

N° 8357⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

**portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023
relative aux aides individuelles au logement**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

(2.5.2024)

La Commission se compose de : M. Gilles BAUM, Président-Rapporteur ; Mme Barbara AGOSTINO, M. François BAUSCH, Mme Taina BOFFERDING, M. Yves CRUCHTEN, M. Alex DONNERSBACH, M. Emile EICHER, M. Félix EISCHEN, M. Luc EMERING, M. Max HENGEL, Mme Paulette LENERT, M. Marc LIES, Mme Lydie POLFER, Mme Alexandra SCHOOS, M. David WAGNER, Membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi sous rubrique a été déposé à la Chambre des Députés le 4 mars 2024 par Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire. Le texte du projet était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire de l'article unique, d'une fiche financière, du texte coordonné de la loi à modifier, d'une fiche d'évaluation d'impact et d'un check de durabilité.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 29 mars 2024.

Le projet de loi a fait l'objet d'un avis de la Fédération des acteurs du secteur social le 5 avril 2024.

Le projet de loi sous rubrique a été présenté à la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire lors de sa réunion du 17 avril 2024. A cette occasion, la Commission a procédé à l'examen de l'avis du Conseil d'Etat, avant de désigner son Président, M. Gilles Baum, comme rapporteur du projet de loi sous rubrique.

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises a émis son avis en date du 22 avril 2024.

Le projet de loi a fait l'objet d'un avis de la Chambre de Commerce, émis le 25 avril 2024.

Le 2 mai 2024, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire a adopté le présent rapport.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOI

La loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement prévoit des dispositions nouvelles relatives à la prescription qui se sont révélées plus strictes pour des demandeurs qui auraient bénéficié de ces aides sous l'ancienne législation (loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement), laquelle a été abrogée avec effet au 1^{er} septembre 2023. Or, l'intention du législateur n'était pas d'exclure ces demandeurs des aides en question, mais de créer une harmonisation et une certaine cohérence de différentes dispositions relatives aux aides individuelles au logement.

Le présent projet de loi vise donc à modifier l'article 49 de la loi du 7 août 2023 précitée par l'introduction de dispositions transitoires en adaptant sur deux points – pour une période limitée – les dispositions relatives à la prescription des demandes d'aides prévues par la nouvelle loi du 7 août 2023 :

- Demandes en obtention d'une **prime d'accession à la propriété** en cas d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) dont l'acte notarié est signé avant le 31 décembre 2023 : le législateur entend prévoir une dérogation pour ces demandes, qui sont à introduire auprès du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire endéans un an après la date du début de la première occupation, et non plus – tel que prévu par le texte de loi dans sa version actuellement en vigueur – endéans un an après la date de l'acte notarié.
- Demandes en obtention d'une **prime d'amélioration** (visée à l'article 24, alinéa 1^{er}, point 1^o), ayant achevé des travaux d'amélioration du logement jusqu'au 31 décembre 2023 : les demandes en obtention d'une prime d'amélioration ne se prescrivent pas deux ans après la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration, mais deux ans après l'achèvement des travaux d'amélioration.

*

III. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Dans son avis du 29 mars 2024, le Conseil d'Etat met en doute que le présent projet de loi n'ait pas de répercussions sur le budget de l'Etat. Le présent projet de loi permet en effet d'octroyer des aides individuelles au logement à des demandeurs qui en seraient actuellement exclus. Par conséquent, le projet de loi sous rubrique aura dès lors bel et bien un impact budgétaire.

De plus, comme il s'agit de dispositions transitoires, le Conseil d'Etat demande, dans un souci d'une meilleure lisibilité de la loi du 7 août 2023 précitée, de les déplacer vers l'article 58 de celle-ci en ce que ce dernier a trait aux dispositions transitoires.

*

IV. AVIS DE LA FEDERATION DES ACTEURS DU SECTEUR SOCIAL

Dans son avis du 5 avril 2024, la Fédération des acteurs du secteur social Luxembourg salue l'adaptation des dispositions relatives à la prescription des demandes d'aides prévues par la loi du 7 août 2023 précitée concernant les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété (VEFA) et d'une prime d'amélioration.

*

V. AVIS DU SYNDICAT DES VILLES ET COMMUNES LUXEMBOURGEOISES

Dans son avis du 22 avril 2024, le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises dit ne pas avoir d'observation à formuler à l'endroit du projet de loi sous rubrique.

*

VI. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

Dans son avis du 25 avril 2024, la Chambre de Commerce dit approuver les modifications que le présent projet de loi apporte au niveau de l'accès à la propriété et aux travaux d'amélioration afin d'éviter d'exclure des personnes initialement éligibles aux aides individuelles au logement.

La Chambre de Commerce se dit toutefois étonnée de lire que le projet de loi sous rubrique n'a pas de répercussions sur le budget de l'Etat, selon la fiche financière, alors qu'il prévoit d'inclure plus de personnes pouvant bénéficier des aides susmentionnées. Par conséquent, la question se pose si le projet de loi n'entraîne pas de coûts supplémentaires pour le budget de l'Etat.

*

VII. COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

Article unique

La loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement prévoit une harmonisation et une certaine cohérence de différentes dispositions relatives aux aides individuelles au logement. Toutefois, les dispositions nouvelles relatives à la prescription se sont révélées plus strictes pour des demandeurs qui auraient bénéficié de ces aides sous l'ancienne législation – qui a été abrogée avec effet au 1^{er} septembre 2023. Or, l'intention du législateur n'était nullement d'exclure ces demandeurs des aides en question.

Considérant particulièrement que jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle législation (jusque fin août 2023), les renseignements fournis aux citoyens intéressés se basaient encore sur l'ancienne législation, il est, par conséquent, jugé légitime d'adapter sur deux points – pour une période limitée – les dispositions relatives à la prescription des demandes d'aides prévues par la nouvelle loi du 7 août 2023 :

- Demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété en cas d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) dont l'acte notarié est signé avant le 31 décembre 2023 :

Le législateur entend prévoir une dérogation pour ces demandes, qui sont à introduire auprès du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire endéans un an après la date du début de la première occupation, et non plus – tel que prévu par le texte de loi dans sa version actuellement en vigueur – endéans un an après la date de l'acte notarié.

En effet, au cas où l'acte notarié a été par exemple signé en 2020 et où la construction du nouveau logement n'a été achevée qu'en 2023 (en raison de certains retards), une demande d'aide introduite peu après l'achèvement de la construction serait irrecevable « pour cause de prescription » au vu des nouvelles dispositions de la loi. Ceci n'est pas cohérent avec les dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, d'après lesquelles une telle demande serait encore recevable jusqu'à un an après la date d'occupation du logement.

- Demandes en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1^{er}, point 1^o, de la loi du 7 août 2023 précitée (c'est-à-dire 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) :

A cet égard, aucune disposition transitoire n'a été prévue par la nouvelle législation, de sorte que certains propriétaires d'un logement sur lequel des travaux d'amélioration ont été réalisés devraient se voir refuser l'aide pour dépôt tardif de leur demande, alors qu'une telle demande, introduite – par exemple – peu après l'achèvement des travaux, aurait été déclarée recevable sous l'ancienne réglementation.

Ainsi, par exemple, pour un projet d'amélioration ayant débuté en 2020 et s'étant terminé en 2023, toutes les factures relatives à ce projet et émises durant les années 2020 et 2021 ne peuvent plus être prises en considération pour l'obtention d'une prime d'amélioration, car prescrites au vu de la nouvelle disposition sur la prescription.

Il est dès lors jugé utile de prévoir une disposition relative à la prescription qui est similaire à celle applicable sous l'ancienne réglementation (voir article 11 du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement) pour les travaux d'amélioration qui ont été achevés jusqu'au 31 décembre 2023 : les demandes en obtention d'une prime d'amélioration ne se prescrivent pas deux ans après la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration, mais deux ans après l'achèvement des travaux d'amélioration.

Dans son avis du 29 mars 2024, le Conseil d'Etat constate que les dispositions que l'article sous rubrique tend à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023 constituent des dispositions transitoires, de sorte qu'il demande aux auteurs du projet de loi, dans un souci d'une meilleure lisibilité de la loi précitée, de les déplacer vers l'article 58 de celle-ci en ce que ce dernier a trait aux dispositions transitoires.

Afin de faire ressortir que la dérogation que le point 1^o vise à insérer à l'article 49, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 7 août 2023, porte sur les seuls actes authentiques documentant une vente en état futur d'achèvement, le Conseil d'Etat demande de faire de la phrase prévoyant qu'« [a]u 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 » un alinéa 2. Etant donné que l'alinéa 2 actuel deviendra alors l'alinéa 3, la disposition que le point 2° tend à insérer à l'article 49, paragraphe 1^{er}, est à reformuler pour écrire :

« Par dérogation à l'alinéa 3, point 1° ».

En outre, dans un souci de précision, le Conseil d'Etat demande aux auteurs de remplacer au point 1° les termes « les actes authentiques en relation avec une vente en état futur d'achèvement » par les termes « les actes authentiques documentant une vente en état futur d'achèvement ».

Du point de vue de la légistique formelle, le Conseil d'Etat recommande de remplacer les termes « Art. 1^{er}. » par les termes « Article unique. », étant donné que le projet de loi sous rubrique ne comporte qu'un seul article.

Au point 1°, il y a lieu de remplacer les termes « 1^{re} phrase » par les termes « première phrase ».

Toujours au point 1°, en ce qui concerne la phrase qu'il s'agit d'insérer à l'article 49, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, il convient de remplacer les termes « Par dérogation » par le terme « Toutefois » et le point-virgule avant les guillemets fermants par un point final.

Au point 2°, il est recommandé de remplacer les termes « L'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 2 et 3 » par les termes « Après l'alinéa 2, il est inséré un alinéa 3 nouveau libellé comme suit ».

La Commission tient compte de ces recommandations. Elle juge cependant opportun de ne pas déplacer les dispositions que l'article sous rubrique tend à insérer dans la loi précitée du 7 août 2023, vers l'article 58 de l'article 49 de la loi du 7 août 2023 précitée.

*

VIII. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION DU LOGEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Au vu des observations qui précèdent, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi dans la teneur qui suit :

*

PROJET DE LOI portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

Article unique. L'article 49, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement est modifié comme suit :

- 1° A l'alinéa 1^{er}, après la première phrase est insérée une nouvelle phrase libellée comme suit :
« Toutefois, pour les actes authentiques documentant une vente en état futur d'achèvement signés jusqu'au 31 décembre 2023, les demandes en obtention d'une prime d'accession à la propriété se prescrivent par un an à partir de la date du début de la première occupation. » ;
- 2° L'alinéa 1^{er}, deuxième phrase initiale, devient l'alinéa 2 nouveau ;
- 3° Après l'alinéa 3 nouveau, il est inséré un alinéa 4 nouveau libellé comme suit : « Par dérogation à l'alinéa 3, point 1°, pour tous les travaux d'amélioration éligibles achevés jusqu'au 31 décembre 2023, les demandes en obtention d'une prime d'amélioration visée à l'article 24, alinéa 1^{er}, point 1°, se prescrivent par deux ans à partir de la date d'achèvement desdits travaux d'amélioration. ».

Luxembourg, le 2 mai 2024

Le Président-Rapporteur,
Gilles BAUM