

N° 6252⁴**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**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES ET EMPLOYES PUBLICS**sur le projet de loi et sur le projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de l'allocation de logement et de l'allocation de loyer prévues par l'article 14quinquies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

(6.4.2011)

Par dépêche du 10 janvier 2011, Monsieur le Ministre du Logement a demandé, „*dans les meilleurs délais possibles*“ bien évidemment, l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur les projets de loi et de règlement grand-ducal spécifiés à l'intitulé.

Comme il ressort clairement de celui-ci, les projets en question ont pour finalité la création d'une allocation de logement et d'une allocation de loyer et la fixation des conditions et modalités pour pouvoir en bénéficier.

*

I. CONSIDERATIONS GENERALES

Avant d'entrer dans l'examen du projet de loi proprement dit, il n'est pas aberrant de poser la question de la politique d'ensemble que le gouvernement entend poursuivre dans le domaine du logement, notamment en ce qui concerne l'accès à la propriété.

Les mesures législatives proposées au cours des dix derniers mois ne permettent guère de dégager une ligne de conduite cohérente visant à continuer et à améliorer une politique générale d'accès à la propriété d'un logement, prônée et favorisée au cours des cinquante dernières années.

Ainsi le gouvernement a proposé, dans le cadre du projet de loi portant introduction de mesures fiscales relatives à la crise financière et économique (doc. parl. 6166), la réduction du crédit d'impôt de 20.000 euros sur l'enregistrement ou la transcription d'actes d'acquisition d'immeubles destinés à des fins d'habitation („*bëllegen Akt*“). Cette mesure a été abandonnée à la suite de l'opposition déterminée de la CGFP et, ensuite, des autres syndicats.

Par un autre projet de loi (doc. parl. 6187), le gouvernement a proposé la suppression de la bonification d'intérêt généralisée en matière de logement, et ce avec effet au 1er janvier 2011. Ce projet de loi, qui a rencontré la désapprobation de la Chambre des fonctionnaires et employés publics dans son avis du 25 octobre 2010, a dû également être retiré par le gouvernement alors qu'il aurait privé les familles ayant des enfants à charge d'une aide substantielle (suppression de la bonification d'intérêt de 0,75% par enfant pour les prêts maxima de 175.000 euros).

A l'occasion du retrait des deux projets précités, le gouvernement s'est engagé à présenter pour les premiers mois de 2011 un ensemble de mesures pour relancer le secteur du logement et pour favoriser

d'une manière plus efficace l'accès à la propriété immobilière. La Chambre des fonctionnaires et employés publics attend avec impatience les mesures promises.

*

II. EXAMEN DU PROJET SOUS RUBRIQUE

Le projet de loi entend modifier la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement par l'ajout d'un nouvel article 14quinquies. Ce nouvel article dispose que „l'Etat est autorisé à accorder temporairement une allocation de logement respectivement une allocation de loyer“ aux propriétaires ou aux locataires ayant des difficultés pour payer leurs dettes ou leurs loyers. Pour le surplus, le texte du projet de loi renvoie à un règlement grand-ducal dont un projet de texte est joint.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics se doit de formuler d'abord quelques observations sur la forme du projet avant d'en analyser le fonds.

1. Quant à la forme

L'autorisation que le gouvernement veut se faire accorder en vue de réglementer la matière de l'endettement dans le domaine du logement n'est ni très déférente quant aux attributions réservées au pouvoir législatif ni respectueuse de certaines dispositions de la loi fondamentale.

La Chambre des députés ne remplirait pas son rôle en abandonnant au gouvernement la réglementation d'une matière qui peut entraîner des engagements financiers pour l'Etat. Le texte tel qu'il se présente constitue en somme une loi habilitante. La Chambre des fonctionnaires et employés publics soulève également la question de la conformité du texte proposé dans le projet de loi avec les dispositions des articles 36 et 99 de la Constitution.

Aux termes de l'article 36, „le Grand-Duc prend les règlements et arrêtés nécessaires pour l'exécution des lois“. Encore faut-il que la loi prévienne les principes ou les grandes lignes de la matière, le règlement ne devant fixer que les questions de détail. Le texte sous examen confère au gouvernement une habilitation générale d'accorder respectivement une allocation de logement ou une allocation de loyer en abandonnant à un règlement grand-ducal de fixer toutes les conditions et modalités de ces allocations. Pour la Chambre des fonctionnaires et employés publics, la loi doit être rédigée de façon à délimiter la matière sur laquelle il convient de légiférer, en énonçant les grandes lignes et en fixant les conditions pour l'octroi d'une prestation telle que prévue dans le présent cas.

La Chambre doit également rappeler qu'il „est de principe qu'une loi est immédiatement exécutoire, même au cas où elle prévoit des actes réglementaires relatifs à son exécution, dès l'instant qu'elle n'a pas spécifié que son application serait subordonnée à la publication desdits actes“ (Conseil d'Etat, Pas. 25, p. 329). Or, l'on doit constater qu'il n'est pas rare que l'exécution de lois est tenue en échec pendant des mois voire des années par l'absence de règlements d'exécution pourtant indispensables. La Chambre a fustigé dans un passé récent cette façon de procéder du gouvernement. Dans le cas du projet sous avis, la loi ne pourrait s'appliquer sans une publication conjointe du règlement grand-ducal d'exécution.

Le texte ne respecte pas non plus l'article 99 de la Constitution, qui prévoit que „aucune charge grevant le budget de l'Etat pour plus d'un exercice ne peut être établie que par une loi spéciale“. En autorisant l'octroi d'allocations sans en déterminer les montants, le législateur abandonnerait à l'exécutif la faculté de déterminer librement des charges qui grèveraient le budget de l'Etat pour plus d'un exercice, ce qui serait contraire à l'article 99 précité.

2. Quant au fond

Le projet de loi sous avis se propose donc de créer une allocation de logement et une allocation de loyer, destinées à soutenir financièrement soit les propriétaires d'un logement qui auraient des difficultés pour rembourser mensuellement, semestriellement ou annuellement les montants échus du capital emprunté pour le financement de leur logement, soit les locataires qui se trouveraient dans l'impossibilité de payer régulièrement le loyer dû, la cause des difficultés pour honorer les paiements dus découlant tant dans le chef du propriétaire que dans celui du locataire du fait d'une diminution des revenus engendrée par un „fait grave“.

Les situations ainsi sommairement exposées peuvent-elles couvrir les mêmes personnes que celles visées par la loi du 8 décembre 2000 sur le surendettement, qui dans son article 2 réserve le bénéfice de cette loi „à toute personne physique, autorisée à résider sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, éprouvant des difficultés financières durables pour faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir“? Peut-on avoir recours aux dispositions de la loi précitée tout en sollicitant les aides que le projet sous avis se propose d'introduire? Les aides prévues de part et d'autre sont-elles cumulables ou doit-on prévoir que le recours simultané aux dispositions de la loi du 8 décembre 2000 sur le surendettement et aux aides créées par le projet de loi sous avis n'est pas admis? Une clarification du texte s'impose.

Une question fondamentale que l'on ne veut pas éluder a trait aux objectifs réels du projet de loi. D'après les auteurs, il s'agit de venir en aide à des personnes en détresse qui ne peuvent pas, pour des raisons graves, rembourser un prêt ou payer le loyer. Mais, finalement, le destinataire de l'aide n'est-il pas la banque ou l'établissement qui a consenti un prêt au logement? N'est-ce pas le bailleur en face d'un locataire insolvable?

Le prêteur de fonds et le bailleur bénéficient directement des aides créées par le projet de loi sous avis. Aussi le législateur ne peut-il passer sous silence la situation de ces intervenants. La loi doit formuler les exigences auxquelles doivent répondre les relations conventionnelles entre le prêteur et l'emprunteur et entre le bailleur et le locataire.

En ce qui concerne le prêt accordé en vue du financement d'un logement, il devrait répondre aux exigences suivantes:

- ne pas dépasser 75% ou 80% de la valeur marchande ou vénale du logement;
- correspondre à la capacité de remboursement de l'emprunteur en respectant une charge qui ne peut être supérieure à un tiers des revenus disponibles de l'emprunteur;
- être assorti d'une assurance solde restant dû couvrant les cas de décès ou d'invalidité de l'emprunteur;
- prévoir un taux d'intérêt débiteur calqué sur le taux social prévu par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou par les règlements d'exécution, notamment pour bénéficier des subventions d'intérêts.

Quant au bail à loyer, il doit à tous égards être conforme à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Un autre élément important du projet doit concerner la responsabilisation du débiteur ou du locataire. Le texte du projet de loi sous rubrique, auquel on doit prêter une certaine approche irréaliste ou naïve, semble admettre que la situation de détresse des bénéficiaires de l'une des aides prévues puisse être redressée après une période d'octroi de douze mois.

Les expériences vécues en matière de surendettement nous renseignent qu'un redressement des situations de détresse exige le plus souvent un engagement et une aide sur une période plus ou moins longue, certainement supérieure à douze mois, à moins que les aides ne soient accordées d'une manière répétitive, hypothèse sur laquelle le texte ne se prononce pas.

Il convient encore de rendre attentif à des situations pouvant être considérées comme abusives qui doivent être évitées ou à l'égard desquelles le texte doit prévoir des garanties en faveur des pouvoirs publics dispensateurs et distributeurs d'aides financées par la voie fiscale. La Chambre des fonctionnaires et employés publics reviendra sur ces questions lors de l'examen des articles. Etant donné que la Chambre a exprimé de graves réserves quant à la réglementation de la matière du présent projet par la voie réglementaire, elle saisit l'occasion, en se basant notamment sur l'article 43bis de la loi modifiée du 4 avril 1924 portant création de chambres professionnelles à base élective, pour reformuler le projet de loi gouvernemental en y intégrant les dispositions qui font l'objet du projet de règlement grand-ducal joint.

Pour terminer ses considérations générales, la Chambre des fonctionnaires et employés publics tient à relever que les personnes ou les ménages susceptibles de toucher les allocations créées par la future loi n'ont pas rarement d'autres difficultés pour équilibrer leurs budgets familiaux. Pour s'attaquer efficacement aux problèmes auxquels le texte proposé veut apporter une solution, il est indispensable de prendre d'abord des mesures préventives, plus particulièrement en ce qui concerne l'octroi de prêts hypothécaires atteignant parfois 100% de la valeur d'un immeuble. Il faudra ensuite prévoir un accompagnement social qui peut être garanti par la législation sur le surendettement, d'où la question s'il

n'est pas plus raisonnable d'intégrer le projet sous avis dans le projet de loi sur le surendettement (doc. parl. 6021), actuellement sur le chemin des instances.

*

III. COMMENTAIRES DES ARTICLES

(Les commentaires se rapportent au texte que la Chambre des fonctionnaires et employés publics propose in fine du présent avis.)

A titre de remarque générale, la Chambre rend attentif à l'ambiguïté du bout de phrase „l'Etat est autorisé à accorder temporairement une allocation ...“, alors que le terme „temporairement“ peut se rapporter, soit d'une part à l'Etat – qui est autorisé temporairement, pour une période non spécifiée par la loi, à accorder les aides prévues – soit d'autre part aux aides elles-mêmes, qui sont accordées temporairement pour une période limitée et sans pouvoir être continuées au-delà de cette période. Le texte du projet de règlement grand-ducal sous avis permet d'admettre que c'est le deuxième cas de figure relatif à des allocations „temporaires“ qui semble être visé.

Article 1er

Cet article concerne la création de l'allocation de logement destinée à venir en aide aux propriétaires ayant contracté des dettes en vue du financement d'un logement en propriété. Il reprend, dans les grandes lignes, le texte du projet de loi proposé par le gouvernement.

Article 2

Cet article, qui correspond à l'article 8, paragraphe (1) du projet de règlement grand-ducal, détermine les conditions en vue de pouvoir bénéficier de l'allocation de logement. Le texte proposé diffère de celui du gouvernement notamment sur trois points essentiels:

- il prévoit la prise en compte non seulement d'un autre logement, mais de toute propriété immobilière. Il convient de traiter tous les demandeurs d'une allocation de la même façon. Il est injuste et donc inacceptable que le propriétaire ou l'usufruitier d'un deuxième logement est écarté alors que le propriétaire de terrains à bâtir ou de toute autre propriété immobilière est admis à toucher les aides prévues par la loi;
- il n'est pas admissible non plus qu'une personne ou un ménage ait volontairement créé une situation de surendettement en contractant un ou plusieurs prêts dépassant manifestement sa capacité de remboursement par rapport aux revenus disponibles. Il n'est pas insensé de fixer la limite de remboursement à 40% des revenus disponibles au moment de l'octroi du prêt;
- le demandeur d'une allocation de logement doit rapporter la preuve qu'il a épuisé toutes les possibilités pour rembourser un prêt de ses propres moyens. L'aide des pouvoirs publics doit garder un caractère tout à fait subsidiaire.

Article 3

Cet article reprend, sauf quelques adaptations, le paragraphe (2) de l'article 8 du projet de règlement grand-ducal.

Article 4

Si l'intervention des pouvoirs publics veut être efficace, il faut accorder à la personne en détresse une aide qui correspond à la partie de la mensualité de remboursement qui dépasse la limite des moyens disponibles du demandeur de l'aide, cette limite étant fixée à 40% des revenus disponibles.

Article 5

L'Etat doit avoir la possibilité de refuser l'allocation de logement si le demandeur doit payer un taux exagéré dépassant le taux d'intérêt débiteur fixé par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Il en est de même si l'établissement de crédit a accordé un prêt dépassant 80% de la valeur vénale de l'immeuble.

Si l'on reproche souvent aux aides au logement de provoquer l'effet pervers de faire monter les prix du secteur immobilier, il faut éviter que les aides prévues par le présent projet de loi n'amènent les établissements de crédit à relever leurs intérêts débiteurs ou à accorder des prêts qui, dès le départ, dépassent les facultés de remboursement de l'emprunteur.

Article 6

Le législateur doit prévoir la possibilité pour l'Etat de garantir le remboursement des aides accordées, notamment si le logement financé partiellement avec des deniers publics est vendu, légué ou devient, par toute autre voie de droit, la propriété d'un tiers.

L'Etat doit toujours avoir la sûreté de récupérer les aides accordées si l'immeuble financé en partie par les allocations de logement change de propriétaire. Les questions de restitution sont réglées aux articles 15 et 16.

Article 7

Cet article correspond à l'article 1er du projet de loi dans la mesure où il traite de l'allocation de loyer.

Articles 8 et 9

Ces articles reprennent l'article 10 du projet de règlement grand-ducal sous avis, en y apportant quelques adaptations et précisions qui n'altèrent pas les conditions prévues à l'article 10 précité.

Article 10

Cet article correspond à l'article 11 du projet de règlement grand-ducal, dont le paragraphe (1) énonce que „le ministre (!) peut prendre en charge 20% du loyer“. La Chambre est d'avis que cet article doit être adapté en maintenant un certain parallélisme avec les dispositions de l'article 4.

Article 11

Le texte de l'article 1er du projet de règlement grand-ducal énumère limitativement les cas de faits graves pouvant entraîner une diminution des revenus d'une personne pour ouvrir droit à l'allocation de logement ou à l'allocation de loyer. Certes, le texte prévoit comme fait grave „un cas de force majeure“ permettant d'inclure tout événement survenu à l'insu et sans l'intervention active de la personne concernée. Encore doit-on réfléchir si tous les événements énumérés méritent d'être retenus. Ne citons que „la fin du partenariat ou du concubinage“. Comment peut-on constater la fin d'un concubinage sans avoir une preuve tangible qu'il a effectivement existé? Ce texte ouvre la porte à tous les abus possibles. Par ailleurs, ce ne sont pas des événements qui interviennent sans la volonté du demandeur ou des personnes vivant dans le ménage. Le partenariat ou le concubinage prennent toujours fin par l'intervention volontaire de l'une ou de l'autre des personnes concernées.

Un autre fait a trait à la maladie constatée par attestation médicale. Connaissant les abus épinglés dans le passé en relation avec les certificats de maladie établis par un très petit nombre de médecins, il faudrait dans le présent cas se référer à un certificat établi par un médecin d'une administration publique. Par ailleurs, il y a lieu de définir la durée de la maladie ou de l'invalidité.

Au regard de toutes ces critiques, la Chambre des fonctionnaires et employés publics propose un texte nouveau à caractère général pour définir „les faits graves“ entraînant une diminution durable des revenus du demandeur.

Article 12

Le texte de cet article tend à remplacer l'article 2 du projet de règlement grand-ducal. Il convient en effet de préciser, comme cela est prévu dans d'autres textes, la date à partir de laquelle la demande est censée être faite, eu égard notamment aux nombreuses pièces à joindre à la demande.

Le texte ne reprend pas le paragraphe (2) de l'article 2 précité du règlement grand-ducal, alors qu'il n'est pas précisé dans le texte s'il s'agit d'une prescription au droit ou d'une prescription aux allocations dues avant l'introduction de la demande. Si le dernier cas de figure est compréhensible, il paraît injuste de refuser les aides prévues en raison d'une demande tardive, ce d'autant plus que certains événements, tels que la maladie ou encore la cessation du paiement des indemnités de chômage, peuvent entraîner, après une période plus ou moins longue, une aggravation de la situation du demandeur et le rendre

éligible pour les aides prévues. La Chambre des fonctionnaires et employés publics propose de supprimer ce paragraphe.

Article 13

Il n'est pas aberrant de définir les aides créées par la future loi quant à leur priorité par rapport à d'autres prestations ou d'autres interventions possibles. Dans les considérations générales, le problème de l'aide cumulative prévue par la législation concernant le surendettement a été soulevé. D'autres aides peuvent, le cas échéant, être demandées en vertu d'autres dispositions légales. Pour ces raisons, il est proposé de donner aux aides prévues par le projet sous avis un caractère subsidiaire et de prévoir que le demandeur doit d'abord solliciter les autres aides auxquelles il a droit avant d'obtenir l'allocation de logement ou l'allocation de loyer.

Article 14

Cet article reprend, mais sous une forme adaptée, les dispositions de l'article 5 du projet de règlement grand-ducal.

Article 15

Cet article fixe les dispositions sur la restitution des allocations. Il reprend partiellement les dispositions de l'article 6 du projet de règlement grand-ducal, qui prévoit, un peu pêle-mêle, les dispositions sur le refus, l'arrêt, la restitution ou le réexamen des dossiers. Il y a lieu de séparer les différents cas de figure et de ne pas les mélanger.

Article 16

La restitution des allocations peut, le cas échéant, être demandée à des personnes autres que le bénéficiaire direct. Il y a lieu de préciser toutes les personnes tenues au remboursement.

Article 17

Comme dans d'autres textes législatifs, notamment dans les matières de la sécurité sociale, il y a lieu de réserver à l'Etat un droit de recours contre le tiers responsable qui est, le cas échéant, à l'origine des faits graves ayant rendu nécessaires les aides de l'Etat.

Article 18

L'article 3 du projet de règlement grand-ducal concerne l'instruction des demandes. Ces dispositions peuvent faire l'objet d'un règlement grand-ducal. Toutefois, il faudrait quelque peu respecter, lors de la rédaction du texte, la suite chronologique de la procédure d'instruction des demandes.

Pour le reste, l'article 18 dispose que le Ministre ayant dans ses attributions le logement prend toutes les décisions en relation avec les allocations de logement et les allocations de loyer.

**TEXTE PROPOSE PAR LA CHAMBRE
DES FONCTIONNAIRES ET EMPLOYES PUBLICS**

**PROJET DE LOI
portant création d'une allocation de logement
et d'une allocation de loyer**

Chapitre 1er: Allocation de logement

Art. 1er.– Il est créé une allocation de logement en faveur des ménages ou de personnes seules qui, pour les raisons graves définies à l'article 11 ci-après, se trouvent dans l'impossibilité de rembourser un ou plusieurs prêts hypothécaires contractés en vue du financement, de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration d'un logement en propriété.

Art. 2.– Pour bénéficier de l'allocation de logement, le demandeur doit remplir cumulativement les conditions suivantes:

- être majeur au jour de l'introduction de la demande;
- être domicilié et résider de manière légale et régulière au Grand-Duché de Luxembourg et être inscrit au bureau de la population de la commune de résidence;
- être ni propriétaire, ni usufruitier d'un autre logement ou d'un autre immeuble d'une valeur vénale supérieure à douze mille cinq cents euros, soit au Grand-Duché de Luxembourg, soit à l'étranger;
- avoir contracté auprès d'un établissement bancaire et d'épargne agréé dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration du logement sis sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et habité d'une manière principale et permanente par le demandeur;
- rembourser le ou les prêts contractés pour le logement par des versements mensuels, semestriels ou annuels réguliers n'ayant pas dépassé, au moment de l'octroi du prêt, plus de quarante pour cent des revenus disponibles du demandeur ou de son ménage;
- avoir épuisé toutes autres possibilités pour garantir le remboursement du ou des prêts contractés, notamment la mise en vente de biens mobiliers ou immobiliers ou l'allongement de la durée du prêt;
- faire face à une diminution de son revenu consécutive à un fait grave prévu à l'article 11 ci-après;
- disposer d'un revenu mensuel moyen inférieur à cinq cents euros au n.i. 100 du coût de la vie au cours des douze mois précédant l'octroi de l'allocation.

Art. 3.– Sont à ajouter à la demande, les documents suivants:

- une copie du ou des contrat(s) de prêt(s) hypothécaire(s);
- une copie de l'acte authentique dûment daté et signé documentant l'acquisition du logement;
- un certificat de résidence de la commune;
- un certificat de composition de ménage;
- un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire dûment enregistré, en cas de demande du ministre;
- la ou les pièces prouvant le fait grave ainsi que la diminution de revenu consécutive;
- une preuve attestant le revenu mensuel actuel du ménage ainsi que le revenu des douze mois précédant la survenance du fait grave;
- une attestation d'enregistrement respectivement une attestation de séjour permanent si le demandeur est ressortissant d'un Etat membre de l'Union Européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse;
- une carte de séjour respectivement une carte de séjour permanent de membre de famille d'un ressortissant d'un Etat membre de l'Union Européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse pour la ou les personnes ressortissantes d'un pays tiers vivant dans le logement du demandeur.

En signant une déclaration spéciale sur la demande, le demandeur autorise le ministre à solliciter directement auprès de l'Administration des contributions directes le ou les certificats d'imposition

nécessaires pour l'instruction du dossier et auprès de l'établissement financier prêteur les renseignements relatifs au prêt hypothécaire indiqué sur la demande et nécessaires pour vérifier l'accomplissement des conditions prévues par la loi.

Art. 4.– Le montant de l'allocation de logement correspond à la différence entre la mensualité de remboursement du prêt avant la survenance du ou des faits graves prévus à l'article 11 et une somme équivalente à quarante pour cent des revenus disponibles du demandeur ou de son ménage au moment de la demande.

L'allocation de logement est versée pour le compte du bénéficiaire à l'établissement financier qui a consenti le prêt hypothécaire pour le financement du logement.

Art. 5.– L'allocation de logement est refusée si le taux d'intérêt débiteur du ou des prêts contractés est supérieur au taux d'intérêt débiteur prévu par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Elle est de même refusée si le ou les prêts accordés dépassaient au moment de l'octroi plus de quatre-vingt pour cent de la valeur vénale du logement.

Art. 6.– Pour garantir la restitution de l'allocation de logement, les immeubles appartenant au bénéficiaire ou à son ménage sont grevés d'une hypothèque légale dont l'inscription, la postposition ou la mainlevée partielle ou totale sont requises par le Ministère du Logement dans la forme et de la manière prescrite par la législation en vigueur.

Les bordereaux d'inscription doivent contenir une évaluation des allocations de logement allouées ou à allouer prévisiblement au bénéficiaire. En cas de modification de l'allocation de logement, l'inscription est changée en conséquence.

Lorsque les allocations de logement accordées dépassent l'évaluation figurant au bordereau d'inscription, le Ministère du Logement requiert une nouvelle inscription.

Les formalités à accomplir, découlant des alinéas qui précèdent, ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor.

Chapitre 2: Allocation de loyer

Art. 7.– Il est créé une allocation de loyer en faveur des ménages ou de personnes seules qui, pour les raisons graves définies à l'article 11 ci-après, se trouvent dans l'impossibilité de payer le loyer de l'immeuble leur servant d'habitation principale.

Art. 8.– Pour bénéficier de l'allocation de loyer, le demandeur doit remplir cumulativement les conditions suivantes:

- être majeur au jour de l'introduction de la demande;
- résider de manière légale et régulière au Grand-Duché de Luxembourg et être inscrit au bureau de la population de la commune de résidence;
- être ni propriétaire, ni usufruitier d'un autre logement ou d'un autre immeuble d'une valeur vénale supérieure à douze mille cinq cents euros, soit au Grand-Duché de Luxembourg, soit à l'étranger;
- avoir contracté un contrat de bail à usage d'habitation principale portant sur un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, et devant payer le loyer fixé au contrat de bail, le tout conformément à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation;
- faire face à une diminution de son revenu consécutive à un fait grave prévu à l'article 11 ci-après;
- habiter le logement faisant l'objet du bail;
- disposer d'un revenu mensuel moyen inférieur à cinq cents euros au n.i. 100 du coût de la vie au cours des douze mois précédant l'octroi de l'allocation.

Art. 9.– Sont à ajouter à la demande, les documents suivants:

- une copie du contrat de bail à usage d'habitation principale;
- un certificat de résidence de la commune;
- un certificat de composition de ménage;

- les quittances de loyer des trois derniers mois;
- la ou les pièces prouvant le fait grave ainsi que la diminution de revenu consécutive;
- une preuve attestant le revenu mensuel actuel du ménage ainsi que le revenu des douze mois précédant la survenance du fait grave;
- une attestation d'enregistrement respectivement une attestation de séjour permanent si le demandeur est ressortissant d'un Etat membre de l'Union Européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse;
- une carte de séjour respectivement une carte de séjour permanent de membre de famille d'un ressortissant d'un Etat membre de l'Union Européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse pour la ou les personnes ressortissantes d'un pays tiers vivant dans le logement du demandeur.

Art. 10.– Le montant de l'allocation de loyer correspond à la différence entre le loyer mensuel dû avant la survenance du ou des faits graves prévus à l'article 11 et une somme équivalente à quarante pour cent des revenus disponibles du demandeur ou de son ménage au moment de la demande.

L'allocation de loyer est versée au bailleur.

Le loyer est établi conformément à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Chapitre 3: Dispositions communes

Art. 11.– Sont considérés comme faits graves au sens de la présente loi, les événements qui, indépendamment de la volonté du demandeur ou des personnes vivant dans son ménage, ont entraîné une diminution durable de plus de vingt pour cent de son revenu disponible.

Art. 12.– Les demandes en obtention des allocations prévues par la présente loi sont à adresser, moyennant un formulaire mis à la disposition du demandeur, au Service des Aides au Logement du Ministère du Logement.

Le droit aux allocations est ouvert à partir de la date où la demande est censée être faite. La demande est censée être faite à la date de son dépôt au Service des Aides au Logement, à condition d'être signée et accompagnée de toutes les pièces requises, visées respectivement aux articles 3 et 9 ci-avant.

Au cas où toutes les pièces ne sont pas jointes, la demande est censée être faite à la date où la dernière des pièces requises parvient au service compétent.

Art. 13.– Les allocations prévues par la présente loi ont un caractère subsidiaire par rapport à toutes autres prestations, aides, allocations ou obligations alimentaires auxquelles le demandeur peut prétendre et dont il doit demander l'attribution avant d'avoir droit aux allocations créées par la présente loi.

Art. 14.– Les bénéficiaires des allocations prévues par la présente loi doivent déclarer immédiatement au service compétent tous les faits qui sont de nature à modifier le droit ou les montants des allocations.

Le service compétent examine régulièrement si les conditions d'octroi sont toujours remplies.

Art. 15.– Toute allocation prévue par la présente loi est supprimée si une des conditions qui l'ont motivée vient à défaillir.

Si les éléments de calcul se modifient ou s'il est constaté que l'allocation a été accordée par suite d'une erreur matérielle, la prestation est relevée, réduite ou supprimée pour l'avenir.

La restitution des allocations est obligatoire, si le bénéficiaire a provoqué leur attribution en alléguant des faits inexacts ou en dissimulant des faits importants ou s'il a omis de signaler de tels faits après attribution.

La décision de restitution ne peut être prise qu'après que l'intéressé aura été entendu soit verbalement, soit par écrit.

Art. 16.– L'Etat peut demander la restitution de la somme des allocations de logement ou des allocations de loyer:

1. contre le ou les bénéficiaires revenus à meilleure fortune;
2. contre le ou les donateurs du bénéficiaire jusqu'à concurrence de la valeur de la donation;
3. contre le légataire du bénéficiaire jusqu'à concurrence des biens légués;
4. contre les successeurs du bénéficiaire jusqu'à concurrence de la valeur des biens de l'héritage.

Art. 17.— L'Etat peut exercer une action en restitution des allocations de logement et des allocations de loyer contre le tiers responsable du fait qui a rendu nécessaire le paiement des allocations.

Art. 18.— Toutes les décisions en relation avec l'octroi, le refus ou la restitution des allocations de logement et des allocations de loyer sont prises par le Ministre ayant le logement social dans ses attributions.

Un règlement grand-ducal précisera les modalités relatives à l'instruction des demandes.

*

Tout en approuvant l'initiative gouvernementale à la base des projets lui soumis, la Chambre ne se voit pas en mesure d'y marquer son accord sous leur forme actuelle, et elle demande au gouvernement d'y substituer le texte qu'elle propose ci-dessus.

Ainsi délibéré en séance plénière le 6 avril 2011.

Le Directeur,
G. MULLER

Le Vice-Président,
R. WOLFF

