

N° 6252

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2010-2011

PROJET DE LOI

introduisant une allocation de logement et une allocation de loyer et portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

* * *

*(Dépôt: le 14.2.2011)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (14.1.2011).....	1
2) Texte du projet de loi.....	2
3) Exposé des motifs et commentaire des articles.....	2
4) Fiche financière.....	3

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi introduisant une allocation de logement et une allocation de loyer et portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Château de Berg, le 14 janvier 2011

Le Ministre du Logement,
Marco SCHANK

HENRI

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1er. Il est inséré après l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement un nouveau chapitre 2quinquies libellé comme suit:

„Chapitre 2quinquies: Allocations de logement et de loyer

Art. 14quinquies. L'Etat est autorisé à accorder temporairement une allocation de logement respectivement une allocation de loyer aux personnes physiques qui se trouvent dans l'impossibilité de rembourser un ou plusieurs prêts hypothécaires contractés pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration de leur logement, respectivement qui se trouvent dans l'impossibilité de payer leur loyer en cas de location d'un logement locatif soumise à la législation sur le bail à usage d'habitation, en raison d'une diminution de leur revenu consécutive à un fait grave dont ces personnes sont victimes.

Un règlement grand-ducal fixe les conditions et modalités d'octroi de cette aide ainsi que les sanctions applicables en cas d'inobservation des conditions d'octroi.“

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le 1er du mois qui suit sa publication au Mémorial.

*

EXPOSE DES MOTIFS ET COMMENTAIRE DES ARTICLES

Par le présent projet de loi, le Gouvernement entend introduire une allocation de logement et une allocation de loyer afin de soutenir financièrement et temporairement les personnes physiques victimes d'un fait grave ou d'un cas de force majeure qui les mettent dans une situation de déséquilibre financier et dans l'impossibilité de rembourser le ou les prêts hypothécaires souscrits pour le financement de leur logement d'habitation respectivement – en cas de location – dans l'impossibilité de payer le loyer fixé dans le contrat de bail à usage d'habitation conclu avec un bailleur.

Le Gouvernement entend instaurer les deux allocations moyennant un ajout à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le présent projet de loi tient ainsi compte de la volonté du Gouvernement telle qu'elle apparaît dans sa déclaration gouvernementale du 29 juillet 2009, laquelle prévoit à cet égard que: „*Le Gouvernement étudiera la possibilité d'extension de l'allocation de loyer, accordée actuellement aux bénéficiaires du revenu minimum garanti (RMG), à d'autres bénéficiaires nécessiteux. Ainsi, l'introduction d'une allocation de logement permettant de soutenir financièrement et temporairement les locataires et les propriétaires victimes d'un cas de force majeure ou d'un fait grave (p. ex. chômage indemnisé) est envisagée. L'aide serait accordée sur base d'un dossier et moyennant convention.*“.

La crise bancaire et financière internationale frappant le Grand-Duché de Luxembourg depuis 2008 a également joué un rôle déterminant dans l'élaboration du présent projet de loi. Cette crise a montré qu'un certain nombre de ménages pouvaient être touchés par des faits extérieurs à leur volonté les plaçant dans des situations financières difficiles, et dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives à leur logement en propriété ou pris en location.

Dans ce contexte, il échet de noter qu'au cours de la crise financière, le taux de chômage a fortement augmenté et s'est vu propulsé à 5,7% (moyenne annuelle de 2009). Quant au chômage partiel, en raison de la crise économique, l'afflux de demandes émanant des entreprises a rapidement augmenté, atteignant 154 demandes mi-2009 (Note de conjoncture No 1-2010). Avec la reprise partielle de l'activité, une lente décrue s'est annoncée à partir du 3ème trimestre 2009: au début du 2ème trimestre 2010, le nombre des demandes ne se chiffraient plus qu'à 103. A préciser que sur la période 1999-2008, en moyenne seulement 5 demandes ont été répertoriées chaque mois. C'est surtout les ménages à bas revenus qui trouvent leur situation exacerbée.

Le Gouvernement estime que l'aide prévue par le présent projet de loi s'avère importante non seulement en situation de crise financière, mais également en dehors d'un tel contexte, alors que le problème du chômage se pose régulièrement quelque soit la situation conjoncturelle. De surcroît, d'autres aléas de la vie peuvent entraîner une diminution de revenu comme l'invalidité, le décès d'une personne faisant partie du ménage et, par conséquent, placer temporairement le ménage dans une situation de déséquilibre financier grave.

Une étude a été récemment menée par l'Observatoire de l'Habitat sur le nombre des ménages ayant subi une diminution de leurs revenus consécutive à un fait grave ou à un cas de force majeure, et qui ne parviennent plus à assumer leurs obligations relatives au remboursement de prêts contractés pour l'acquisition, l'amélioration ou la construction de leur logement, respectivement leurs obligations relatives au paiement du loyer en cas de location d'un logement.

En procédant à une extrapolation des données relevées sur un échantillon de ménages résidant au Grand-Duché, cette étude a estimé que la population concernée regroupe environ 1% du total de ces ménages, soit 1.800 à 2.000 ménages sur 192.400 ménages pour l'année 2009 (étude publiée par l'Observatoire de l'Habitat dans sa Note de synthèse No 2010-3 (octobre 2010)).

Comme les bénéficiaires de l'aide peuvent être des propriétaires ou des locataires, l'aide peut revêtir soit la forme d'une allocation de logement, soit la forme d'une allocation de loyer.

Le texte de loi différencie donc entre 2 aides distinctes:

- l'allocation de logement, destinée à soutenir temporairement des propriétaires ayant souscrit un emprunt pour le financement de leur logement d'habitation, et
- l'allocation de loyer, destinée à soutenir temporairement des locataires d'un logement soumis à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Dès lors, une aide financière pourra leur être attribuée à condition notamment que ces personnes – propriétaires ou locataires – soient victimes d'un fait grave ou d'un cas de force majeure ayant entraîné une diminution de leur revenu telle qu'elles se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au remboursement du prêt hypothécaire souscrit à des fins d'habitation respectivement leurs obligations relatives au paiement du loyer.

L'article 1er du projet de loi prévoit la base légale de l'allocation de logement et de l'allocation de loyer, qui sera insérée dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

L'alinéa 2 de l'article prescrit que les conditions et modalités d'octroi des deux aides ainsi que les sanctions en cas d'inobservation des conditions d'octroi doivent être fixées par voie de règlement grand-ducal.

Il convient encore de préciser que le Gouvernement estime qu'il est judicieux dans le cadre du présent avant-projet de loi de dresser un bilan deux ans après l'entrée en vigueur de l'allocation de logement et de l'allocation de loyer afin d'analyser ses effets et d'effectuer aux textes de loi et de règlement les adaptations nécessaires.

*

FICHE FINANCIERE

Il est difficile d'estimer la population pouvant être concernée par l'allocation de logement et l'allocation de loyer.

L'étude de l'Observatoire de l'Habitat d'octobre 2010, qui, en procédant à une extrapolation des données relevées sur un échantillon de ménages au Luxembourg, a évalué que 1% du total des ménages déclarent avoir subi en 2009 une perte de revenu suite à un fait grave et rencontré des difficultés à assumer le coût de leur logement.

La population totale au Luxembourg se chiffrait au 1.1.2010 à 502.100 personnes et le nombre moyen de personnes par ménage a été estimé à 2,42 par le STATEC (cf. étude du STATEC „Projection des ménages privés 2005-2030“, février 2006), ce qui nous donne un total de ménages estimé de 207.479. Prenant en considération l'estimation de l'Observatoire de l'Habitat (Observatoire de l'Habitat – Note de Synthèse No 2010-3 (octobre 2010)), le nombre des ménages concernés s'élèverait à 2.074,90 ($207.479 * 1\% = 2.074,90$).

Par conséquent, si l'on part du principe que tous les ménages tombant dans une telle situation feront la demande pour toucher l'aide, la dépense maximale à prévoir serait de l'ordre de:

- +/- **7.500.000 EUR** ($2.074,90 * 300 * 12$ mois) s'il s'agit uniquement de ménages sans aucun enfant à charge;
- +/- **10.457.000 EUR** ($2.074,90 * 420 * 12$ mois) s'il s'agit uniquement de ménages avec 2 enfants à charge bénéficiant de la majoration de 2*60 EUR.

