



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 27 octobre 2015

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 7 octobre 2015
2. 6542 Projet de loi portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant :
 - a) la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
 - b) la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti;
 - c) la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées- Rapporteur: Monsieur Guy Arendt
- Adoption d'un projet de rapport
3. Suivi du débat sur la politique du logement
4. Divers

*

Présents : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Guy Arendt, M. Frank Arndt, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. David Wagner

M. Marc Hansen, Secrétaire d'État au Logement

Mme Diane Dupont, Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, M. Jean-Paul Marc, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

*

Présidence : M. Guy Arendt, Président de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 7 octobre 2015

Le projet de procès-verbal est approuvé sans modification.

- 2. 6542 Projet de loi portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant :**
- a) la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;**
 - b) la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti;**
 - c) la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées**

Le projet de rapport est adopté (12 députés en faveur; M. Wagner s'abstenant) avec une modification d'ordre rédactionnel qui trouve l'assentiment de tous les membres de la commission.

3. Suivi du débat sur la politique du logement

M. le Secrétaire d'État entame son exposé par des explications concernant l'avant-projet de loi sur la réorganisation du Fonds du Logement (FdL, le «Fonds»). Le texte portera sur la réorganisation en profondeur de l'organisation, du fonctionnement et des pratiques du Fonds du Logement.

En décembre 2014, un cabinet de consultance avait été chargé d'un audit organisationnel et fonctionnel du Fonds. Ses constats et recommandations, de même que les propres expériences du ministère de tutelle ont constitué la base du projet de loi. (L'audit a été présenté en Commission du Logement le 21 avril 2015.)

Un conseil d'administration remplacera le comité-directeur. Il comprendra aussi un représentant du Syvicol. Les membres du conseil d'administration sont désormais nommés pour un mandat de 5 ans, renouvelable une fois. La direction du Fonds sera dorénavant assurée par un directeur, assisté de deux directeurs adjoints.

Le contrôle de l'État se trouvera accru par la désignation d'un commissaire du Gouvernement jouissant d'un droit de contrôle et d'information sur la gestion technique, administrative et financière du Fonds.

Le projet de loi et les projets des règlements grand-ducaux ont aussi pour but de mettre les dispositions régissant le Fonds en conformité avec les règles européennes en matière d'aides d'État aux entreprises chargées d'un service d'intérêt économique général. L'État versera au Fonds, à charge du budget de l'État, une compensation de service public couvrant une partie du prix ou de la soulte en cas d'acquisition ou d'échange de terrains, ainsi qu'une compensation des déficits d'exploitation des activités vente et location sociale, sans pour autant couvrir un éventuel déficit de l'activité exercée en dehors du champ des aides à la construction d'ensembles. Cette nouvelle approche contribue à la transparence des finances publiques.

La garantie de l'État pour les prêts contractés par le Fonds sera augmentée d'aujourd'hui 25 millions à 60 millions d'euros pour permettre au Fonds d'exercer ses missions avec efficacité et de répondre surtout au besoin prononcé de la création de logements locatifs.

Le Gouvernement espère ainsi améliorer significativement l'organisation, le fonctionnement et la transparence du Fonds afin qu'il soit en mesure à moyen et à long terme de réaliser davantage de logements et surtout, au vue de la situation actuelle du marché du logement, de dédier ses efforts à sa mission principale qui consiste en la création de logements locatifs sociaux.

Discussion

Est-ce que les collaborateurs du FdL sont impliqués dans la réorganisation? La Présidente du FdL a eu des entrevues avec des collaborateurs. Le Coordinateur général est en place depuis le 15 octobre 2015. De par ses antécédents professionnels, il connaît bien le domaine ainsi que la législation sur les marchés publics.

Où en est le texte? L'avant-projet de loi a été approuvé par les ministres réunis en conseil. Le dépôt aura lieu prochainement.

Est-ce que la nouvelle structure justifie une direction composée de trois personnes? Le Gouvernement estime que oui, notamment au vu des multiples tâches de coordination. Les membres de la direction de même que les agents travaillant au FdL sont soit détachés à partir d'une administration du secteur public, soit engagé sous le statut du salarié.

Un membre du groupe parlementaire CSV rend attentif au fait que pour certains établissements publics, la législation prévoit l'exemption du paiement de taxes ou redevances pour les transactions immobilières.

*

Le 30 juin 2015, suite à une demande du groupe parlementaire CSV, s'est tenu à la Chambre le débat d'orientation sur l'orientation future de la politique du logement. En vue de ce débat, le Gouvernement avait transmis le 26 juin 2015 à la Chambre un document intitulé «Feuille de route présentant l'orientation de la politique du logement».

C'est sur base de ce document que M. le Secrétaire d'État Marc Hansen passe en revue l'évolution de la situation suite à des mesures prises par le Gouvernement. Il prend également position par rapport à des questions ou suggestions émises par les députés au cours de ladite séance publique.

«Baulandvertrag» (chapitre 1.1. de la «feuille de route»)

Les contrats dits «*Baulandvertrag*» (contrat d'aménagement) sont conclus entre la commune et le propriétaire du bien. Le but de ce contrat consiste à veiller à ce que les terrains qui sont déjà bien connectés aux réseaux communaux (rues, alimentation en eau, évacuation des eaux usées, etc.) soient viabilisés à court ou moyen terme.

Le Ministère de l'Intérieur est en charge de la finalisation des mesures en question.

Logements de service devenus vacants (chapitre 5.2. de la «Feuille de route»)

Le Gouvernement a conféré à l'Agence Immobilière Sociale (AIS) les logements de service non-occupés afin que l'AIS les attribue à des ménages ne trouvant pas de logements sur le marché privé. Entre février et août 2015, l'AIS a inspecté une cinquantaine de logements dont 29 ont été réattribués. 17 logements ne peuvent pas être occupés dans l'immédiat. À l'avenir, tous les logements de service libérés seront mis à disposition de l'AIS. L'Agence est actuellement débordée au vu de la situation actuelle.

Aides au logement (chapitre 6 de la «Feuille de route»)

Le screening des aides au logement sera lancé sous peu. Il semble que les aides ne constituent pas toujours une réponse adéquate aux prix élevés sur le marché du logement. Au vu de la complexité des facteurs influençant les prix, le *Luxembourg Institute of Socio-Economic Research* (LISER; anc. CEPS/Instead) est en train d'effectuer une pré-étude.

Commission d'agence

Les agences immobilières facturent une commission d'environ 3% sur le montant d'une transaction. Le Gouvernement a l'intention d'analyser la situation, conscient du fait que de telles dépenses supplémentaires rendent encore plus difficile l'accès à un logement. Cependant, le danger que de nouvelles dispositions légales soient contournées est donné.

Réduction à deux mois de loyer le montant maximal de la garantie locative

M. le Secrétaire d'État est d'accord pour analyser cette piste.

«Mietpreisbremse»

La législation sur le bail à loyer prévoit déjà que le montant annuel du loyer ne peut pas dépasser 5% du capital investi. M. le Secrétaire d'État est d'accord qu'il faut analyser si les moyens et instruments de contrôle (et notamment les commissions des loyers communales actuelles) sont suffisants.

Réforme des commissions du loyer pour les communes de moins de 6.000 habitants (chap. 7.2. de la «Feuille de route»)

Dans le cadre de l'abolition des districts et des commissaires de districts, il est prévu que les commissions des loyers seront présidées à partir d'octobre 2015 par un représentant du Ministère du Logement. Lors d'une deuxième étape, les missions et la structure des futures commissions des loyers seront révisées.

Bail emphytéotique

Au cours du débat du 30 juin 2015, plusieurs orateurs avaient souligné l'importance du bail emphytéotique comme instrument contre les prix élevés du foncier. M. le Secrétaire d'État rappelle que le Fonds du Logement et la Société Nationale d'Habitation à Bon Marché (SNHBM) n'effectuent plus de ventes en pleine propriété. Le Gouvernement souhaite rendre plus attrayant la formule du bail emphytéotique.

Il s'agit en plus d'éliminer toute spéculation financière avec les logements du FdL et de la SNHBM.

La nouvelle stratégie de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (chap. 4. de la «Feuille de route»)

- La SNHBM adaptera sa stratégie pour augmenter l'offre en logements abordables. Il est prévu de passer à moyen terme à 250 logements achevés en moyenne par an (2015-2024). Le nombre de salariés devrait passer fin 2017 à quelque 90 collaborateurs (+88%).
- L'augmentation de capital social de 30.000.000 euros à 56.000.000 euros par incorporation de réserves a été décidée par les actionnaires en mai 2015.
- La SNHBM est ouverte à tout type de collaboration (réalisation de projets avec une commune ou pour compte d'une commune).
- La construction de nouveaux logements locatifs est devenue une priorité pour la SNHBM (objectif de construire 50 nouveaux logements locatifs par année, rénovation énergétique de l'ensemble du parc locatif en cours depuis 2008).

Les nouvelles formes de logement (p. ex. les coopératives d'habitation)

L'idée a notamment été prônée dans le dernier rapport de Caritas sur le logement: *«Par l'intermédiaire des coopératives, l'État peut poursuivre deux objectifs, soit la constitution d'un parc de logements à prix abordable, soit la construction de logements sociaux.»*

M. le Secrétaire d'État informe que l'État étudie actuellement des pistes, au sein d'un groupe de travail regroupant notamment Caritas, la SNHBM, le Fonds Kirchberg et un groupe qui prône l'habitat participatif.

Collaboration plus étroite avec les communes

Le Ministère du Logement disposera prochainement de davantage de personnel afin de pouvoir renforcer la collaboration avec les partenaires dans le domaine du logement. Les communes sont de plus en plus conscientes du rôle qu'elles peuvent jouer en matière d'initiation de projets (cf. *«Baulückenprogramm»*, chapitre 1.2. dans la «Feuille de route»). Il est rappelé que le Syvicol disposera d'un membre au sein du futur conseil d'administration du Fonds du Logement. Un tour des communes est prévu afin de renforcer le niveau d'information auprès des administrations communales et de les encourager à envisager de nouveaux projets, et de les conseiller dans la réalisation de ceux-ci.

Simplification des procédures d'autorisation

Elles ne dépendent pas du Ministère du Logement qui peut cependant intervenir en cas de ralentissement dans le traitement de dossiers.

L'absence d'un *«Mietspiegel»* ou d'un cadastre des loyers a été fortement regrettée au cours du débat du 30 juin 2015. Le Ministère réfléchit à des méthodes de calcul à partir de données disponibles auprès d'administrations publiques. Les responsables analysent également le marché afin d'identifier les éléments qui contribuent au renchérissement des prix.

Création de logements temporaires pour expatriés / «boarding houses»

M. le Secrétaire d'État renvoie aux initiatives privées qui existent déjà. Le problème du droit d'inscription dans les registres communaux subsiste, étant donné qu'il s'agit de structures apparentées à un hôtel et non pas de logements familiaux.

Densification urbaine «Baulückenprogramm» (chapitre 1.2. de la «Feuille de route»)

Le Gouvernement souhaite que davantage de personnes vivent sur un même espace urbain. Il prévoit la mise en route d'un programme spécifique («*Baulückenprogramm*») prévoyant notamment la mobilisation de terrains constructibles non utilisés.

Dans le cadre du «*Baulückenprogramm*», le Gouvernement juge indispensable que les communes prennent leurs responsabilités afin d'entamer des projets. Les propriétaires privés doivent également être intégrés dans le processus.

En premier lieu, le Ministère du Logement a présenté la carte interactive avec la couche des «*Baulücken*» dans l'outil «Geoportail» aux communes «DICI¹» et a proposé une coopération pour la viabilisation des terrains non encore utilisés qui se trouvent sur le territoire de l'espace «DICI». Les communes ont été invitées à formuler leurs observations relatives à la base de données présentée par le Ministère.

M. le Secrétaire d'État est d'avis qu'il doit être permis de réfléchir à des immeubles construits en hauteur tout en évitant la saturation extrême.

Gestion locative sociale (chapitre 5.2. de la «Feuille de route»)

L'État souhaite soutenir toute initiative de prise en location de logements appartenant à des propriétaires privés, et publics en l'occurrence, et la mise à disposition de ces logements à toute personne exposée à la précarité, la pauvreté et/ou l'exclusion sociale.

Dans ce contexte, le Ministère du Logement a signé une convention avec le syndicat intercommunal SIKOR regroupant les communes Differdange, Käerjeng, Pétange et Sanem en vue du soutien financier de l' AIS Kordall. Plus récemment, des conventions ont été signées avec l'a.s.b.l. *Stëmm vun der Strooss*, la Ville de Diekirch et Caritas.

Centralisation des aides au logement au sein d'un «guichet unique» (chapitre 6.2. Feuille de route)

Dans un souci de simplification administrative, le Gouvernement est en train de regrouper toutes les aides liées au logement au sein d'un seul service afin de mieux coordonner les aides étatiques (les aides sociaux-économiques, les aides énergétiques et les aides écologiques) en la matière et d'offrir ainsi un meilleur service à l'administré.

A l'avenir, il suffira au demandeur de s'adresser au seul Service des aides au logement pour demander l'octroi de l'ensemble des aides individuelles au logement («Guichet unique des aides au logement»).

«Amortissement accéléré pour logements locatifs» et «Prêts à taux zéro»

Les questions concernant ces deux dossiers sont en discussion au sein d'un groupe de travail composé par des représentants de quatre ministères (finances, économie, environnement et logement).

«Klimabank» (chap. 8 de la «Feuille de route»)

¹ DICI est un processus de planification pour un Développement Intercommunal Coordonné et Intégratif pour le Sud-Ouest de l'agglomération de la Ville de Luxembourg.

Un groupe interministériel, présidé pour des raisons de compétence par le Ministère des Finances, élabore actuellement une future structure pour une banque climatique. Dans ce contexte, différentes pistes sont examinées. Un premier module pour la création d'un tel instrument pourra constituer le «*Klimaprêt*» mis en place pour l'assainissement énergétique d'un logement.

Logements pour jeunes (cf. chapitre 2. Feuille de route)

Le Ministère du Logement et le Ministère de l'Education Nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse ont lancé un programme pour la création de logements pour jeunes gens en phase de transition.

Depuis début 2014, les ministères ont identifié 27 pistes possibles. Jusqu'à présent 83 logements pour jeunes gens sont en planification.

En mai 2015, les 14 premiers logements à Ettelbruck - qui sont gérés par la «*Nordstadjugend*» - ont été inaugurés.

Deux autres projets regroupant une trentaine de logements, dont l'achèvement est prévu pour 2016 resp. 2017, seront réalisés par la commune de Mondercange et soutenus de façon substantielle par les deux ministères.

Le Ministère du Logement veille à ce que la construction de logements soit également prévue sur des sites appartenant à l'État.

«*Einliegerwohnungen*» / logements annexes

Il s'agit de chambres ou studios ou petits appartements sans accès vers la rue. Leur location pose des problèmes pratiques de sorte que les propriétaires hésitent souvent à les offrir à la location.

Proposition de loi 6830 de M. Lies

M. le Secrétaire d'État ne se prononce pas encore sur cette proposition de loi modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Échange de vues sur les aspects présentés par M. le Secrétaire d'État concernant la politique future du logement

Plusieurs membres de la commission suggèrent que les représentants ministériels entreprennent un tour des communes, dont certaines ressentent des difficultés à rassembler les informations leur permettant de jouer un rôle actif dans la création de logements. Il est également demandé que les dépliants et textes légaux (textes coordonnés) concernant les dispositions en matière d'aménagement du territoire soient actualisés et réédités.

Il est jugé opportun de créer des instruments de surveillance des loyers sur le modèle de «*Mietspiegel*» et «*Mietpreisbremse*», tout en veillant qu'ils soient praticables. Des expériences en Allemagne n'ont apparemment pas toujours été convaincantes.

Le Plan sectoriel logement pourrait constituer un bon instrument de création de logements. Est-il toujours prévu de le réaliser? Oui, répond M. le Secrétaire d'État, les ministères concernés sont en train d'analyser les prises de position des communes.

Il est rappelé que le Gouvernement précédent avait envisagé la mise en place d'une Société nationale de développement urbain (SNDU), une structure qui aurait pu jouer un rôle central dans la politique du logement social. Il faut craindre que les deux promoteurs publics ne soient pas en mesure de maîtriser tous les projets. M. le Secrétaire d'État rappelle que le Ministère du Logement verra son personnel renforcé.

M. le Secrétaire d'État est d'accord pour dire que la définition du «coût modéré» est difficile à cerner en matière de logement. En partant des prix du marché, on tombe toujours sur des prix élevés.

Il est suggéré de modifier, au niveau des communes, les critères applicables aux zones d'urbanisation afin de permettre p.ex. l'aménagement de combles. Cette option permettrait de régulariser des situations existantes.

L'outil des agences immobilières sociales est perçu comme un instrument utile pour réduire la situation désespérante dans laquelle se trouvent certaines personnes. L'État serait donc bien avisé de soutenir davantage de telles initiatives, notamment en fournissant une aide pratique aux communes qui se voient face à des habitants qui craignent ne pas recevoir le loyer s'ils donnent en location des chambres ou appartements.

Un membre du groupe CSV rappelle que plusieurs projets de loi déposés par l'ancien Ministre du Logement ont été retirés du rôle suite à la demande du Gouvernement actuel. Mme la Ministre Maggy Nagel avait estimé que certaines mesures pourraient être reprises dans un nouveau projet de loi. M. le Secrétaire d'État répond que le Gouvernement est en train de creuser toutes les pistes qui lui paraissent valables.

Quid de l'implication des promoteurs privés? M. le Secrétaire d'État renvoie au chapitre 1.3. de la Feuille de route (Recours aux investisseurs privés), estimant que la main publique ne sera pas à même de réaliser des logements en nombre suffisant.

Plusieurs réunions avec des acteurs du secteur privé ont eu lieu. Différentes pistes nous ont été suggérées afin de mieux intégrer lesdits acteurs dans la réalisation de logements à coût modéré. Une consultation interministérielle avec le Ministère des Finances concernant ces instruments est en cours en vue de mieux cibler les instruments appropriés.

4. Divers

La commission est saisie pour information de la version actualisée du projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le texte figure comme **annexe** au présent procès-verbal.

Le groupe parlementaire CSV rappelle sa demande en vue de l'organisation d'une réunion avec Mme la Ministre du Logement concernant la prise de position de l'ancien Président du Fonds du Logement M. Daniel Miltgen par rapport aux affirmations de Mme la Ministre reprises dans les procès-verbaux des réunions des 25 février, 19 mars et 21 avril 2015 de la Commission du Logement.

Les volets concernant le Logement du projet de budget des recettes et dépenses seront analysés au cours d'une prochaine réunion.

*

Luxembourg, le 19 novembre 2015

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président,
Guy Arendt

Annexe: version actualisée du projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.



Projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Amendement gouvernemental

1. Texte de l'amendement et commentaire:

Le tableau II du barème des loyers de référence annexé au projet de règlement grand-ducal est modifié comme suit:

"Annexe II:

Tableau du barème des loyers de référence

	Loyers de référence au 1 ^{er} janvier 2015
Personne seule	846 €
Ménage sans enfant	927 €
Ménage avec 1 enfant	1.089 €
Ménage avec 2 enfants	1.249 €
Ménage avec 3 enfants	1.463 €
Ménage avec 4 enfants	1.816 €
Ménage avec 5 enfants	2.034 €
Ménage avec 6 enfants	2.170 €

Pour chaque enfant supplémentaire au-delà du 6^e enfant, le loyer de référence sera augmenté de 125 €."

Commentaire:

Il s'est avéré que certains ménages remplissant toutes les conditions pour l'obtention d'une subvention de loyer n'obtiendraient néanmoins aucune aide avec les montants actuellement indiqués dans le tableau du barème des loyers de référence.

En effet, certains ménages sans enfant respectivement avec 1 enfant ne se verraient pas attribuer une subvention de loyer avec la formule de calcul (qui tient compte de la condition des 33%) si leur revenu est proche ou égal à la limite maximale du seuil de faible revenu fixé par l'annexe I du règlement grand-ducal.

Dans son avis complémentaire du 26 août 2015, la Chambre de commerce a rendu attentif à ladite incohérence.

Comme expliqué dans le commentaire des articles du projet initial du règlement grand-ducal, le tableau du barème des loyers de référence s'appuie sur un modèle de régression ajusté sur les données de l'enquête PSELL-3/EU-SILC de 2012 du CEPS/Instead et du STATEC.

Pour rendre le barème des loyers de référence maintenant cohérent avec les limites du seuil de faible revenu et la règle des 33% introduite dans le projet de loi, le tableau des loyers de référence a dû être modifié au niveau des 3 catégories « personne seule », « Ménage sans enfant » et « Ménage avec 1 enfant ».

Ainsi, pour les studios ainsi que les appartements de 1 et 2 chambres, correspondant respectivement aux besoins normés des « personnes seules », des « ménages sans enfant » et des « ménages avec un enfant », il convient d'ajouter aux loyers de référence concernés un surplus en euros afin de tenir compte du fait que de tels studios et petits appartements sont plutôt situés en zone urbaine de forte densité (concrètement dans le sud du pays et les communes les plus urbaines) qu'en zone urbaine de moyenne densité (les communes périurbaines) tel que retenu dans le barème initial. De plus, il convient de ne pas oublier que les studios ou petits appartements sont normalement plus chers par m² que les appartements de plus grande taille. Cette modalité de référence conduit à augmenter les loyers de référence desdites 3 catégories d'environ 130 euros.

Comme l'offre de petits appartements est plus concentrée sur certaines zones urbaines, alors que l'offre d'appartements de 3 chambres ou plus est davantage dispersée sur le territoire (cf. statistiques des prix annoncés de l'Observatoire de l'Habitat), la nouvelle grille des loyers de référence est maintenant plus représentative de l'offre des logements locatifs du Grand-Duché de Luxembourg.

2. Texte coordonné:

PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL fixant les *conditions* et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Vu la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, notamment en ses articles 14^{quinquies} et 14^{sexies};

Vu l'avis de la Chambre de commerce, de la Chambre des métiers, Chambre des salariés, de la Chambre des fonctionnaires et employés publics;

L'avis de la Chambre d'agriculture ayant été demandé;

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement et de Notre Ministre des Finances, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

Art. 1^{er}.- Définitions

Pour l'application du présent règlement, l'on entend par:

- *service*: le Service des aides au logement du Ministère du Logement;
- *demandeur*: la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une subvention de loyer;
- *ménage*: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter ensemble dans un logement locatif privé y compris le demandeur;
- *bénéficiaire*: le ménage auquel une subvention de loyer est accordée;
- *enfant*: 1. enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; 2. enfant jusqu'à l'âge de 27 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;
- *logement*: logement locatif du marché privé dont le loyer est soumis aux dispositions des 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.

Art. 2.- Recevabilité de la demande

Pour qu'une demande en obtention de l'aide soit recevable, le demandeur doit:

- être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- être autorisé à résider légalement sur le territoire national;
- faire partie d'un ménage se situant en-dessous du seuil de faible revenu et remplissant les conditions de revenu conformément à l'article 4;
- habiter respectivement être à la recherche d'un logement locatif répondant aux normes de sécurité et de salubrité légalement prescrites au Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 3. Introduction et instruction de la demande

(1) Les demandes en obtention de l'aide sont à adresser moyennant un formulaire spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, ensemble avec les pièces justificatives à l'appui, au service.

Toute demande présentée au service doit être dûment signée par le demandeur. En cas de mariage ou en cas de partenariat, les deux époux respectivement les deux partenaires doivent signer la demande.

(2) La demande doit être complétée par les pièces suivantes:

- une copie du contrat de bail à usage d'habitation daté et signé par le demandeur et le bailleur, ou toute autre pièce prouvant l'existence d'un contrat de bail verbal au sens de l'article 1^{er}, paragraphe (2), de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à

usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, portant sur le logement dans lequel habite le ménage;

- un certificat de résidence établi par le bureau de la population de la commune du lieu du logement, en cas de doute ou incohérence quant au lieu de résidence du demandeur;
- une attestation d'enregistrement respectivement une attestation de séjour permanent s'il 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; ou toute autre pièce documentant le droit de séjour;
- les documents attestant le revenu net disponible du ménage conformément aux articles 4 et 5, paragraphe (2);
- les quittances de loyer des trois derniers mois, si le ménage habite déjà dans le logement pour lequel l'aide est sollicitée.

(3) La demande sera instruite par le service.

Le demandeur est tenu de fournir, sur demande du service, tous les renseignements et documents jugés nécessaires pour constater si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies. Il en est de même après l'octroi de l'aide.

Art. 4.- Conditions d'éligibilité relatives au revenu

(1) L'aide peut uniquement être accordée si le ménage peut justifier des revenus réguliers depuis six mois au moment de la décision prévue à l'article 6 et si le revenu net disponible du ménage est inférieur ou égal au seuil de faible revenu fixé suivant la composition du ménage, conformément à l'annexe I.

(2) Le revenu net disponible du ménage est la somme:

- 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;
- des allocations familiales, sans l'allocation de rentrée scolaire;
- de l'allocation d'éducation;
- de l'allocation de maternité;
- de l'indemnité pour congé parental;
- des rentes alimentaires perçues;
- des rentes accident;
- des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe (1), du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
- du boni pour enfant;
- de l'allocation de vie chère.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu net disponible.

Les revenus des descendants et des ascendants du demandeur ne sont pas considérés s'ils ne font pas partie du ménage demandeur.

Art. 5.- Calcul de l'aide

Pour le calcul de l'aide conformément à la formule prévue à l'article 14^{quinquies}, paragraphe (2), de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dénommée ci-après par « loi précitée du 25 février 1979 », le loyer national de référence est à fixer selon un barème dépendant de la composition du ménage reproduit dans le tableau de l'annexe II.

L'aide est calculée conformément à la formule suivante:

$$SL = Lo - (0,33 \times Ynet).$$

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

- *SL*: le montant de l'aide versée au ménage éligible;
- *Lo*: le loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage;
- *0,33*: le taux d'effort théorique raisonnable consacré par le ménage au paiement du loyer;
- *Ynet*: le revenu net disponible du ménage.

Le montant de l'aide est plafonné en fonction de la composition du ménage, conformément au tableau de l'annexe III.

Art. 6.- Décisions d'octroi et de refus de l'aide

(1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution de l'aide sont prises, après vérification de toutes les conditions prescrites par le présent règlement, par la commission en matière d'aides individuelles au logement visée à l'article 13 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi précitée du 25 février 1979, sous réserve d'approbation par le ministre du Logement, dénommé ci-après par «*ministre*».

(2) 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. L'aide est versée sur le compte indiqué par le demandeur sur la demande prévue à l'article 3.

(3) Le logement pour lequel l'aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire.

(4) L'aide est refusée respectivement arrêtée dans les cas suivants:

- le logement est loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants;
- la demande contient une ou plusieurs informations fausses ou incomplètes;
- un des documents demandés ou certains renseignements font défaut;
- une ou plusieurs des conditions prévues par le présent règlement pour l'octroi de l'aide ne sont pas ou plus remplies;
- le montant de l'aide est inférieur à 25 euros par an.

(5) L'aide n'est pas due et doit être restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, 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 mise à la disposition d'une ou de plusieurs personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à 6 mois.

(6) En cas de départ d'un des demandeurs, une nouvelle demande devra être présentée par le demandeur restant dans le logement au cas où il souhaite bénéficier d'une continuation de l'aide.

(7) Les décisions concernant l'octroi ou le refus de l'aide sont notifiées au demandeur.

Art. 7.- Obligation d'information - Déclaration inexacte ou incomplète - Omission de signaler

(1) Sous peine de restitution de l'aide, avec effet rétroactif, le bénéficiaire de l'aide est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi ou du maintien de l'aide prévue par le présent règlement, l'aide est refusée respectivement arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée et liquidée, la restitution de l'aide indûment touchée est exigée avec effet rétroactif. Il en est de même pour le cas où sur demande du ministre, le bénéficiaire ne communique pas les renseignements ou documents demandés.

Il en est de même si le bénéficiaire de l'aide a omis de signaler tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide conformément à l'obligation qui lui en est faite par le paragraphe (1).

Art. 8.- Réexamen des dossiers

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

En cas d'octroi de l'aide, les dossiers individuels sont réexaminés d'office tous les ans.

Sur initiative du service ou sur demande des personnes concernées, toute décision d'octroi de l'aide est susceptible d'un réexamen en cas de changement de leur revenu ou de la composition du ménage. 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.

(2) Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions du présent règlement ne sont plus respectées par le bénéficiaire, et notamment en cas de changement du revenu du ménage entraînant la suppression ou la réduction de l'aide, l'aide est arrêtée et l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire au Trésor.

Art. 9.- Accès aux données à caractère personnel

(1) Le ministre met en œuvre l'accès aux données à caractère personnel nécessaires à l'exécution des articles 14^{quinquies} et 14^{sexies} de la loi précitée du 25 février 1979. Il a la qualité de responsable dudit accès. Il peut déléguer, sous sa responsabilité, les obligations qui lui incombent en vertu du présent article au membre chargé de la direction du service. Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant.

(2) Aux fins de contrôler si le demandeur respectivement le bénéficiaire remplit les conditions prévues par la loi précitée du 25 février 1979 pour l'obtention d'une subvention de loyer, le gestionnaire du dossier peut demander via une requête électronique les données suivantes concernant le demandeur respectivement le bénéficiaire:

- a) concernant le fichier relatif aux affiliations des salariés, des indépendants et des employeurs gérés par le Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la Sécurité sociale:

- les noms, prénoms, coordonnées et numéro d'identification national;
 - la date et la durée de l'affiliation;
 - la durée de travail hebdomadaire;
 - les noms, prénoms et coordonnées de l'employeur;
 - les affiliations auprès d'employeurs antérieurs;
- b) concernant le fichier relatif à l'évaluation immobilière de l'Administration des contributions directes:
- les noms, prénoms, coordonnées et numéro d'identification national;
 - les données sur la propriété d'un ou de plusieurs logements;
- c) concernant le fichier relatif aux prestations gérées par le Fonds national de solidarité:
- les noms, prénoms, coordonnées et numéro d'identification national;
 - les bénéficiaires du revenu minimum garanti, et leur montant;
 - les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant;
 - les bénéficiaires de la majoration du revenu minimum garanti, et leur montant;
 - les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant;
 - les bénéficiaires d'une allocation de vie chère, et leur montant;
 - les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire, et leur montant;
 - les bénéficiaires du forfait d'éducation, et leur montant.

(3) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées au paragraphe (2) aux agents du service nommément désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(4) Lors de chaque requête de données à caractère personnel, les informations relatives au gestionnaire du dossier ayant initié la requête, les informations demandées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel la requête a été effectuée ainsi que le motif de la requête sont enregistrés. Ces données de journalisation ne sont accessibles, à des fins de contrôle, qu'au responsable de l'accès aux données, et aux membres de la Commission nationale pour la protection des données.

Les données de journalisation sont à conserver pendant un délai de trois ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont irréversiblement supprimées. En cas de procédure de contrôle, les données sont à conserver au-delà des trois ans.

Les données figurant au dossier peuvent être conservées jusqu'à la prescription de l'aide.

Art. 10.- Notre Ministre du Logement et Notre Ministre des Finances sont chargés de l'exécution du présent règlement, qui sera publié au Mémorial.

Annexe I:

Tableau des seuils de faible revenu

	Seuils de faible revenu au 1 ^{er} janvier 2015
Personne seule	1.768 €
Ménage sans enfant	2.652 €
Ménage avec 1 enfant	3.183 €
Ménage avec 2 enfants	3.713 €
Ménage avec 3 enfants	4.244 €
Ménage avec 4 enfants	4.774 €
Ménage avec 5 enfants	5.304 €
Ménage avec 6 enfants	5.835 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6 ^e enfant	+531 €

Les montants en euros correspondent au revenu net disponible du ménage.

Annexe II:

Tableau du barème des loyers de référence

	Loyers de référence au 1 ^{er} janvier 2015
Personne seule	715 <u>846</u> €
Ménage sans enfant	797 <u>927</u> €
Ménage avec 1 enfant	959 <u>1.089</u> €

Ménage avec 2 enfants	1.249 €
Ménage avec 3 enfants	1.463 €
Ménage avec 4 enfants	1.816 €
Ménage avec 5 enfants	2.034 €
Ménage avec 6 enfants	2.170 €

Pour chaque enfant supplémentaire au-delà du 6^e enfant, le loyer de référence sera augmenté de 125 €.

Annexe III:

**Tableau des montants plafonds retenus pour l'aide
en fonction de la composition du ménage**

	Montants plafonds mensuel de la subvention de loyer
Personne seule	124 €
Ménage sans enfant	124 €
Ménage avec 1 enfant	149 €
Ménage avec 2 enfants	174 €
Ménage avec 3 enfants	199 €
Ménage avec 4 enfants	224 €
Ménage avec 5 enfants	248 €
Ménage avec 6 enfants et plus	273 €