entamés.

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

Chapitre 5 – Conditions générales relatives aux aides individuelles au logement

Art. 45. (1) La demande en obtention d'une aide est à adresser au ministre moyennant un formulaire de demande spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, qui est dûment rempli, daté et signé.

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

(2) Le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de fournir tous les renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi de sa demande d'aide, pour contrôler si les conditions

d'octroi et de maintien d'une aide sont remplies. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé.

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

Art. 46. (1) Le bénéficiaire d'une aide est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer le maintien, la modification ou la suppression d'une des aides prévues par la présente loi, sous peine de restitution de l'aide avec effet rétroactif.

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

(3) En cas d'octroi d'une garantie de l'Etat prévue aux articles 13 ou 38, l'établissement de crédit auprès duquel le demandeur ou bénéficiaire a obtenu le prêt hypothécaire communique une fois par an au ministre :

- 1° les titulaires du prêt ;
- 2° le numéro du compte prêt ;
- 3° le taux d'intérêt du prêt appliqué par l'établissement de crédit ;
- 4° le solde restant dû du prêt ;
- 5° la durée restante du prêt.

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

Art. 47. La communauté domestique à prendre en considération pour la détermination des aides à la location, des primes d'accession à la propriété, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est :

- 1° pour l'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide ;
- 2° pour l'octroi d'une prime d'accession à la propriété, celle existant à la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou celle existant à la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement ; au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de déclaration du début des travaux sur le chantier au bourgmestre est prise en considération ; en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle composition de la communauté domestique ;
- 3° pour l'octroi d'une prime d'amélioration ou d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, celle existant à la date de la décision d'octroi de l'aide ;
- 4° pour l'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer, celle existant à la date à partir de laquelle l'aide mensuelle est accordée.

Art. 48. (1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou le remboursement total ou partiel des aides prévues aux articles 3 à 31 et 38 à 44 sont prises par le ministre, sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement, dénommée ci-après « commission ».

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

(2) La commission se compose de cinq membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés publics et agents du Ministère du logement. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de cinq ans, sauf en cas de révocation par le ministre, laquelle peut intervenir à tout moment.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés publics ou agents du Ministère du logement.

Art. 49. (1) Les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété prévue à l'article 16 se prescrivent par un an à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou de la date de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement. Au cas où l'organisation de la construction du logement est réalisée par le demandeur, la date de début des travaux de construction déclarée au bourgmestre de la commune est prise en considération.

Les demandes en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24 se prescrivent par deux ans :

- 1° à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration éligibles dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 1° ;
- 2° à partir de la date de décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement dans le cas de la prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1er, point 2°.

Les demandes en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap visée à l'article 28 se prescrivent par deux ans à partir de la date d'émission des factures relatives aux travaux de transformation éligibles.

Les demandes en obtention d'une prime de création d'un logement intégré se prescrivent par trois ans à partir de la date de l'autorisation de bâtir prévue à l'article 31, alinéa 2, point 3°.

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

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

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

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

Art. 50. Le ministre met en œuvre un système de collecte et de saisie des demandes d'aide. L'introduction d'une demande donne lieu à l'établissement d'un dossier.

Le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande d'aide. Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant.

Art. 51. Le ministre peut, afin de contrôler si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies et afin de vérifier l'exactitude et l'authenticité des données et des pièces fournies par le demandeur ou bénéficiaire de l'aide, demander, pour chacun des membres de la communauté domestique :

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

- a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;
- b) l'indication si la personne concernée est propriétaire de logements selon les informations enregistrées par le service des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes ;
- c) les montants des revenus nets par catégorie de revenus énumérées à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, les revenus exonérés incorporés par catégorie de revenus dans une base imposable fictive selon l'article 134 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;

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

- a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier de logements, y compris sa provenance ;
- b) le titre de propriété du logement ;
- c) les données techniques du logement ;

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

- a) l'indication si la personne concernée est propriétaire ou usufruitier de logements ;
- b) le titre de propriété du logement ;
- c) les données techniques du logement ;

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

- a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;
- b) la date et la durée de l'affiliation ;
- c) la durée de travail hebdomadaire ;
- d) le nom, les prénoms et les coordonnées de l'employeur ;
- e) les affiliations auprès d'employeurs antérieurs ;

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

- a) le nom, le prénom, le numéro d'identification national et l'adresse ;
- b) les bénéficiaires du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;
- c) les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;

- d) les bénéficiaires de la majoration du revenu d'inclusion sociale et les montants perçus ;
- e) les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées et les montants perçus ;
- f) les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire et les montants perçus ;
- g) les bénéficiaires du forfait d'éducation et les montants perçus ;
- 6° à la Caisse pour l'avenir des enfants, la transmission de l'indication si la personne concernée est attributaire d'une allocation familiale au bénéfice des enfants vivant dans la communauté domestique du demandeur ou bénéficiaire de l'aide ;
- 7° à la Caisse nationale de santé ou à la Caisse de maladie des fonctionnaires et employés publics, la transmission de l'indication si les enfants faisant partie de la communauté domestique bénéficient de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur ou bénéficiaire de l'aide au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale ;
- 8° à l'établissement de crédit, la transmission des données suivantes en cas d'une demande de subvention d'intérêt prévue aux articles 19, 27 ou 42 :
 - a) les titulaires du prêt hypothécaire ;
 - b) le numéro du compte prêt ;
 - c) le taux d'intérêt appliqué par l'établissement de crédit audit prêt ;
 - d) le solde restant dû ;
 - e) la durée restante du prêt ;
- 9° à l'Agence pour le développement de l'emploi, la transmission des bénéficiaires des indemnités de chômage et les montants perçus.

Le ministre a droit à la communication de renseignements à partir du registre national au sens de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et le répertoire général au sens de la loi modifiée du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales pour vérifier pour un demandeur ou bénéficiaire d'une aide ou tout autre membre de la communauté domestique qui vit dans le logement les données à caractère personnel suivantes :

- 1° les nom et prénoms ;
- 2° le numéro d'identification national ;
- 3° le sexe ;
- 4° les date et lieu de naissance ;
- 5° la date de décès ;
- 6° l'état civil ;
- 7° le domicile et la résidence habituelle, mentionnant la localité, la rue et le numéro d'immeuble, le cas échéant, le numéro d'ordre établi en exécution de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété ou toute précision supplémentaire quant à l'immeuble dans lequel se situe le logement, ainsi que l'historique concernant la durée de résidence ou les changements de résidence afin de contrôler le respect des conditions relatives à l'habitation principale et permanente ou à l'occupation du logement par le demandeur ou bénéficiaire d'une aide.

Art. 52. (1) L'accès aux renseignements et la transmission des informations et données énumérés à l'article 51 et nécessaires pour le traitement d'un dossier de demande d'aide prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique ou par le biais d'une correspondance écrite sur initiative d'un gestionnaire du dossier.

Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées à l'article 51 aux agents de son ministère, nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

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

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

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

- 2° tout traitement des données reprises dans les banques et fichiers de données à caractère personnel gérés par le ministre ou des renseignements auxquels le ministre a accès, ainsi que toute consultation de ces données, ne peut avoir lieu que pour un motif précis ;
- 3° la date et l'heure de tout traitement ou consultation, le lien par rapport à un dossier en cours ainsi que l'identité de la personne qui y a procédé peuvent être retracés dans le système informatique mis en place ;
- 4° les données de journalisation sont conservées pendant un délai de trois ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont effacées.

Art. 53. (1) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs des conditions pour l'obtention d'une aide n'ont pas été respectées par le bénéficiaire, l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire à la trésorerie de l'Etat. Une décision de remboursement est notifiée au bénéficiaire. En cas de pluralité de bénéficiaires, l'aide à restituer est répartie à parts égales entre ceux-ci.

Le montant indûment perçu ne fait pas l'objet d'une dispense de remboursement.

(2) En cas d'une subvention d'intérêt prévue aux articles 19, 27 ou 42, le dossier est réexaminé d'office tous les deux ans à compter de la date de la première demande. Si les conditions sont remplies pour une continuation de l'aide, le montant de la subvention d'intérêt est réévalué sur base des nouveaux paramètres et du solde restant à subventionner tel que prévu à l'article 22 ou à l'article 42, paragraphe 3. L'aide réévaluée est accordée à partir du mois du réexamen.

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

En cas d'une subvention de loyer indûment touchée, le bénéficiaire obtient un délai d'un an pour rembourser le montant demandé, sous peine d'une suspension de l'aide. Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute demande de subvention de loyer pour un nouveau logement est rejetée de plein droit.

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

(5) Toute décision d'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une subvention de loyer est susceptible d'un réexamen sur demande du bénéficiaire. Si les données du dossier justifient l'allocation de l'aide ou l'augmentation du taux de l'aide déjà allouée, cette aide est accordée à partir de la date de la demande en réexamen.

Art. 54. En cas de doute quant au respect des conditions d'octroi d'une aide, les agents sous l'autorité du ministre peuvent, dans l'exercice de leurs missions et munis des pièces justificatives de leurs fonctions, se rendre au logement pour lequel une aide est demandée, qu'il s'agisse du domicile du demandeur ou du bénéficiaire de l'aide, afin de procéder à tous les examens ou contrôles nécessaires. Les visites du logement ont lieu entre huit heures et dix-huit heures. Les demandeurs ou bénéficiaires concernés sont avertis préalablement de la date du contrôle.

En cas de refus d'accès au logement, le traitement du dossier d'aide d'un demandeur ou bénéficiaire ou le paiement de cette aide est suspendu jusqu'à ce que le demandeur ou bénéficiaire ait fourni au ministre tous les renseignements et documents demandés par celui-ci et nécessaires au traitement de son dossier d'aide. Si le demandeur ou bénéficiaire ne fournit pas les renseignements et documents demandés par le ministre endéans un délai de trois mois, l'aide est refusée, et au cas où une aide a déjà été accordée, la restitution de l'aide présumée indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Art. 55. Pour garantir la restitution des aides prévues par la présente loi, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur le logement pour lequel une ou plusieurs aides sont accordées.

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

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

Art. 56. Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une des primes prévues aux articles 16, 17 et 24 sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Chapitre 7 – Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. 57. Sont abrogées :

- 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- 2° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement ;
- 3° la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques ;
- 4° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

Art. 58. (1) Par dérogation à l'article 57, point 1°, les chapitres 2*sexies*, 3, 4 et 7*bis* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent en vigueur.

Par dérogation à l'article 57, point 3°, l'article 15 de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu minimum garanti en vertu des dispositions abrogées de l'article 5, paragraphe 5, de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière ou familiale entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti.

Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées en vertu des dispositions abrogées de l'article 25, alinéas 3 et 4, de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées, continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 25 de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées.

Les majorations visées aux alinéas 1^{er} et 2 ne peuvent pas être cumulées avec la subvention de loyer prévue par la présente loi.

(3) Les bénéficiaires d'une garantie de l'Etat accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux articles 3 à 10 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 12 à 15 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction ou d'une prime d'épargne accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux dispositions du chapitre 3 de la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue à l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi.

Par dérogation à l'article 57, point 1°, et à l'alinéa 3, les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt accordée conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant

l'aide au logement avant l'entrée en vigueur de la présente loi continuent à toucher cette aide pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier, à condition qu'ils remplissent les conditions d'octroi prévues à l'article 14 de la loi précitée du 25 février 1979. Si lors du prochain réexamen, il est constaté que le bénéficiaire avait droit à un montant plus élevé de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, la différence du montant de l'aide mensuelle, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, est viré sur le compte bancaire du bénéficiaire.

Les bénéficiaires touchant une subvention d'intérêt prévue à l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et une bonification d'intérêt prévue à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979 sont soumis aux articles 19 à 23 de la présente loi. Par dérogation à l'article 57, point 1°, ils continuent à toucher ces deux aides accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues aux articles 14 et 14*bis* de la précitée loi de 1979. Lors du prochain réexamen du dossier, le montant total de la subvention d'intérêt et de la bonification d'intérêt touché par le bénéficiaire après l'entrée en vigueur de la présente loi est imputé sur le montant de la subvention d'intérêt, calculée conformément aux articles 19 à 23, avec effet à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Par dérogation à l'article 57, point 1°, les bénéficiaires touchant seulement une bonification d'intérêt prévue à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement continuent à toucher le même montant de cette aide accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi pendant vingt-quatre mois à compter du dernier réexamen de leur dossier à condition qu'ils continuent à remplir les conditions d'octroi prévues à l'article 14*bis* de la loi précitée du 25 février 1979. La bonification d'intérêt n'est plus due à partir de la date où le bénéficiaire de cette aide introduit une demande en obtention d'une subvention d'intérêt conformément à la présente loi.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue à la loi précitée du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques et accordée avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont soumis aux articles 42 à 44.

(4) Les primes d'acquisition, de construction, d'épargne ou d'amélioration accordées et non-remboursées avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont prises en considération pour le calcul de la somme totale prévue à l'article 37.

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

Art. 59. (1) Est éligible pour acquérir un logement ayant bénéficié d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement la personne qui remplit les conditions suivantes :

- 1° être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande d'acquisition ;
- 2° au plus tard neuf mois après la remise des clés du logement, la personne et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- 3° la personne et les membres de sa communauté domestique disposent d'un droit de séjour de plus de trois mois au moment de la demande du certificat d'éligibilité prévu au paragraphe 2 conformément à la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration ;
- 4° le revenu de la communauté domestique remplit les conditions fixées à l'annexe IX.

La communauté domestique à prendre en considération est celle indiquée dans le certificat d'éligibilité visée au paragraphe 2, à la date de son émission.

(2) Lors de l'introduction de sa demande d'acquisition d'un logement auprès du promoteur public, la personne fournit un certificat d'éligibilité attestant qu'elle remplit les conditions énumérées au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, points 1°, 3° et 4°.

Le certificat d'éligibilité est établi par le ministre sur demande écrite. Il est valable pour une durée de six mois à partir de la date de son émission.

(3) Si neuf mois après la remise des clés du logement, il s'avère que la condition prévue à l'alinéa 1^{er}, point 2°, n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente. L'acquisition de droits indiqués à l'alinéa 1^{er}, point 2°, après la remise des clés du logement n'emporte ni nullité, ni résolution de la vente du logement.

*

ANNEXES

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

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Limite de revenu</i>
	<i>Revenu net annuel (en euros)</i>
Personne seule (sans enfant à charge)	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	+1 108

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

*

Annexe II – Subvention de loyer

Formule de calcul :

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

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

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

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Montant maximal de la subvention de loyer	Montant minimal de la subvention de loyer	Plafond de revenu pour la subvention de loyer maximale Revenu net annuel (en euros)	Plafond de revenu pour la subvention de loyer minimale Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	200 €	10 €	3 310	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	280 €	10 €	4 965	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	320 €	10 €	6 289	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	360 €	10 €	7 613	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	400 €	10 €	8 937	9 944
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+993	+1 108

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

*

Annexe III – Primes d'accession à la propriété

Formule de calcul :

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

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

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

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

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Montant de la prime maximale	Montant de la prime minimale	Plafond de revenu pour la prime maximale Revenu net annuel (en euros)	Plafond de revenu pour la prime minimale Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	5 000 €	500 €	2 805	5 042
Communauté domestique sans enfant à charge	7 000 €	500 €	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	8 000 €	500 €	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	9 000 €	500 €	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	10 000 €	500 €	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	+ 1 000 €	/	+ 841	+ 968

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

*

Annexe IV – Subventions d'intérêt

Formule de calcul :

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

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

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

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

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS
	Taux maximal de la subvention d'intérêt	Taux minimal de la subvention d'intérêt	Plafond de revenu pour le taux maximal Revenu net annuel (en euros)	Plafond de revenu pour le taux minimal Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	2,45 %	0,25 %	2 805	3 913
Communauté domestique sans enfant à charge	2,45 %	0,25 %	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	2,45 %	0,25 %	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	2,45 %	0,25 %	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

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

*

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

<i>Durée écoulée (en mois)</i>	<i>Solde (en euros)</i>
0	200 000,00
24	188 895,91
48	177 110,44
72	164 601,76
96	151 325,51
120	137 234,58
144	122 278,99
168	106 405,66
192	89 558,29
216	71 677,10
240	52 698,67
264	32 555,65
288	11 176,58
300	0,00

*

Annexe VI – Primes d’amélioration

Formule de calcul :

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

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

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

Tableau des paramètres de calcul :

Type de communauté domestique	AS	AI	RI	RS	
	Taux maximal de l’aide prévue à l’article 26, paragraphe 1 ^{er}	Taux maximal de l’aide prévue à l’article 26, paragraphe 2	Taux minimal de l’aide	Plafond de revenu pour l’aide maximale Revenu net annuel (en euros)	Plafond de revenu pour l’aide minimale Revenu net annuel (en euros)
Personne seule	40 %	100%	10 %	2 805	4 467
Communauté domestique sans enfant à charge	40 %	100%	10 %	4 207	6 858
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	40 %	100%	10 %	5 329	8 092
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	40 %	100%	10 %	6 451	9 151
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	40 %	100%	10 %	7 573	9 944
+par enfant à charge supplémentaire	/	/	/	+ 841	+1 108

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

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

Formule de calcul :

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

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

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

Tableau des paramètres de calcul :

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>AS</i>	<i>AI</i>	<i>RI</i>	<i>RS</i>
	<i>Montant maximal de l'aide</i>	<i>Montant minimal de l'aide</i>	<i>Plafond de revenu pour l'aide maximale</i>	<i>Plafond de revenu pour l'aide minimale</i>
			<i>Revenu net annuel (en euros)</i>	<i>Revenu net annuel (en euros)</i>
Personne seule	60 %	10 %	2 805	3 913
Communauté domestique sans enfant à charge	60 %	10 %	4 207	6 003
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	60 %	10 %	5 329	7 083
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	60 %	10 %	6 451	8 015
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	60 %	10 %	7 573	8 709
+ par enfant à charge supplémentaire	/	/	+ 841	+ 968

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

*

**Annexe VIII – Tableau d’amortissement relatif à la subvention
d’intérêt prévu à l’article 42**

<i>Durée écoulée (en mois)</i>	<i>Solde (en euros)</i>
0	100 000,00
24	89 102,17
48	77 535,60
72	65 259,27
96	52 229,62
120	38 400,43
144	23 722,62
168	8 144,14
180	0,00

*

**Annexe IX – Plafond d’éligibilité pour l’acquisition
d’un logement ayant bénéficié d’aides à la construc-
tion d’ensembles conformément aux dispositions du
chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979
concernant l’aide au logement**

<i>Type de communauté domestique</i>	<i>Plafond d’éligibilité Revenu mensuel (en euros)</i>
1 adulte sans enfant à charge	3 595
Communauté domestique sans enfant	5 510
Communauté domestique avec 1 enfant à charge	6 505
Communauté domestique avec 2 enfants à charge	7 360
Communauté domestique avec 3 enfants à charge	8 000
+ par enfant à charge supplémentaire	890

Les valeurs du tableau s’entendent à la cote d’application de l’échelle mobile des salaires de 855,62.

Le revenu de la communauté domestique à prendre en considération est la moyenne du revenu net de l’année civile qui précède la date de sa détermination. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d’une occupation rémunérée qui n’a pas été exercée pendant toute l’année civile, ce revenu est à extrapoler sur l’année. En cas de changement d’employeur ou d’une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le dernier revenu connu à la date de la détermination du revenu est pris en considération et est extrapolé sur l’année. Il en est de même pour le cas où la communauté domestique n’a pas eu de revenu durant l’année civile qui précède la date de la détermination du revenu.

Le revenu net de la communauté domestique est la somme :

- 1° des revenus nets visés à l’article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l’impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus ;
- 2° des rentes alimentaires perçues ;
- 3° des montants nets des rentes accident ;
- 4° des allocations familiales ;
- 5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées à l’article 115, numéro 11, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l’impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires virées sont déduites du revenu.

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

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 0 pour cent la première année, à 25 pour cent la deuxième année, à 50 pour cent la troisième année et à 100 pour cent la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants sont considérés comme des adultes du ménage.

Est un enfant à charge :

- 1° l'enfant pour lequel un membre de la communauté domestique perçoit des allocations familiales, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré ; ou
- 2° l'enfant jusqu'à l'âge de vingt-sept ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie d'un membre de la communauté domestique soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec la communauté domestique dans le logement et qui y est déclaré. Il en est de même si cet enfant bénéficie d'une rente d'orphelin à l'exclusion de tout autre revenu.

Lorsque la personne acquérant est l'un des conjoints d'un couple marié en instance de divorce ou lorsque la personne acquérant était liée par un partenaire au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats et dont la rupture a été déclarée à l'officier de l'état civil avant l'introduction de la demande, les seuls revenus pris en compte sont ceux de la communauté domestique de la personne acquérant.

Luxembourg, le 17 juillet 2023

La Présidente-Rapporteuse
Semiray AHMEDOVA

