



Projet No 51/2010-1

29 juin 2010

Aides individuelles au logement

Texte du projet

Projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Informations techniques :

No du projet :	51/2010
Date d'entrée :	29 juin 2010
Remise de l'avis :	meilleurs délais
Ministère compétent :	Ministère du Logement
Commission :	Commission Sociale

..... Procédure consultative.....

**PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL FIXANT LES MESURES
D'EXÉCUTION RELATIVES AUX AIDES INDIVIDUELLES AU
LOGEMENT PROMOUVANT L'ACCES A LA PROPRIETE ET
PRÉVUES PAR LA LOI MODIFIÉE DU 25 FÉVRIER 1979
CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT**

SOMMAIRE

	page
Chapitre 1 ^{er} : <u>Dispositions générales</u> (Art. 1 ^{er} à 17)	2
Chapitre 2: <u>Primes individuelles au logement</u>	11
1) Prime de construction et d'acquisition (Art. 18 et 19)	11
2) Prime d'épargne (Art. 20 et 21)	11
3) Prime d'amélioration de logements anciens (Art. 22 à 27)	12
4) Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil (Art. 28 à 33)	13
5) Participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques (Art. 34 à 39)	14
Chapitre 3: <u>Aides en intérêt</u>	15
1) Subvention d'intérêt (Art. 40 à 47)	15
2) Bonification d'intérêt (Art. 48 à 52)	16
Chapitre 4: <u>Garantie de l'Etat</u> (Art. 53 à 59)	18
Chapitre 5: <u>Aide d'épargne-logement généralisée</u> (Art. 60 à 63)	19
Chapitre 6: <u>Dispositions transitoires et abrogatoires</u> (Art. 64 à 66)	20
Annexe	22

Chapitre 1^{er}: Dispositions générales

Art. 1^{er}.- Définitions

Pour l'application du présent règlement, il y a lieu d'entendre par:

- *loi*: la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- *ministre*: le ministre ayant le Logement dans ses attributions;
- *commission*: la commission en matière d'aides individuelles au logement, prévue par les articles 13, paragraphe (3), et 14;
- *aide*: aide au logement à accorder pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'un logement déterminé, situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, faisant l'objet de la demande prévue par l'article 13; sont visés la prime de construction, la prime d'acquisition, la prime d'amélioration, la prime d'épargne, le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil, la participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques, la subvention d'intérêt, la bonification d'intérêt, prévus par les articles 11, 12, 13, 14 et 14bis de la loi;
- *logement*: un local d'habitation distinct et indépendant;

est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble ayant une désignation cadastrale propre et susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y préparer et y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes;

un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble en copropriété, sans que les habitants du local doivent traverser un local habité par une ou plusieurs autres personnes respectivement une partie de l'immeuble utilisée à des fins professionnelles;
- *ménage*: une personne vivant seule ou un groupe de plusieurs personnes vivant ensemble dans le logement;
- *demandeur*: la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide; le demandeur doit d'office englober la ou les personnes ayant la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel une aide est sollicitée; en cas de mariage respectivement en cas de partenariat, les deux époux respectivement les deux partenaires doivent signer la demande;
- *bénéficiaire*: demandeur auquel une aide a été accordée; si l'aide est accordée à plusieurs personnes, elle est répartie au prorata entre celles-ci;
- *enfant à charge*: enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite ensemble avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré.

Art. 2.- Résidence légale

Les aides prévues aux articles 11, 12, 13, 14, 14bis et 14ter de la loi peuvent uniquement être accordées au demandeur qui est autorisé à résider légalement au Grand-Duché de Luxembourg, qui y est domicilié et y réside effectivement, sur présentation d'une demande à introduire moyennant un formulaire mis à disposition par le ministre.

Pour prouver la condition de résidence, le demandeur doit présenter:

- a) un certificat de résidence récent de la commune où il réside au Grand-Duché de Luxembourg;
- b) 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;
- c) 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.

L'exception prévue à l'article 11, alinéa 2, sous b), de la loi est applicable aux personnes exerçant une activité agricole, artisanale ou commerciale à titre principal et vivant ensemble. Le bénéfice de cette disposition est réservé à un seul ménage par exploitation. Toutefois, ce ménage ne doit pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement que celui faisant l'objet de l'habitation commune. S'il bénéficie d'autres aides de l'Etat pour le même logement, l'aide accordée en vertu du présent règlement n'est versée que pour la partie qui dépasse le montant des autres aides.

Art. 3.- Revenu

(1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes de construction, des primes d'acquisition, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est le revenu imposable au sens de l'article 7 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, augmenté de tous les autres revenus, même non soumis à l'impôt, dont dispose le demandeur et toute autre personne qui vit avec le demandeur dans le logement en question, à l'exception des descendants et des parents ou alliés du demandeur jusqu'au 2^e degré inclusivement et sans prise en compte des prestations familiales, des rentes d'orphelin, des allocations pour personnes gravement handicapées respectivement des prestations de l'assurance dépendance.

Toutefois, pour le demandeur exerçant une activité agricole, artisanale ou commerciale, le revenu imposable est augmenté, s'il y a lieu, de l'abattement agricole respectivement de l'abattement de cession.

(2) Le revenu défini au paragraphe précédent correspond:

- a) pour l'octroi d'une prime de construction respectivement d'acquisition
 - à la moyenne des revenus des 3 années d'imposition qui précèdent la date du commencement des travaux de construction respectivement de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement en cas de revenus professionnels continus pendant cette période de 3 ans; les périodes de stage ne sont pas prises en compte pour le calcul de ladite période;
 - à défaut, est pris en considération le revenu de l'année d'imposition qui précède immédiatement cette date, respectivement le revenu de l'année d'acquisition du logement ou du commencement des travaux de construction si le demandeur n'a disposé d'aucun revenu au cours de l'année qui précède ou si son revenu a diminué de plus de 10% par rapport à l'année qui précède;
- b) pour l'octroi d'une prime d'amélioration
 - à la moyenne des revenus des 3 années d'imposition qui précèdent la date du commencement des travaux d'amélioration en cas de revenus professionnels

- continus pendant cette période de 3 ans; les périodes de stage ne sont pas prises en compte pour le calcul de ladite période;
- à défaut, est pris en considération le revenu de l'année d'imposition qui précède immédiatement cette date, respectivement le revenu de l'année du commencement des travaux d'amélioration si le demandeur n'a disposé d'aucun revenu au cours de l'année qui précède ou si son revenu a diminué de plus de 10% par rapport à l'année qui précède;
- c) pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, au dernier revenu connu au moment de l'allocation de la subvention d'intérêt.
- (3) Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute la durée d'une année d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. Les années d'imposition pour lesquelles aucun revenu n'a dû être déclaré n'entrent alors pas en ligne de compte.
- (4) En vue de la fixation du montant des primes et du taux des subventions d'intérêt conformément aux articles 18, 22 et 40, le revenu visé aux paragraphes (1) à (3) est ramené au nombre-indice cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat.
- (5) Lorsque, en cas d'imposition collective du demandeur, le revenu à mettre en compte sur la base des dispositions qui précèdent comprend, en dehors d'autres revenus nets visés par l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, un revenu net provenant d'une occupation rémunérée du conjoint respectivement du partenaire, affilié à titre personnel à un régime de pension, ce dernier revenu, ramené au nombre-indice cent conformément au paragraphe (4), est réduit à concurrence de 1.250 euros.
- La réduction prévue à l'alinéa 1^{er} est opérée d'office sur le revenu d'un *ménage* exerçant à titre principal une activité agricole, commerciale ou artisanale, à condition que le conjoint respectivement le partenaire soit affilié à titre personnel à un régime de pension.
- (6) Dans le cas de l'imposition collective des conjoints respectivement des partenaires, il n'est tenu compte du revenu que d'un seul des conjoints respectivement des partenaires à condition que l'autre conjoint respectivement l'autre partenaire ait cessé définitivement toute activité rémunérée au plus tard 2 ans après l'occupation du logement pour lequel une aide a été demandée.
- (7) Lorsque les conjoints sont mariés respectivement les partenaires ont signé une déclaration de partenariat depuis moins de 3 années au moment de la date de l'acte d'acquisition, de la date du commencement des travaux de construction respectivement de la date du commencement des travaux d'amélioration, il n'est tenu compte pour l'octroi de la prime que du revenu de l'un des conjoints respectivement de l'un des partenaires, le revenu à retenir étant le plus élevé. Dans ce cas, la réduction prévue au paragraphe (5) n'est pas applicable.

Art. 4.- Fortune

Les aides prévues aux articles 11, 12 et 14 de la loi sont refusées si le demandeur a fait donation de sa fortune à un tiers ou si le financement du logement peut être réalisé entièrement par les propres moyens financiers du demandeur.

Art. 5.- Situation de famille

La situation de famille du demandeur à prendre en considération pour la détermination des primes de construction, des primes d'acquisition, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est:

- a) pour l'octroi d'une prime de construction respectivement d'acquisition, celle existant à la date respectivement du commencement des travaux de construction ou de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement; en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle situation de famille;
- b) pour l'octroi d'une prime d'amélioration, celle existant à la date du commencement des travaux d'amélioration; en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle situation de famille;
- c) pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, celle existant à la date d'allocation de celle-ci.

Art. 6.-Normes relatives à la performance énergétique des bâtiments d'habitation, de sécurité et de salubrité

Les logements pour lesquels une prime de construction ou une prime d'acquisition est sollicitée doivent répondre aux normes de sécurité et de salubrité et aux besoins spécifiques de logement généralement admissibles dans le pays. Si une prime de construction est sollicitée, les logements doivent également répondre aux normes relatives à la performance énergétique des bâtiments d'habitation prévues par la réglementation concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Art. 7.- Surface utile d'habitation

Pour les logements construits après le 10 septembre 1944, les critères de surface utile d'habitation à respecter pour l'obtention des aides visées aux articles 11 à 14 de la loi sont les suivants:

- (1) Pour une maison unifamiliale, la surface utile d'habitation doit être de 65 m² au moins et ne doit pas dépasser 140 m². Pour un logement en copropriété divise, ces surfaces sont 45 m² respectivement 120 m².

Toutefois, dans des cas à caractère social, le ministre peut dispenser de la condition de surface utile d'habitation minimale.

- (2) Ces surfaces sont augmentées:
 - de 20 m² pour tout enfant à charge du demandeur, à partir du troisième;
 - de 20 m² pour tout parent du demandeur ainsi que pour toute personne handicapée vivant dans le logement du bénéficiaire, à partir de la 5^e personne qui y habite et à condition que cette personne ne soit pas lui-même propriétaire d'un logement.

Si pendant la période prévue à l'article 8, paragraphe (1), alinéas 1 et 2, une ou plusieurs des personnes prises en compte pour le calcul de la surface utile d'habitation n'habitent plus dans le logement du bénéficiaire, le ministre peut, sur demande motivée du bénéficiaire et sur avis de la commission, accorder une dispense de la condition de surface utile d'habitation.

- (3) Est considérée comme surface utile d'habitation la surface totale du logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, y non compris caves, garages, greniers et, dans les immeubles en copropriété, tous les espaces communs. Les ateliers, surfaces commerciales ou autres dépendances professionnelles sont exclus jusqu'à un maximum de 20 m². Sont toutefois compris les mansardes ou les espaces permettant l'aménagement de mansardes mais uniquement dans la mesure où la hauteur minimum de la mansarde est d'au moins 2 mètres et que celle-ci dispose d'un accès normal et d'une surface totale de fenêtre dépassant 0,375 m².

En cas de constat du dépassement de la surface utile d'habitation admissible, le demandeur peut toutefois encore demander un réexamen de la surface utile d'habitation

pendant un délai d'un an à partir de la notification de la décision de dépassement de la surface utile d'habitation.

- (4) Sous peine de restitution des aides, aucune transformation ayant pour objet de dépasser la limite maximum de surface utile d'habitation ne peut être effectuée pendant un délai de 10 ans à partir de l'occupation du logement.

En cas de refus d'accès au logement pour contrôle de la surface utile d'habitation endéans la période prévue à l'article 8, paragraphe (1), alinéas 1 et 2, 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 et avec les intérêts calculés conformément aux dispositions de l'article 11.

Art. 8.- Habitation principale et permanente pendant 10 ans - Remboursement

(1) Le logement pour lequel une aide à la construction respectivement une aide à l'acquisition est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire pendant un délai d'au moins 10 ans après la date de l'acte authentique documentant l'acquisition de ce logement respectivement après la date du début de la première occupation en cas de nouvelle construction. Cette condition de 10 ans ne s'applique pas à la bonification d'intérêt.

Si une subvention d'intérêt est payée au bénéficiaire postérieurement au délai de 10 ans, la condition de l'habitation principale et permanente doit être respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire.

La condition de l'habitation principale et permanente est à documenter notamment moyennant la production d'un extrait du registre de la population émanant de l'autorité compétente de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le logement faisant l'objet de l'aide.

Au plus tard 3 ans après la date de l'octroi d'une aide, le bénéficiaire doit habiter le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(2) Au cas où le logement pour lequel une aide a été accordée est aliéné avant le délai de 10 ans prévu ci-dessus, ou en cas de non-occupation du logement endéans les 3 ans de l'octroi de l'aide, celle-ci est immédiatement remboursable. Une transmission du logement subventionné par changement de régime matrimonial ou par mariage n'est pas à considérer comme aliénation pour autant que le logement demeure celui de la famille.

Si une personne bénéficiaire quitte le logement avant le délai de 10 ans, elle doit rembourser sa part de l'aide.

En cas de décès d'un bénéficiaire avant le délai de 10 ans, sa part de l'aide n'est pas remboursable.

(3) Le bénéficiaire qui a indûment touché une ou plusieurs aides est tenu de les restituer dans leur intégralité. Le montant indûment perçu ne peut faire l'objet d'une dispense de remboursement.

(4) Le ministre peut, sur demande écrite et motivée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du bénéficiaire concerné.

Art. 9.- Dispense en cas de non-respect de la condition d'habitation principale et permanente de 10 ans

(1) Dispense de remboursement

Au cas où le logement pour lequel une aide a été accordée est aliéné par le bénéficiaire avant le délai de 10 ans prévu à l'article 8, paragraphe (1), le ministre peut, sur avis de la commission, dispenser totalement ou partiellement du remboursement de l'aide pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte du prix réalisé, de la durée d'occupation et de la situation familiale. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut plus être accordée.

Au cas où une personne bénéficiaire quitte le logement avant le délai de 10 ans, le ministre peut, sur avis de la commission, dispenser totalement ou partiellement cette personne du remboursement de sa part de l'aide pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte de la durée d'occupation et de la situation familiale. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut plus être accordée à cette personne.

(2) Dispense de la condition d'occupation

Une dispense de la condition d'occupation pour une durée maximale de 2 ans peut être accordée par le ministre, sur avis de la commission, dans les cas suivants d'inoccupation temporaire du logement par le bénéficiaire:

- départ à l'étranger pour raison professionnelle;
- lorsque le bénéficiaire sort de son logement pour vivre chez sa copine respectivement son copain;
- transformation ou rénovation substantielle du logement nécessitant le départ du bénéficiaire pendant les travaux.

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

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

Art. 10.- Deuxième aide - Cumul des aides

(1) La prime de construction, la prime d'acquisition, la prime d'épargne, le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil, la participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques, la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt ne peut être accordée qu'une seule fois dans le chef d'une personne bénéficiaire.

Chaque personne qui a été bénéficiaire d'une aide prévue par l'alinéa 1 ne peut obtenir une aide pour un autre logement que si sa part dans la première aide a été entièrement remboursée.

Par dérogation à l'alinéa qui précède, le ministre peut autoriser l'octroi d'une deuxième prime de construction ou d'acquisition même si la première prime n'a pas encore été remboursée. Dans ce cas, la première aide sera remboursée par priorité sur l'aide nouvelle à accorder.

(2) Aucune prime d'amélioration ne peut plus être accordée à une personne bénéficiaire si elle a obtenu le montant total prévu à l'article 24, paragraphe (2).

(3) L'aide à la construction prévue au présent règlement ne peut être cumulée avec l'aide à l'acquisition ou l'aide à l'amélioration dans le chef du même bénéficiaire.

Dans le cas particulier prévu à l'article 19, alinéa 2, l'aide à la construction n'est cumulable ni avec une prime d'acquisition ni avec une prime d'amélioration ni avec les aides résultant de la législation relative au régime d'aides en faveur de l'habitat rural.

La prime d'amélioration et le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil peuvent se cumuler avec la prime d'acquisition.

La prime d'épargne respectivement la participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins spéciaux de personnes handicapées physiques peut être cumulée avec les autres aides prévues par le présent règlement.

La bonification d'intérêt peut se cumuler avec des avantages similaires résultant d'autres dispositions légales et réglementaires ainsi qu'avec la subvention d'intérêt accordée suivant la loi. En ce qui concerne la subvention d'intérêt, les avantages pour enfants sont imputés sur la bonification d'intérêt.

L'aide d'épargne-logement généralisée peut se cumuler avec les autres aides accordées dans le cadre de la loi.

Art. 11.- Intérêts légaux

Si le remboursement de l'aide est exigé, celle-ci est restituée au Trésor avec les intérêts au taux légal à partir du jour de l'octroi. Le taux légal à appliquer est celui en vigueur à la date de la décision de remboursement de l'aide.

Art. 12.- Prescription

Les primes prévues au présent règlement se prescrivent par 1 an, pour la prime de construction à partir de la date du début de la première occupation, pour la prime d'acquisition à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement, et pour la prime d'amélioration à partir de la date d'achèvement des travaux d'amélioration.

Les subventions d'intérêt se prescrivent par 6 mois à partir de la fin de l'année pour laquelle ces subventions auraient normalement pu être accordées.

Les demandes de dispense de remboursement prévues par le présent règlement se prescrivent par 1 an à partir de la date de notification de la décision de remboursement de la commission, approuvée par le ministre, au bénéficiaire.

Art. 13.- Introduction et instruction de la demande

(1) Les demandes sont à présenter au Service des Aides au Logement du ministre avant le commencement des travaux de construction ou d'amélioration, respectivement avant la signature de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement, et sont instruites par ledit Service.

Les demandes présentées sur base de l'article 2, alinéa 3, sont instruites avec le concours respectivement d'un représentant du ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions et d'un représentant ayant les Classes moyennes dans ses attributions.

(2) Les pièces à l'appui, et notamment une copie de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement dûment daté et signé, doivent être jointes à la demande.

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.

Le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de fournir tous les renseignements et documents jugés nécessaires pour constater si les conditions d'octroi des aides demandées sont remplies. Il en est de même des conditions à respecter après l'octroi d'une ou de plusieurs aides prévues par le présent règlement. En signant une déclaration spéciale sur la demande, le demandeur autorise le ministre à solliciter directement auprès de l'établissement prêteur les renseignements relatifs au prêt hypothécaire indiqué sur la demande et nécessaires pour vérifier l'accomplissement des conditions prescrites par le présent règlement.

Au cas où des renseignements et/ou documents demandés font défaut, l'aide est refusée respectivement arrêtée.

(3) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des aides sont prises par la commission, sous réserve d'approbation par le ministre.

Art. 14.- Commission

(1) La commission se compose de 5 membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés et agents du ministère du Logement. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de 5 ans.

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

Le président de la commission est nommé par le ministre. Il doit être choisi parmi les membres de la commission.

Les membres de la commission peuvent être remplacés par le ministre à tout moment.

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

La commission délibère valablement en présence d'au moins trois membres, dont au moins un fonctionnaire affecté au cabinet du ministre. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président est prépondérante.

En cas d'empêchement du président, la présidence est assurée pendant la durée de l'empêchement par le membre présent ayant le rang hiérarchique le plus élevé. Le membre empêché d'assister à une séance de la commission est tenu d'en avertir en temps utile les autres membres de la commission.

(3) Lorsqu'un des membres de la commission a un intérêt personnel concernant un dossier, celui-ci ne peut participer ni à l'instruction, ni à la délibération de ce dossier. Il doit en informer à l'avance les autres membres de la commission.

(4) En cas d'une demande de dispense dans les cas prévus par le présent règlement, le ministre soumet cette demande à l'avis de la commission.

La décision respectivement l'avis de la commission dûment motivé est signé par au moins un des membres présents à la réunion de la commission au cours de laquelle la décision respectivement l'avis a été émis. La décision respectivement l'avis de la commission doit indiquer la composition de la commission, les noms des membres ayant assisté à la séance et le nombre de voix exprimées en faveur de la décision ou de l'avis émis. Les avis séparés éventuels doivent être annexés.

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

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

(7) La commission soumet au ministre un rapport de chaque séance contenant notamment une liste de présence des membres, un relevé des dossiers traités ainsi que le sommaire des décisions prises en relation avec ces dossiers lors de la séance afférente.

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés ou agents du ministère du Logement.

(8) Les membres de la commission ont droit à un jeton de présence dont le montant est fixé par le Gouvernement en Conseil.

Art. 15.- Location

Les primes, la subvention d'intérêt ainsi que la bonification d'intérêt prévues au présent règlement ne sont pas dues et doivent être restituées, avec effet rétroactif, si pendant la période prévue à l'article 8, paragraphe (1), alinéas 1 et 2, le bénéficiaire donne en location tout ou une partie du logement pour lequel il demande respectivement pour lequel il a obtenu une prime, une subvention d'intérêt ou une bonification d'intérêt.

Toutefois, la location partielle du logement au profit d'un étudiant inscrit à une école post-secondaire sise au Grand-Duché est permise. Dans ce cas, un certificat d'inscription à l'école post-secondaire est requis pendant la période de 10 ans prévue par l'article 8, paragraphe (1), et pendant toute la période postérieure à ce délai aussi longtemps qu'une aide en intérêt est payée au bénéficiaire. Une location est également permise dans les hypothèses prévues par les deux premiers tirets de l'article 9, paragraphe (2), alinéa 1, en cas de dispense de la condition d'occupation.

Art. 16.- Obligation d'information - Déclaration inexacte ou incomplète - Omission de signaler

(1) Sous peine de restitution des aides, avec effet rétroactif, le bénéficiaire 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 d'une prime, de la subvention d'intérêt et/ou de la bonification d'intérêt.

En cas d'une aide en intérêt, le bénéficiaire et l'établissement prêteur sont tenus de signaler au ministre toute modification du plan d'amortissement, ainsi que tout remboursement anticipé portant sur la totalité ou sur une partie du prêt hypothécaire et étant de nature à modifier le délai d'amortissement. L'aide en intérêt est refixée en fonction du nouveau plan d'amortissement. Le bénéficiaire doit également signaler au ministre toute variation du taux d'intérêt.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi, du maintien ou de la modification d'aides prévues par le présent règlement, la prime, la subvention d'intérêt et/ou la bonification d'intérêt 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 et avec les intérêts calculés conformément aux dispositions de l'article 11. Il en est de même pour le cas où sur demande du ministre, le bénéficiaire ne communique pas la déclaration, les renseignements et/ou documents demandés.

(3) Il en est de même si le bénéficiaire d'une aide a omis de signaler tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de primes, de la subvention d'intérêt ou de la bonification d'intérêt, conformément à l'obligation qui lui en est faite par le paragraphe (1), ou a omis de signaler qu'il est propriétaire ou usufruitier d'un autre logement que celui pour lequel une aide a été demandée.

Art. 17.- Réexamen des dossiers

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

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions du présent règlement ne sont plus respectées par un bénéficiaire, et notamment en cas de changement de son revenu et/ou de sa situation de famille entraînant la réduction ou la suppression de l'aide,

l'aide est arrêtée et l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire au Trésor.

(2) En cas d'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une bonification d'intérêt, les dossiers individuels sont réexaminés d'office tous les 2 ans.

Toute décision relative à l'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une bonification d'intérêt est susceptible d'un réexamen sur demande du Service des Aides au Logement ou des personnes concernées en cas de changement de leur revenu ou de leur situation de famille. Si les données du dossier justifient l'allocation d'une aide en intérêt ou l'augmentation du taux de l'aide en intérêt déjà allouée, cette aide en intérêt est accordée à partir de la date de la demande en réexamen.

Chapitre 2: Primes individuelles au logement

Section 1: Prime de construction et d'acquisition

Art. 18.- Les primes de construction respectivement d'acquisition sont accordées suivant le revenu et la situation de famille du demandeur, conformément aux tableaux annexés au présent règlement. Si le type de construction du logement concerné est un appartement en copropriété ou une maison en rangée, la prime accordée est augmentée de 30%. Lorsqu'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15%.

Cette prime est versée pour le compte du bénéficiaire entre les mains de l'organisme de pension relevant de la sécurité sociale ou de l'établissement de crédit, agréé dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen, qui a consenti le prêt hypothécaire pour le financement du logement.

Art. 19.- Sans préjudice des conditions et modalités prévues par le présent règlement, les aides à la construction ne sont accordées que si le bénéficiaire est le premier occupant du logement. Sinon, seules les aides à l'acquisition sont susceptibles d'être accordées.

Toutefois, l'acquisition d'un immeuble suivi de travaux d'amélioration substantiels est assimilée à une construction neuve. Sont considérés comme substantiels, des travaux concernant le gros œuvre du logement, la réfection des éléments d'équipement et dont l'investissement représente au moins 50% du prix d'acquisition, le plan de financement dressé par l'établissement prêteur faisant foi.

Section 2: Prime d'épargne

Art. 20.- Il est accordé une prime d'épargne au bénéficiaire d'un prêt hypothécaire en faveur du logement à condition:

- a) qu'il bénéficie d'une prime de construction, d'une prime d'acquisition ou d'une aide d'épargne-logement généralisée en vertu du présent règlement; et
- b) qu'il remplisse les dispositions des articles 4, 5, 6 et 7 de la loi.

Art. 21.- La prime d'épargne est égale à la somme des intérêts et primes bonifiés à la date de l'octroi du prêt hypothécaire sur le compte d'épargne ou sur les comptes en tenant lieu, mais seulement dans la mesure où les avoirs de ces comptes sont utilisés pour le financement du logement.

La prime d'épargne ne peut dépasser la somme de 5.000 euros pour un bénéficiaire. Elle est versée sur le compte indiqué sur la demande prévue à l'article 13.

Un montant maximum de 10 % des avoirs épargnés sur le compte d'épargne peuvent rester inscrits sur ce compte et être utilisés par la suite à toutes fins quelconques.

Section 3: Prime d'amélioration de logements anciens

Art. 22.- La prime d'amélioration prévue à l'article 12 de la loi est accordée pour les travaux visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité des logements existants, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement.

Sont à considérer:

- 1) les travaux recommandés par le carnet de l'habitat;
- 2) les travaux relatifs:
 - à la couverture du toit, à la charpente ou la zinguerie;
 - à l'assèchement des murs humides;
 - à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation équivalente;
 - au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées;
 - à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique;
 - à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité;
 - à l'installation et au renouvellement du chauffage central;
 - à la pose et au remplacement de volets;
 - à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation;
 - au ravalement des façades par un procédé traditionnel;
 - à l'assainissement des maisons exposées de façon prononcée aux émanations du radon;

à l'exception des travaux prévus par la réglementation instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables.

Pour l'octroi, le maintien, la modification, la suppression ou la restitution de la prime d'amélioration, les conditions prévues aux articles 2 à 6, 8 paragraphe (3), 10 à 17, paragraphe (1) s'appliquent.

Art. 23.- Les travaux doivent être effectués dans des immeubles dont la première occupation est antérieure à 15 ans, sauf pour les travaux relatifs à la réduction du radon où l'aide étatique est seulement accordée pour les immeubles achevés avant le 1^{er} mars 1994.

Pour la création de nouvelles pièces et l'agrandissement de pièces existantes, l'ancienneté de l'immeuble n'entre pas en ligne de compte. La prime d'amélioration n'est toutefois alors accordée que si les critères de surface utile d'habitation prévus par l'article 7 sont respectés.

Art. 24.- (1) La prime d'amélioration correspond au maximum à 40% du montant des factures relatives aux travaux recommandés par le carnet de l'habitat, respectivement à 30% du montant des factures relatives aux autres travaux d'amélioration visés par l'article 22.

(2) La prime d'amélioration ne peut dépasser la somme totale de 10.000 euros par personne bénéficiaire. Elle peut être payée en tranches, et concerner plusieurs logements. Chaque tranche de la prime d'amélioration est à calculer suivant le revenu et la situation de famille du demandeur, conformément aux tableaux y relatifs annexés au présent règlement, à la date d'achèvement des travaux d'amélioration. En cas de pluralité de bénéficiaires, l'imputation de chaque tranche de la prime d'amélioration est opérée proportionnellement à la part de chaque bénéficiaire.

La prime d'amélioration ne sera accordée qu'après présentation des factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

Art. 25.- La demande en obtention de la prime d'amélioration pour des travaux relatifs à l'assainissement des maisons exposées de façon prononcée aux émanations du radon doit être accompagnée:

- d'une attestation de la division de la radioprotection du ministère de la Santé certifiant que la teneur en radon dépassait avant les travaux d'assainissement la norme de 150 Bq/m³ dans la maison assainie, et,
- d'une attestation de cette même autorité certifiant qu'après les travaux d'isolation, de drainage ou de ventilation forcée de la maison, la teneur en radon est devenue inférieure à la norme de 150 Bq/m³ ou a baissé d'au moins 70% par rapport à la teneur initiale.

Art. 26.- Le versement de la prime se fait en cas de crédit hypothécaire sur le compte-prêt hypothécaire du bénéficiaire, sinon il se fait au fur et à mesure de l'exécution des travaux sur présentation de factures y afférentes.

Si le logement appartient à plusieurs copropriétaires, le paiement a lieu avec effet libératoire entre les mains de l'un ou de l'autre des indivisaires, à moins que ceux-ci n'aient désigné un mandataire commun.

Art. 27.- Aucune prime d'amélioration n'est accordée si le montant total de la prime est inférieur à 125 euros.

Section 4: Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil

Art. 28.- La prime de construction respectivement la prime d'amélioration comprennent la prime proprement dite déterminée conformément aux articles 18 et 24 et un complément de prime compensant partiellement les frais d'honoraires résultant de l'application de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.

Art. 29.- Le complément de la prime de construction respectivement de la prime d'amélioration est accordé à tout bénéficiaire d'une prime de construction ou d'amélioration qui remplit les conditions du présent règlement et qui a fait établir par un architecte ayant les qualifications professionnelles telles que définies à l'article 1^{er} de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil et étant autorisé à exercer la profession d'architecte au Luxembourg, un plan architectural et/ou technique pour la construction d'un logement neuf respectivement pour les travaux de transformation pour autant qu'ils nécessitent l'intervention obligatoire d'un architecte et pour autant qu'ils sont à considérer comme améliorations au sens du présent règlement.

Art. 30.- Le complément de prime correspond à la moitié des frais d'honoraires d'architecte ou d'ingénieur-conseil sans qu'il puisse dépasser le montant de 1.250 euros.

Art. 31.- A la demande d'obtention du complément de la prime de construction respectivement d'amélioration, le bénéficiaire doit joindre une facture de frais d'honoraires acquittée et certifiée par l'architecte, ainsi qu'un certificat établi par les autorités communales et renseignant sur l'octroi de l'autorisation de bâtir.

Art. 32.- Sont exclus du bénéfice de ces compléments les acquéreurs d'un terrain, d'un logement subventionné en vertu des dispositions du chapitre 3 de la loi ou d'un logement en copropriété divisée.

Art. 33.- Entrent en ligne de compte pour le complément tant de la prime de construction que de la prime d'amélioration tous les plans établis en vertu d'une autorisation de bâtir accordée après le 1^{er} janvier 1990.

Section 5: Participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques

Art. 34.- La participation étatique prévue à l'article 13 de la loi est accordée aux personnes atteintes d'un ou de plusieurs handicaps moteurs constitutifs d'une insuffisance ou diminution permanente les empêchant d'accomplir les gestes quotidiens et notamment de se déplacer de leurs propres moyens.

Cette participation peut aussi être accordée au propriétaire ou usufruitier du logement dans lequel vit l'infirmes, à condition que celui-ci ait réalisé à ses frais des aménagements spéciaux au sens de l'article 13 de la loi.

Art. 35.- Les dispositions des articles 2 à 17 sont applicables à la participation étatique faisant l'objet de la présente section, sauf que l'article 3, paragraphe (5), s'applique au revenu à mettre en compte pour l'infirmes.

Par dérogation à l'article 5, l'infirmes est à prendre en considération pour la détermination de la situation de famille, même si les allocations familiales ne sont pas accordées dans son chef.

Lorsque la participation est accordée au propriétaire ou usufruitier du logement dans lequel vit l'infirmes, l'article 8 s'applique par rapport à l'infirmes.

Art. 36.- Le bénéficiaire de la participation ne peut disposer, compte tenu de sa situation de famille, d'un revenu imposable supérieur aux plafonds ci-après, correspondant au nombre-indice 100 du coût de la vie:

personne seule	4.000 euros
ménage sans enfant à charge	4.300 euros
ménage avec 1 enfant à charge	4.800 euros
ménage avec 2 enfants à charge	5.000 euros
ménage avec 3 enfants à charge	5.300 euros
ménage avec 4 enfants à charge et plus	5.500 euros

Lorsque l'infirmes vit dans le ménage du propriétaire ou usufruitier, bénéficiaire de la participation, son revenu imposable est ajouté au revenu imposable de celui-ci, au cas où il n'est pas imposé collectivement avec lui.

Art. 37.- Lorsque le bénéficiaire est locataire ou usufruitier du logement faisant l'objet des aménagements spéciaux, le propriétaire ou le nu-propriétaire ayant donné son accord explicite ou tacite aux aménagements en question ne peut requérir la remise des lieux en leur état antérieur, ni exiger des dommages-intérêts.

Art. 38.- Sont considérés comme aménagements spéciaux:

- la création de possibilités spéciales d'accès au logement;
- les transformations et aménagements à l'intérieur du logement facilitant le déplacement de l'infirmes;
- l'élargissement de portes;
- la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent;
- la première installation d'équipements spéciaux dans la cuisine, dans la salle de bains et aux toilettes;
- l'aménagement des interrupteurs et des prises de courant électriques répondant aux besoins de l'infirmes.

Art. 39.- La participation étatique correspond à 60% du coût des travaux sans pouvoir dépasser au total 15.000 euros.

Le versement de la participation se fait au fur et à mesure de l'exécution des aménagements spéciaux, sur présentation des factures y afférentes.

Chapitre 3: Aides en intérêt

Section 1: Subvention d'intérêt

Art. 40.- La subvention d'intérêt ne peut être accordée qu'au demandeur qui remplit les conditions suivantes:

- a) avoir contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition, de l'amélioration ou de l'assainissement énergétique d'un logement auprès d'un établissement de crédit, agréé dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen, ou auprès d'un organisme de pension relevant de la sécurité sociale,
- b) remplir les conditions prévues au chapitre 1^{er} ainsi que celles prévues à la présente section,
- c) produire un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire dûment enregistré, sur première demande, et
- d) être titulaire unique dudit prêt, sauf dans l'hypothèse prévue par l'article 46, alinéa 3.

Art. 41.- Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant le revenu et la situation de famille du demandeur, conformément aux tableaux annexés au présent règlement, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse dépasser le taux de base fixé à 1,75 %.

Toutefois, lorsque le taux d'intérêt auquel s'applique la subvention d'intérêt est inférieur à un taux de base fixé à 1,75 %, le taux de la subvention d'intérêt est réduit de la moitié de la différence entre le taux de base et le taux effectif arrondi au huitième de point inférieur, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse excéder le taux effectif.

Art. 42.- Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 175.000 euros par logement.

Art. 43.- En cas d'un prêt hypothécaire contracté uniquement en vue de réaliser un ou plusieurs investissements visés par la réglementation instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables, il est pris en considération jusqu'à concurrence de 50.000 euros par logement.

Cette subvention d'intérêt ne pourra être accordée qu'après présentation des factures acquittées relatives aux investissements visés à l'alinéa 1.

Art. 44.- La subvention d'intérêt est versée pour le compte du bénéficiaire entre les mains de l'organisme de pension relevant de la sécurité sociale ou de l'établissement de crédit, agréé dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen, qui a consenti le prêt hypothécaire pour le financement du logement.

La subvention d'intérêt doit être portée au crédit du compte débiteur du bénéficiaire.

Lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou que le prêt hypothécaire liquidé n'est pas utilisé par le bénéficiaire, l'établissement prêteur en informe dans les plus brefs délais le ministre.

Tous les frais de transfert de l'aide opérés sont à charge du bénéficiaire.

Art. 45.- La subvention d'intérêt est refusée si le taux annuel des intérêts débiteurs stipulés ou établis par suite de modalités de calcul différentes par les établissements prêteurs est supérieur à un taux-plafond fixé à 1,75 % pour tous les prêts hypothécaires sociaux.

Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant total annuel est inférieur à 25 euros.

Art. 46.- Dans les cas où une prime prévue à l'article 11 de la loi est à rembourser à l'Etat, la subvention d'intérêt n'est pas due et doit également être remboursée, avec effet rétroactif.

La subvention d'intérêt n'est également pas due en tout ou en partie à partir du moment où une ou plusieurs des conditions d'octroi ou de maintien de la subvention d'intérêt ne sont plus remplies ou se sont modifiées.

En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai de 10 ans prévu à l'article 8, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause, le ministre peut, sur demande écrite et motivée, accorder au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de 2 ans. Le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement après ce délai de 2 ans et ayant repris à lui seul le prêt hypothécaire peut introduire une demande en obtention d'une continuation de la subvention d'intérêt. Dans ce cas, le demandeur doit avoir la pleine et exclusive propriété du logement.

Si, avant le délai prescrit de 10 ans, un bénéficiaire part du logement et achète un nouveau logement, celui-ci peut, en cas de dispense totale de remboursement accordée conformément à l'article 9, demander au ministre une continuation de la subvention d'intérêt sur base de l'ancien plan de financement, et ceci pour des raisons de santé, de force majeure, familiales et/ou financières. Dans ce cas, le délai prévu par l'article 8, paragraphe (1), alinéas 1 et 2, court à nouveau.

Art. 47.- La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement prêteur. Elle est convertie en un montant d'aide périodique, constant sur l'ensemble de la période d'amortissement du prêt hypothécaire.

Section 2: Bonification d'intérêt

Art. 48.- La bonification d'intérêt prévue à l'article 14bis de la loi est accordée au demandeur qui remplit les conditions suivantes:

1. avoir au moins un enfant à charge;
2. avoir contracté auprès d'un établissement de crédit, agréé dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen ou auprès des organismes de pension relevant de la sécurité sociale, un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement sis sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et occupé d'une façon effective et permanente par le demandeur;
3. ne pas être propriétaire, copropriétaire ou usufruitier d'un autre logement;
4. produire un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire dûment enregistré, sur première demande;
5. fournir la preuve qu'il est propriétaire du logement, qu'en cas de construction ou d'amélioration les travaux de construction ou d'amélioration ont commencé et que le prêt hypothécaire est utilisé;
6. être titulaire unique du prêt.

Pour l'octroi, le maintien, la modification, la suppression ou la restitution de la bonification d'intérêt, les conditions prévues par les articles 2, 6, 8 paragraphe (1) alinéas 3 et 4, 9 paragraphe (2), 10, 11, 13, 14, 15, 16 et 17 s'appliquent.

Sous réserve de l'article 17, paragraphe (2), alinéa 2, la bonification d'intérêt est accordée à partir de la date de la 1^{ère} demande. Toutefois, une période de 6 mois, antérieure à la date de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées sous les points 1. à 6. étaient remplies, peut être prise en considération.

Art. 49.- La bonification d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de 0,75 % par enfant à charge.

Elle est calculée sur la base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement prêteur.

Elle ne peut donner droit à un taux d'intérêt débiteur restant à la charge de l'emprunteur inférieur à celui visé à l'article 41 diminué de 0,75 % par enfant à charge. Cette disposition ne s'applique pas au bénéficiaire d'une subvention d'intérêt, respectivement au demandeur ayant contracté un prêt hypothécaire sur base d'un contrat d'épargne-logement contracté auprès des caisses d'épargne-logement agréées dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen.

Art. 50.- (1) Pour le calcul de la bonification d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à un montant maximum de 175.000 euros.

Une bonification n'est pas versée si son montant reste inférieur à 25 euros par an.

(2) En cas d'un prêt hypothécaire contracté uniquement en vue de réaliser un ou plusieurs investissements visés par la réglementation instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables, il est pris en considération jusqu'à concurrence de 50.000 euros par logement.

Cette bonification d'intérêt ne pourra être accordée qu'après présentation des factures acquittées relatives aux investissements visés à l'alinéa 1.

Art. 51.- La bonification d'intérêt est virée mensuellement ou semestriellement selon les obligations retenues dans le contrat de prêt hypothécaire entre le demandeur et l'établissement prêteur.

La bonification d'intérêt doit être portée au crédit du compte prêt hypothécaire du bénéficiaire, afin de réduire la charge financière supportée par le demandeur.

Les frais de transfert de l'aide opérés par l'organisme prêteur sont à charge du bénéficiaire de l'aide.

Art. 52.- La bonification d'intérêt n'est plus due si le bénéficiaire:

1. n'habite plus le logement pour lequel la bonification est payée; dans ce cas, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause, le ministre peut, sur demande motivée, accorder au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la bonification d'intérêt pour une durée maximale de 2 ans; le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement après ce délai de 2 ans et ayant repris à lui seul le prêt hypothécaire peut introduire une demande en obtention d'une continuation de la bonification d'intérêt; dans ce cas, le demandeur doit avoir la pleine et exclusive propriété du logement;
2. a remboursé intégralement le prêt hypothécaire concerné;
3. ne remplit plus une des conditions prévues à l'article 48.

Si un bénéficiaire a indûment touché une bonification d'intérêt, il doit la rembourser à l'Etat, avec effet rétroactif.

Chapitre 4: Garantie de l'Etat

Art. 53.- Il est délivré aux titulaires d'un compte d'épargne-logement, tel qu'il est défini à l'article 5 de la loi, un livret mentionnant les opérations effectuées à leur compte.

L'ouverture d'un compte est subordonnée à un dépôt minimum de 100 euros. Toutefois, le montant de l'aide d'épargne-logement généralisée versé par l'Etat sur le compte vaut comme dépôt minimum.

Pour pouvoir bénéficier de la garantie de l'Etat, il faut des dépôts réguliers de 290 euros par an pendant une période d'au moins 3 ans, en prenant comme point de départ de cette période le jour où les avoirs sur le compte sont d'au moins 240 euros.

Les sommes inscrites au compte sont remboursables selon les conditions et modalités inhérentes à la nature des différents catégories de dépôts. Toutefois, le retrait de fonds qui aurait pour effet de réduire l'avoir du compte à un montant inférieur à la somme des dépôts minimums prévus à l'alinéa précédent, intérêts non compris, entraînera la clôture du compte épargne-logement.

Art. 54.- La garantie de l'Etat est accordée aux emprunteurs par le ministre sur demande présentée, au nom des emprunteurs, par les établissements bancaires et d'épargne agréés en vertu de l'article 6 de la loi.

Art. 55.- En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de bénéficier des avantages du présent chapitre, la garantie déjà accordée est retirée suivant les responsabilités respectives, soit à l'établissement prêteur sans que celui-ci puisse se retourner contre l'emprunteur, soit à l'emprunteur lui-même.

Art. 56.- Pour qu'un prêt puisse bénéficier de la garantie de l'Etat, il doit être garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

Art. 57.- La garantie de l'Etat concernant le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

Art. 58.- Lorsqu'en cas d'aliénation de l'immeuble, soit par vente publique, soit par vente hors main, le produit de la vente est insuffisant pour tenir indemne l'établissement prêteur, l'Etat se libère de son engagement en payant à ce dernier la perte qu'il a subie sans toutefois que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 9 de la loi et de l'article 57.

Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement prêteur, dans les proportions définies à l'article 57. Le recouvrement des sommes dues est assuré par l'Administration de l'enregistrement suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Art. 59.- A leur demande d'agrément, les établissements prêteurs doivent joindre les conditions générales des prêts qu'ils se proposent d'accorder avec la garantie de l'Etat.

Les établissements prêteurs s'engagent:

- à n'exiger qu'un taux d'intérêt débiteur qui ne peut en aucun cas être supérieur à 3% du taux-plafond pour prêts hypothécaires sociaux fixé par l'article 41;
- à prévoir dans les contrats de prêts jouissant de la garantie de l'Etat le remboursement sous forme de versements annuels, semestriels ou mensuels réguliers.

Chapitre 5: Aide d'épargne-logement généralisée

Art. 60.- L'aide d'épargne-logement généralisée prévue par l'article 14ter de la loi ne peut être accordée que si les conditions suivantes sont remplies:

1. l'enfant doit être né après le 2 décembre 2002;
2. l'enfant a son domicile légal au Grand-Duché de Luxembourg et il y réside effectivement depuis au moins 6 mois;
3. les parents respectivement l'administrateur légal ou le tuteur de l'enfant doivent avoir ouvert au nom de l'enfant auprès d'un établissement bancaire et d'épargne agréé dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen un compte d'épargne-logement qui doit répondre aux conditions prescrites par le présent règlement, et donner instruction à cet établissement de transmettre au Service des Aides au Logement du ministre, en cas de demande de celui-ci, une copie des extraits dudit compte, pour le contrôle des conditions prévues par l'article 63;
4. les parents respectivement l'administrateur légal ou le tuteur de l'enfant titulaire du compte d'épargne-logement doivent avoir présenté une demande en vue de l'obtention de l'aide d'épargne-logement généralisée au Service des Aides au Logement, et ceci avant que l'enfant a atteint l'âge de 6 ans.

Art. 61.- L'aide d'épargne-logement généralisée ne peut être accordée qu'une seule fois pour chaque enfant.

Chaque compte d'épargne-logement ne peut comprendre qu'un seul titulaire.

Art. 62.- (1) Les demandes en obtention de l'aide d'épargne-logement généralisée sont à adresser moyennant un formulaire spécial mis à la disposition des intéressés par le ministre, ensemble avec les pièces à l'appui, au Service des Aides au Logement qui en fera l'instruction.

Les documents devant être annexés à une demande en obtention de l'aide d'épargne-logement généralisée sont les suivants:

- une copie de l'acte de naissance de l'enfant;
- une pièce de l'établissement bancaire et d'épargne certifiant l'ouverture au nom de l'enfant d'un compte d'épargne-logement, conforme aux dispositions du présent règlement, avec indication du numéro de ce compte;
- un document certifiant que l'enfant réside depuis au moins 6 mois au Grand-Duché de Luxembourg.

Chaque demandeur d'une aide d'épargne logement-généralisée est tenu de fournir au ministre, en cas de demande de celui-ci, tous les renseignements et données jugés nécessaires pour vérifier si les conditions prévues par les articles 60 et 63 sont remplies.

(2) L'aide d'épargne-logement généralisée est refusée dans les cas suivants:

- si la demande a été remplie de manière incomplète;
- si certains renseignements ou documents demandés font défaut;
- si la demande contient des informations fausses;
- si des conditions prescrites par le présent règlement ne sont pas remplies.

(3) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution de l'aide d'épargne-logement généralisée sont prises, sous réserve d'approbation par le ministre, par la commission instituée par les articles 13 et 14.

Art. 63.- (1) Le compte d'épargne-logement doit être un compte sur lequel l'aide d'épargne-logement généralisée, les dépôts et les intérêts créditeurs sont réservés jusqu'à l'âge de 30 ans du titulaire du compte au financement de son logement.

(2) Si l'aide d'épargne-logement généralisée, les dépôts ou les intérêts créditeurs sont retirés, en totalité ou en partie, du compte d'épargne-logement avant l'âge de 30 ans du titulaire du compte, l'aide d'épargne-logement généralisée doit être restituée en totalité.

Toutefois, aucune restitution n'est due si avant le jour où le titulaire du compte a atteint l'âge de 30 ans, l'aide d'épargne-logement généralisée et les sommes déposées sur le compte d'épargne-logement, y compris les intérêts créditeurs, sont uniquement utilisées pour le financement de son logement, à attester notamment moyennant un acte notarié documentant l'acquisition ou la construction du logement, respectivement sur présentation de factures en cas d'amélioration ou de transformation du logement. La preuve en doit être rapportée au ministre.

(3) En cas de demande dûment motivée, le ministre peut dispenser de la condition prévue au paragraphe (1) dans le cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave du titulaire du compte ou de sa famille.

(4) L'aide d'épargne-logement généralisée doit être restituée si elle a été obtenue par suite de fausses déclarations, de renseignements inexacts, d'une erreur de l'administration ou si elle n'est pas due pour toute autre raison. Elle doit également être restituée si le compte d'épargne-logement dispose d'un avoir inférieur à 240 euros au moment où le titulaire du compte ait atteint l'âge de 16 ans.

(5) La restitution en est exigée avec les intérêts calculés conformément aux dispositions de l'article 11. Par exception aux articles 20 et 21, en cas de restitution de l'aide d'épargne-logement généralisée, le titulaire du compte ne pourra plus bénéficier d'une prime d'épargne.

(6) Dans le cas du décès du titulaire du compte, le compte d'épargne-logement fera partie de la succession.

Chapitre 6: Dispositions transitoires et abrogatoires

Art. 64.- (1) Sont abrogés:

1° le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

2° le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la garantie de l'Etat prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

3° le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la participation de l'Etat aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

4° le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

5° le règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

6° le règlement grand-ducal du 22 mars 2004 fixant les modalités d'exécution de l'aide d'épargne-logement généralisée prévue par l'article 14ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(2) Par dérogation au paragraphe (1), point 4°, l'article 24 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au

logement, reste applicable aux prêts hypothécaires conclus avant le 1^{er} janvier 2009 et pour lesquels leurs titulaires ont demandé respectivement demandent une subvention d'intérêt.

Les articles 42 et 43 du présent règlement ne s'appliquent qu'à des prêts hypothécaires conclus après le 1^{er} janvier 2009 et pour lesquels leurs titulaires ont demandé respectivement demandent une subvention d'intérêt.

(3) Par dérogation au paragraphe (1), point 5°, l'article 3 du règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, reste applicable aux prêts hypothécaires conclus avant le 1^{er} janvier 2009 et pour lesquels leurs titulaires ont demandé respectivement demandent une bonification d'intérêt.

L'article 50 du présent règlement ne s'applique qu'à des prêts hypothécaires conclus après le 1^{er} janvier 2009 et pour lesquels leurs titulaires ont demandé respectivement demandent une bonification d'intérêt.

(4) Sous réserve des dispositions prévues aux paragraphes (2) à (3), les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont dorénavant soumises aux dispositions du présent règlement.

Art. 65.- Chaque fois qu'un règlement antérieur au présent renvoie à la réglementation abrogée, ce renvoi doit s'entendre dorénavant comme portant sur les dispositions correspondantes du présent règlement.

Art. 66.- Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, Notre Ministre de l'Agriculture, de la Viticulture et du Développement Rural, Notre Ministre des Finances et Notre Ministre du Trésor et du Budget sont chargés de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

ANNEXE

Primes de construction et d'acquisition

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)							
	3000	3250	3500	3750	4000	4250	4500	4750
Personne seule	4300	4000	3800	3500	3300	3000	2800	2500
Ménage sans enfant	4800	4500	4300	4000	3800	3500	3300	3000
Ménage avec 1 enfant	6500	6500	6100	5800	5400	5000	4600	4300
Ménage avec 2 enfants	7200	7200	7200	6900	6500	6100	5800	5400
Ménage avec 3 enfants	9000	9000	9000	8600	8200	7900	7500	7100
Ménage avec 4 enfants	9700	9700	9700	9700	9300	9000	8600	8200
Ménage avec 5 enfants	9700	9700	9700	9700	9700	9300	9000	8600
Ménage avec 6 enfants	9700	9700	9700	9700	9700	9700	9300	9000

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	5000	5250	5500	5750	6000	6250	6500	6750	7000	7250	7500
Personne seule	2250	2000	1750	1500	1250	1000	750	500	250		
Ménage sans enfant	2800	2500	2250	2000	1750	1500	1250	1000	750	500	500
Ménage avec 1 enfant	3900	3500	3100	2800	2400	2000	1650	1250	1000	500	500
Ménage avec 2 enfants	5000	4600	4300	3900	3500	3100	2800	2400	2000	1650	1250
Ménage avec 3 enfants	6700	6400	6000	5600	5300	4900	4500	4100	3800	3400	3000
Ménage avec 4 enfants	7900	7500	7100	6700	6400	6000	5600	5300	4900	4500	4100
Ménage avec 5 enfants	8200	7900	7500	7100	6700	6400	6000	5600	5300	4900	4500
Ménage avec 6 enfants	8600	8200	7900	7500	7100	6700	6400	6000	5600	5300	4900

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	7750	8000	8250	8500	8750	9000	9250	9500	9750	10000	10250
Personne seule											
Ménage sans enfant	250	250	250	250							
Ménage avec 1 enfant	500	500	500	250	250	250	250				
Ménage avec 2 enfants	870	500	500	500	500	500	250	250	250	250	
Ménage avec 3 enfants	2700	2250	1900	1500	1120	750	500	500	500	250	250
Ménage avec 4 enfants	3800	3400	3000	2700	2400	1900	1500	1120	750	500	500
Ménage avec 5 enfants	4100	3800	3400	3000	2700	2400	1900	1500	1120	750	500
Ménage avec 6 enfants	4500	4100	3800	3400	3000	2700	2400	1900	1500	1120	750

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	10500	10750	11000	11250	11500	11750	12000	12250	12500	12750	
Personne seule											
Ménage sans enfant											
Ménage avec 1 enfant											
Ménage avec 2 enfants											
Ménage avec 3 enfants	250	250									
Ménage avec 4 enfants	500	250	250	250	250						
Ménage avec 5 enfants	500	500	500	250	250	250	250				
Ménage avec 6 enfants	500	500	500	500	500	500	250	250	250	250	

Primes d'amélioration

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	2250	2500	2750	3000	3250	3500	3750	4000	4250	4500	4750
Personne seule	4000	4000	4000	4000	3500	3000	2500	2000	1500	1250	1000
Ménage sans enfant	4500	4500	4500	4500	4200	3900	3600	3300	3000	2700	2400
Ménage avec 1 enfant	6200	6200	6200	6200	6200	5900	5600	5300	5000	4700	4400
Ménage avec 2 enfants	6900	6900	6900	6900	6900	6600	6300	6000	5700	5400	5100
Ménage avec 3 enfants	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8300	7900	7500	7100	6700
Ménage avec 4 enfants	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9000	8600	8200	7800
Ménage avec 5 enfants	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9000	8600	8200
Ménage avec 6 enfants	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9000	8600

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	5000	5250	5500	5750	6000	6250	6500	6750	7000	7250	7500
Personne seule											
Ménage sans enfant	2100	1800	1500	1200	1000						
Ménage avec 1 enfant	4100	3800	3500	3200	2900	2600	2300	2000	1700	1000	
Ménage avec 2 enfants	4800	4500	4200	3900	3600	3300	3000	2700	2400	2100	1800
Ménage avec 3 enfants	6300	5900	5500	5100	4700	4300	3900	3500	3100	2700	2400
Ménage avec 4 enfants	7400	7000	6600	6200	5800	5400	5000	4600	4200	3800	3400
Ménage avec 5 enfants	7800	7400	7000	6600	6200	5800	5400	5000	4600	4200	3900
Ménage avec 6 enfants	8200	7800	7400	7000	6600	6200	5800	5400	5000	4600	4300

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	7750	8000	8250	8500	8750	9000	9250	9500	9750	10000	10250
Personne seule											
Ménage sans enfant											
Ménage avec 1 enfant											
Ménage avec 2 enfants	1500	1200	1000	900							
Ménage avec 3 enfants	2200	2000	1800	1600	1400	1200	1000				
Ménage avec 4 enfants	3000	2700	2400	2200	2000	1800	1600	1400	1200	1000	
Ménage avec 5 enfants	3600	3300	3000	2800	2600	2400	2200	2000	1800	1600	1400
Ménage avec 6 enfants	4000	3700	3400	3200	3000	2800	2600	2400	2200	2000	1800

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	10500	10750	11000	11250							
Personne seule											
Ménage sans enfant											
Ménage avec 1 enfant											
Ménage avec 2 enfants											
Ménage avec 3 enfants											
Ménage avec 4 enfants											
Ménage avec 5 enfants	1200	1000									
Ménage avec 6 enfants	1600	1400	1200	1000							

Subvention d'intérêt en faveur de la construction ou de l'acquisition d'un logement

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	2750	3000	3250	3500	3750	4000	4250	4500	4750	5000	5250
Personne seule	1,750	1,750	1,750	1,250	0,875	0,500	0,250	0,125	0,125	0,125	
Ménage sans enfant	1,750	1,750	1,750	1,750	1,250	1,000	0,750	0,500	0,375	0,250	0,125
Ménage avec 1 enfant	1,750	1,750	1,750	1,750	1,625	1,500	1,000	0,875	0,750	0,625	0,500
Ménage avec 2 enfants	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,625	1,500	1,000	0,875	0,750	0,625
Ménage avec 3 enfants	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,625	1,500	1,000	0,875	0,750
Ménage avec 4 enfants	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,625	1,500	1,000	0,875
Ménage avec 5 enfants	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,625	1,500
Ménage avec 6 enfants	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	1,625

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	5500	5750	6000	6250	6500	6750	7000	7250	7500	7750	8000
Personne seule											
Ménage sans enfant	0,125										
Ménage avec 1 enfant	0,375	0,250	0,125	0,125	0,125						
Ménage avec 2 enfants	0,500	0,375	0,250	0,125	0,125	0,125					
Ménage avec 3 enfants	0,625	0,500	0,375	0,250	0,125	0,125	0,125	0,125			
Ménage avec 4 enfants	0,750	0,625	0,500	0,375	0,250	0,250	0,125	0,125	0,125		
Ménage avec 5 enfants	1,250	1,000	0,750	0,625	0,500	0,375	0,250	0,125	0,125	0,125	
Ménage avec 6 enfants	1,500	1,250	1,000	0,875	0,750	0,500	0,375	0,250	0,125	0,125	0,125

Les classes de revenu s'entendent borne inférieure comprise et borne supérieure non comprise.



EXPOSE DES MOTIFS

Par le biais des aides au logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979, le législateur a voulu en premier lieu faciliter l'accès au logement pour des personnes moins fortunées en réservant le bénéfice des aides étatiques principalement aux personnes qui font partie d'une famille à revenu modéré ayant des enfants à charge et qui habitent dans le logement à subventionner. Le législateur a voulu, d'une manière générale, concrétiser une politique plus favorable à la famille et à la vie en communauté: il espérait ainsi notamment favoriser les relations entre les personnes vivant dans une communauté (maintien/intensification des contacts, « croître » dans une communauté). La législation relative aux aides au logement - et notamment ses règlements d'exécution - est ainsi axée principalement sur la réalisation de ces objectifs.

Afin de permettre aux couples avec un ou plusieurs enfants d'avoir le même confort qu'une personne vivant seule, le montant des aides au logement est échelonné en fonction de la composition du ménage (si un ménage comprend plusieurs enfants, il faut en effet acheter respectivement construire un logement plus grand qu'au cas où le logement n'est destiné que pour une personne seule).

Le législateur a fixé certaines conditions qui sont à respecter par les personnes désirant bénéficier d'aides au logement. Ces conditions sont les mêmes pour toutes les personnes se trouvant dans une situation semblable. Si les bénéficiaires continuent à respecter ces conditions (et surtout la condition de délai de 10 ans d'occupation principale et permanente), les aides au logement ne doivent pas être remboursées par la suite.

Cependant, la pratique administrative, les recours en annulation devant les tribunaux administratifs - et certaines décisions prises à l'issue de ces litiges - ainsi que les demandes introduites auprès de l'Ombudsman ont montré que la réglementation relative aux aides individuelles au logement présente actuellement certaines lacunes et ne tient plus compte des dernières évolutions socio-démographiques (p.ex. augmentation énorme des divorces et des séparations, augmentation des personnes vivant seules, diminution de la taille moyenne des logements, etc.).

Par conséquent, il est important d'adapter le *règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* aux exigences nouvelles et de clarifier certains notions/concepts et formulations ambiguës afin de rendre leur application plus claire et facile, ainsi que pour éviter des interprétations futures contraires à la volonté du législateur.

Dans un but de simplification et d'une meilleure lisibilité/cohérence, il est profité de l'occasion pour regrouper dans un seul règlement les principaux règlements applicables en matière des aides individuelles au logement. La plupart des aides concernées sont d'ailleurs soumises aux mêmes conditions ou à des conditions similaires.

Par conséquent, le présent projet de règlement grand-ducal regroupe toutes les mesures d'exécution pertinentes dont la plupart a déjà été contenue dans les règlements grand-ducaux suivants:

- le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux *primes et subventions d'intérêt* en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la *garantie de l'Etat* prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la *participation de l'Etat aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques* prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux *primes et subventions d'intérêt* en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- le règlement grand-ducal du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la *bonification d'intérêt* en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- le règlement grand-ducal du 22 mars 2004 fixant les modalités d'exécution de l'*aide d'épargne-logement généralisée* prévue par l'article 14ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Ce regroupement des différentes aides individuelles au logement avec toutes les conditions d'attribution dans un seul règlement est également soutenu par l'Ombudsman (cf. rapport d'activité 2007-2008, page 23).



COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er} - Définitions

Cet article prévoit une définition de certains termes importants utilisés dans le cadre de la réglementation sur les aides individuelles au logement.

Jusqu'à ce jour, la plupart de ces définitions faisaient défaut, et notamment dans le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ci-après dénommé « règlement de 1983 ».

Dans un but de sécurité juridique, il convient de préciser ces notions qui avaient dans le passé donné lieu à des interprétations divergentes - et parfois contraires à l'intention du législateur - de la part des juridictions administratives ou de l'Ombudsman.

Les notions qui présentaient - et qui occasionnent toujours - le plus grand nombre de problèmes lors de l'interprétation des textes actuellement en vigueur sont incontestablement les suivantes: « *logement* », « *ménage* », « *bénéficiaire* » et « *demandeur* ». L'utilisation de ces termes au singulier ou au pluriel a également parfois posé problème.

- *Logement:*

La notion de logement s'inspire de la définition utilisée par le Service central de la statistique et des études économiques (STATEC) lors du recensement de la population de 2001.

Pour qu'une des aides au logement prévue par le présent règlement grand-ducal puisse être accordée à un demandeur, il faut notamment que ce dernier habite un logement qui dispose d'une porte d'entrée avec accès vers l'extérieur, c'est-à-dire vers une rue, un chemin public ou privé, un escalier, un couloir d'une partie commune dans le cas d'une copropriété, une galerie, un jardin ou un terrain, de sorte que les habitants puissent y pénétrer et en sortir sans devoir traverser un local privé habité par une autre personne, respectivement sans devoir traverser un local commercial ou industriel.

Le logement doit également disposer d'un numéro cadastral distinctif. Ainsi, l'ensemble des personnes habitant dans un immeuble n'ayant qu'un seul numéro cadastral, c'est-à-dire où il n'existe pas de cadastre vertical et sans règlement de copropriété, ne pourra bénéficier que d'une seule aide au logement.

- *Ménage:*

Par « ménage », il faut entendre un collectif/ensemble englobant toutes les personnes physiques qui habitent un logement. Il ne s'agit donc pas de la notion du ménage au sens du droit civil.

Le terme de « ménage » est uniquement utilisé dans le cadre du présent règlement en raison du fait que la base légale, c'est-à-dire la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, emploie encore ce terme à l'article 11 relatif aux primes d'acquisition, de construction et d'épargne. Les termes de « *personne* », « *propriétaire* » et « *bénéficiaire* » sont cependant plus souvent utilisés et beaucoup plus appropriés pour éviter toute interprétation erronée.

- *Demandeur:*

Par « demandeur », il faut entendre l'ensemble des personnes physiques (p.ex. les époux, les personnes liées par un partenariat, les concubins, une personne vivant seule) qui sont les propriétaires du logement pour lequel une aide au logement est demandée moyennant le formulaire mis à leur disposition par le ministre du Logement.

Au cas où la propriété de ce logement appartient à plusieurs personnes, il faut que toutes ces personnes signent la demande afférente. Par conséquent, il ne suffit alors pas que seulement un des propriétaires signe la demande, sinon toute aide au logement lui serait refusée étant donné que les aides au logement au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ne peuvent être accordées qu'à des propriétaires ayant acquis - respectivement construit - un logement et disposant de la pleine propriété.

La loi de 1979 entend en effet surtout promouvoir l'accession à la propriété immobilière, et ceci à des personnes avec un revenu modeste. Il convient de noter que dans le cadre des aides au logement, l'acquisition d'un logement sous forme de bail emphytéotique est à traiter de la même façon qu'une acquisition d'un logement sous forme traditionnelle (c'est-à-dire achat avec terrain).

- *Bénéficiaire:*

Le terme de « bénéficiaire » est maintenant défini, au vu des nombreux problèmes rencontrés en cas de remboursement d'une aide (p.ex. cas où une personne sort du logement et refuse de rembourser sa part des aides).

Par « bénéficiaire », il faut entendre la ou les personnes qui ont signé la demande en obtention d'une aide au logement, et, le cas échéant, la ou les personnes ayant signé une déclaration de co-responsabilité en rapport avec un logement donné (est visé le cas où une personne qui n'a pas initialement signé la demande veut, par la suite, être prise en considération lors du calcul du montant de l'aide). Il s'agit donc de toutes les personnes qui s'engagent dans le cadre d'un dossier relatif à une aide au logement.

- *Enfant à charge:*

La notion d'« enfant à charge » était déjà prévue par l'article 2, dernier alinéa, du règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 sur la bonification d'intérêt. Il est précisé que l'enfant à charge doit évidemment habiter ensemble avec le demandeur d'une aide au

logement, que ce dernier perçoit les allocations familiales pour l'enfant en question et que l'enfant à charge est déclaré au domicile du demandeur.

L'article 5, alinéa 2, du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 prévoyait déjà cette définition pour les enfants à prendre en considération pour les besoins du règlement de 1983.

Article 2 - Résidence légale

Le demandeur doit prouver qu'il réside légalement sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg.

Etant donné que la nouvelle réglementation sur les conditions d'entrée et de séjour de certaines catégories d'étrangers faisant l'objet de conventions internationales, en l'occurrence le règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 (publié au Memorial A n° 245 du 31 décembre 2007), a partiellement modifié la terminologie en la matière, il convient d'actualiser les termes utilisés à l'article 2 du règlement de 1983.

En même temps, il est profité de l'occasion pour clarifier les documents devant obligatoirement être présentés par le demandeur pour prouver la condition de résidence légale.

Au cas où un ou plusieurs ressortissants de l'Union européenne demandent une aide au logement, chacun de ceux-ci doit figurer sur l'attestation d'enregistrement, respectivement sur l'attestation de séjour permanent, dont une copie doit être annexée à la demande introduite auprès du Service des Aides au Logement du Ministère du Logement. En cas d'un ou de plusieurs ressortissants d'un pays tiers membre(s) de famille d'un citoyen de l'Union, ceux-ci doivent tous figurer sur la carte de séjour, respectivement sur la carte de séjour permanent, dont une copie doit être transmise au Service avant l'instruction de la demande.

Article 3 - Revenu

Le montant d'une aide au logement, à l'exception de la bonification d'intérêt, dépend du revenu imposable du demandeur.

Contrairement au texte du règlement de 1983, l'article 3 contient maintenant une référence expresse à la prime d'amélioration ainsi qu'à la période des revenus pris en compte pour le calcul de la prime d'amélioration.

Dans un but d'uniformisation de la terminologie employée, les termes « *requérant* » et « *impétrants* » sont remplacés par le terme plus approprié de « *demandeur* ».

Sont pris en compte les revenus des personnes suivantes, vivant dans le logement concerné:

- le demandeur (époux, partenaires, veuf/veuve, célibataire propriétaire),
- toute personne vivant avec le demandeur (p.ex. concubin(e), ami(e), collègue, personne tierce),
- le ou les membres de la famille du demandeur à partir du 3^e degré.

Pour le calcul du montant d'une prime ou de la subvention d'intérêt, ne sont pas pris en considération:

- les revenus des descendants (enfants, petits-enfants) du demandeur,

- les revenus des parents ou alliés du demandeur jusqu'au 2^e degré inclusivement, au sens du droit civil, c'est-à-dire les parents, les grands-parents, les frères et sœurs du demandeur,
- les prestations familiales,
- les rentes d'orphelin,
- les allocations pour personnes gravement handicapées,
- les prestations de l'assurance-dépendance.

Il est jugé utile de ne plus tenir compte d'une rente d'orphelin. En effet, dans une affaire récente, la pension d'orphelin pour un enfant (devenu orphelin par suite du décès de son père) devait, au regard de la législation concernant l'impôt sur le revenu, faire partie de l'assiette imposable de sa mère, et la rente d'orphelin a dû, au vu de la formulation de l'ancien article 3 du règlement de 1983, être considérée pour le calcul de l'aide au logement demandée par la mère. Cependant, la rente d'orphelin payée pour un enfant est plutôt un revenu d'un descendant, comme l'a également souligné le Médiateur, et il convient dès lors de préciser la réglementation en ce sens.

Les prestations de l'assurance-dépendance ne sont également plus prises en compte. Il convient de ne pas pénaliser davantage un demandeur qui aide une personne nécessitant des soins et obtenant des prestations de l'assurance-dépendance.

Au vu des expériences de la pratique (p.ex. personnes stagiaires qui ont des revenus élevés peu de temps après la fin de leur stage), il convient notamment de préciser que toutes les périodes de stage (donc également les stages professionnels) ne sont plus prises en considération dans le cas de revenus professionnels continus pendant les 3 années d'imposition précédant la date du commencement des travaux de construction ou d'amélioration, respectivement de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement.

Les dispositions des paragraphes (5), (6) et (7) de l'article 3 bénéficiant actuellement uniquement aux seuls conjoints seront dorénavant également applicables aux partenaires visés par la loi du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats. Lors du calcul du montant des aides au logement, il convient de mettre les partenaires sur un pied d'égalité avec les personnes mariées.

Article 4 - Fortune

Depuis une loi du 23 décembre 2005 (Mémorial A n° 214 du 28 décembre 2005), l'impôt sur la fortune dans le chef des personnes physiques a été abrogé. Il convient dès lors de biffer toute référence à cet impôt.

Comme dans le passé, toute personne qui dispose de fonds propres suffisants pour financer un logement - et qui ne doit donc pas contracter un prêt immobilier auprès d'un établissement financier - ne bénéficiera pas d'une aide au logement de la part de l'Etat.

Article 5 - Situation de famille

Le montant d'une aide au logement ne varie pas seulement en fonction du revenu, mais également en fonction de la situation familiale. Par conséquent, l'aide au logement augmente avec le nombre des enfants qui habitent avec le demandeur dans le même logement. Le législateur a ainsi voulu concrétiser une politique plus favorable à l'égard des familles ayant des enfants à charge et nécessitant des logements plus spacieux.

Comme pour la prime de construction ou la prime d'acquisition, le demandeur peut maintenant demander le recalcul du montant de la prime d'amélioration en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit la date du commencement des travaux.

L'alinéa 2 de l'article 5 du règlement de 1983 est supprimé, au vu de la définition « *enfant à charge* » prévue à l'article 1^{er}.

Article 6 - Normes relatives à la performance énergétique des bâtiments d'habitation, de sécurité et de salubrité

Le texte de l'article 6 tient maintenant compte du nouveau règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation (publié au Memorial A n° 221 du 14 décembre 2007).

En cas de nouvelle construction, si une prime de construction est demandée, le logement en question doit répondre aux normes fixées par ledit règlement.

Article 7 - Surface utile d'habitation

Paragraphe (1)

Cet article prévoit les critères de la surface utile d'habitation qu'un logement construit après la 2^e Guerre Mondiale, en l'occurrence après le 10 septembre 1944 (qui est la date officielle de la libération du Grand-Duché), doit respecter pour que son propriétaire puisse bénéficier d'une prime et/ou d'une subvention d'intérêt.

Il faut éviter d'encourager la création de logements de trop petite taille. Cependant, pour tenir compte des changements socio-démographiques (diminution de la taille moyenne des ménages et des logements, augmentation du nombre des célibataires, hausse énorme des divorces) et des besoins actuels en matière de logement (de plus en plus de personnes recherchent des logements de taille réduite), et au vu des expériences de la pratique au sein de la Commission en matière d'aides individuelles au logement, il convient de réduire la surface utile d'habitation minimale de 52 m² à 45 m² pour les logements en copropriété divisée (appartements, studios).

De plus, comme l'a remarqué le Médiateur dans son rapport d'activité 2007-2008 (page 23), les personnes désireuses de résider au pays ont de plus en plus de mal à trouver des logements à un prix abordable et sont dès lors souvent obligés d'acquérir des logements de moindre envergure.

Paragraphe (2)

La surface utile d'habitation (SUH) sera dorénavant augmentée de 20 m² - au lieu de 16 m² - pour tout enfant à charge, à partir du 3^e. Il s'agit d'une mesure en faveur d'une meilleure qualité de vie des familles nombreuses.

Le 2^e tiret de l'alinéa 1 du paragraphe (2) du règlement de 1983 a également été reformulé, et ceci surtout au profit du bénéficiaire qui vit dans son logement avec une ou plusieurs personnes handicapées: dorénavant la SUH est augmentée de 20 m² pour tout parent (du demandeur) et pour toute personne handicapée, non-propriétaire d'un logement, et vivant dans le logement du bénéficiaire. Dans le règlement de 1983, uniquement l'« *ascendant*

infirmes » était visé. Toutefois, comme dans le passé, la condition qu'au moins 5 personnes habitent dans le logement en question doit être respectée.

Il est évident que le handicap doit avoir été dûment constaté par un médecin. Un certificat médical y afférent doit être transmis au Ministère du Logement avant l'octroi de l'aide.

Exemples de calcul de la SUH:

- 1) Maison unifamiliale dans laquelle vit un couple avec leurs 3 enfants à charge et un de leurs parents: $140 + 20$ (pour le 3^e enfant) + 20 (pour le parent) => la SUH maximale est de 180 m^2 ;
- 2) Maison unifamiliale dans laquelle vit un couple avec leurs 4 enfants à charge + 1 parent/ascendant: $140 + 40$ (pour le 3^e et 4^e enfant) + 20 (pour le parent) => la SUH maximale est de 200 m^2 .

Les deux tirets concernent deux hypothèses différentes et ne sont donc pas cumulatifs.

Une nouveauté est prévue par l'alinéa 2 du paragraphe (2). Dans l'hypothèse où une des personnes prises en compte pour le calcul de la SUH quitte le logement avant l'écoulement du délai prescrit de 10 ans, respectivement avant la fin de la période pendant laquelle une aide en intérêt est payée au bénéficiaire au-delà de ce délai de 10 ans (p.ex. décès d'un enfant ou parent, enfant majeur qui va habiter chez son ami(e), cas de séparation ou divorce), il existe dorénavant la possibilité de demander au Ministre du Logement une dispense de la condition de la SUH. La demande doit être motivée. En cas d'octroi d'une telle dispense, le bénéficiaire d'une aide en intérêt ne devra alors pas réduire la surface du logement pour obtenir une continuation de l'aide.

Paragraphe (3)

Vu les nombreux problèmes rencontrés dans la pratique par rapport aux surfaces à exclure de la SUH, la surface du logement pouvant être exclue pour « raison professionnelle » (p.ex. une personne qui veut voir exclue de la SUH une chambre de son logement qu'il prétend utiliser comme lieu de travail, indispensable pour l'exercice de sa profession) est maintenant limitée à 20 m^2 , pour éviter des abus. Une des finalités de la législation concernant l'aide au logement est la création d'espaces pour se loger, et non la création d'espaces commerciaux ou professionnels à l'intérieur des logements.

Pour des raisons d'ordre pratique, et notamment pour tenir compte des dernières conceptions architecturales, il convient de mentionner la surface minimale de fenêtre requise ($0,375 \text{ m}^2$) au lieu d'indiquer la hauteur et la longueur minimum de fenêtre requise (texte actuel: « 1 fenêtre de $0,50\text{m}$ sur $0,75\text{m}$ »).

Etant donné que l'ancien texte ne prévoyait pas de possibilité de révision d'un dépassement de la SUH, il est maintenant expressément prévu qu'une demande de réexamen de la SUH est recevable endéans l'année qui suit la notification de la décision de dépassement.

Paragraphe (4)

Parfois, les experts du Service des Aides au Logement chargés du contrôle de la SUH (p.ex. s'il y a indice de fraude ou si ces experts essaient de trouver avec le demandeur une solution

en cas de dépassement minime de la SUH) se voient refuser l'accès au logement pour lequel une aide au logement est demandée, ou régulièrement payée.

Pendant le délai prescrit de 10 ans (le cas échéant même après 10 ans, si une subvention d'intérêt est payée au-delà de cette période), une visite des lieux pour contrôler le respect de la condition de la SUH prescrite par la législation doit être possible.

En cas de refus d'accès au logement, l'aide sera immédiatement refusée ou arrêtée, et l'aide indûment reçue de la part de l'Etat doit évidemment être restituée, avec les intérêts légaux.

Article 8 - Habitation principale et permanente - Remboursement

Paragraphe (1)

Une des raisons d'être de cette disposition était en 1979 l'apaisement du marché du logement. Il n'était politiquement pas souhaité que les citoyens changeaient de logement trop souvent (afin de devenir plus sédentaires et s'établir d'une manière durable à un endroit). Le législateur a ainsi prévu en 1979 une condition de délai d'habitation principale et permanente de 15 ans. Par un règlement grand-ducal du 9 janvier 1985, la condition de délai a été ramenée à 10 ans pour tenir compte de la crise économique à l'époque, laquelle a entraîné une mobilité plus grande du travail et en même temps un changement du logement familial.

La formulation de l'ancien article 9 du règlement modifié de 1983 a été révisée. Le texte est maintenant plus complet et plus précis.

Suite à la définition prévue par l'article 1^{er}, le terme « *bénéficiaire* » est maintenant utilisé au singulier. L'utilisation du pluriel a donné lieu à des interprétations erronées dans le passé.

Au vu des expériences de la pratique, le texte prévoit une nouveauté: en cas de nouvelle construction ou d'acquisition d'un logement antérieurement habité, le bénéficiaire de l'aide doit habiter dans le logement au plus tard 3 ans après la date de la décision d'octroi de l'aide (aussi pour la bonification d'intérêt: article 48, alinéa 2). Le Ministre dispose cependant encore de la possibilité d'accorder une dispense d'occupation après ce délai, en cas de demande motivée.

Pour la prime d'amélioration, la condition de 10 ans ne doit pas être remplie, ceci afin d'encourager l'assainissement des logements anciens. Une amélioration/rénovation d'un logement est bénéfique tant pour l'ancien occupant que pour un nouveau propriétaire.

Il convient de noter que pour la bonification d'intérêt, la condition de 10 ans n'est également pas applicable.

Paragraphes (2) et (3)

L'obligation de remboursement est déclenchée dans la mesure où le bénéficiaire (ou une des personnes bénéficiaires) d'une prime de construction/d'acquisition et/ou d'une subvention d'intérêt cesse de faire partie - avant l'expiration du délai de 10 ans - du ménage auquel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente.

Il est maintenant prévu *expressis verbis* que toute aide indûment touchée (p.ex. à cause de fausses indications ou d'une omission de signaler au ministre un changement influençant le

montant d'une aide au logement, cf. article 16) doit être remboursée par le bénéficiaire, sans aucune possibilité de dispense.

En cas de décès du bénéficiaire, le ou les héritiers ne doivent plus rembourser l'aide, ou une part de celle-ci.

Article 9 - Dispense en cas de non-respect de la condition d'habitation principale et permanente de 10 ans

Il convient de regrouper certains textes relatifs à la dispense dans un même et seul article.

Paragraphe (1)

Comme dans le passé, le Ministre du Logement peut, sur demande motivée et sur avis de la Commission en matière d'aides individuelles au logement, accorder une dispense soit partielle, soit totale.

Le texte prévoit maintenant explicitement qu'une dispense est aussi possible pour des raisons de santé (p.ex. maladie grave d'un des bénéficiaires) ou pour des raisons familiales (p.ex. décès d'un époux ou d'un enfant) ou financières (p.ex. perte d'emploi, revenu minime, etc.).

Paragraphe (2)

Une dispense de la condition d'occupation est déjà actuellement possible, en cas de force majeure.

Cependant, il convient de prévoir qu'une dispense d'occupation temporaire (en principe de 2 ans) est seulement possible dans les cas où le bénéficiaire en fait la demande *avant* qu'il part du logement subventionné. En effet, dans la pratique actuelle, le Service des Aides au Logement et la Commission en matière d'aides individuelles au logement sont souvent mis devant le fait accompli, respectivement le Service constate par hasard, lors d'un contrôle ponctuel ou lors du réexamen du dossier, qu'un bénéficiaire est sorti du logement sans l'avertir, alors qu'il s'est engagé lors de la signature de la demande d'une aide au logement d'y habiter pendant 10 ans au moins.

Exemples où une dispense d'occupation temporaire peut-être accordée:

- transformation ou rénovation substantielle du logement d'une telle ampleur que le bénéficiaire doit sortir du logement pendant la durée des travaux;
- départ à l'étranger pour raison professionnelle;
- lorsqu'une personne sort de son logement pour vivre chez sa copine respectivement son copain (essai de vivre ensemble).

Dans les deux derniers cas, il est possible de mettre en location le logement durant le délai dispensé, ceci pour éviter que le logement soit vacant/vide pendant l'absence du bénéficiaire.

Pendant toute la période dispensée d'occupation, l'aide est évidemment arrêtée, sauf dans le premier cas. En effet, dans la pratique, il s'est montré que beaucoup de ménages à faible revenu réalisant des travaux de transformation ou de rénovation du logement (p.ex. pour cause de moisissures) n'ont plus les moyens financiers nécessaires pour supporter par exemple l'arrêt temporaire de la subvention d'intérêt pendant la durée des travaux (car

alors taux d'intérêt débiteur plus élevé à payer à la banque). Des difficultés sérieuses de paiement des mensualités du prêt hypothécaire en seraient la conséquence.

Le Ministre peut, sur demande motivée, également accorder une dispense d'occupation temporaire dans l'hypothèse où le délai de 3 ans prévu par l'article 8, paragraphe (1), alinéa 3, ne peut pas être respecté par le bénéficiaire pour un cas de force majeure, par exemple. C'est donc l'hypothèse où le bénéficiaire n'habite pas encore dans le logement en question. Dans ce cas, la condition de demande préalable (cf. article 13) ne doit évidemment pas être remplie.

Article 10 - Deuxième aide - Cumul des aides

L'article 10 regroupe les dispositions sur le cumul (ou non) des aides.

En cas de *ménage recomposé*, c'est-à-dire lorsqu'un adulte précédemment lié avec une autre personne refait sa vie avec un nouveau partenaire, il arrive que ce nouveau ménage décide d'habiter ensemble avec un ou plusieurs enfants dans un nouveau logement. Par la suite, il demande, par exemple, une aide en intérêt sous forme de bonification d'intérêt. Dans ce cas, l'adulte précédemment engagé avec un autre partenaire et ayant pendant cette liaison déjà obtenu une bonification d'intérêt devra d'abord rembourser sa part de la bonification d'intérêt touchée avec son ancien(ne) partenaire avant que le nouveau ménage (recomposé) puisse bénéficier d'une bonification d'intérêt.

La prime d'amélioration peut se cumuler jusqu'à un montant maximum de 10.000 euros dans le chef d'une personne bénéficiaire (plafond fixé par l'article 24, paragraphe (2)). Il faut cependant éviter un cumul d'aides prévues par différentes législations pour les mêmes travaux d'amélioration concernant le même logement (voir article 22, alinéa 2 *in fine*).

Article 11 - Intérêts légaux

Jusqu'en juin 2004, l'ancien article 10 du règlement de 1983 prévoyait des intérêts avec un taux fixe de 7,5%. Vu qu'un tel taux est à certaines périodes - et surtout à l'heure actuelle - à considérer comme trop élevé, il convient de prendre plutôt le taux légal en vigueur à la date de la décision de remboursement de l'aide.

En cas de dispense ministérielle, qu'elle soit partielle ou totale, il n'y a pas d'intérêts légaux à payer.

Article 12 - Prescription

Les aides au logement ont été créées en vue d'aider les personnes à revenus modérés à constituer le capital de départ nécessaire pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'un logement. Si la prime d'acquisition n'est pas demandée endéans un certain délai, il est légitime de considérer que les personnes ayant acheté un logement n'ont pas eu besoin, au sens de la loi, de cette aide étatique pour l'acquisition de leur logement.

L'article 12 (ancien article 11) prévoit maintenant pour la prime de construction un nouveau point de départ du délai de prescription. Il commence dorénavant à partir de la date de la première occupation, et non plus à partir de la date d'achèvement des travaux de construction, qui est souvent difficile à fixer/cerner.

La date où le demandeur d'une aide commence à habiter dans le logement est préférable car elle peut être soutenue/vérfiée via les indications contenues sur l'extrait du registre de la population de la commune concernée (cf. date officielle d'arrivée).

Au vu des expériences de la pratique, il convient également de prévoir un délai pendant lequel une demande de dispense de remboursement peut-être introduite auprès du Ministre du Logement. La date-limite est d'un an après la date de notification de la décision de remboursement de la Commission.

En effet, il convient d'éviter que la Commission doit envoyer d'innombrables lettres de rappel de remboursement sans obtenir - souvent pendant des années - la moindre réponse de la part des personnes destinataires. Certaines personnes ne se manifestent parfois que si leur situation financière s'est dégradée, en demandant alors, avec plusieurs années de retard, une demande de dispense, tout en souhaitant alors la prise en compte de leur situation financière et familiale actuelle (et non la situation à la date de la décision de remboursement) pour la dispense.

Article 13 - Introduction et instruction de la demande

Toute demande en obtention d'aides au logement est à présenter moyennant un formulaire spécifique mis à disposition des intéressés par les différents services du Ministère du Logement, et principalement par le Service des Aides au Logement. Ce formulaire de demande peut également être téléchargé via le site internet du Ministère du Logement.

Pour éviter tout risque de prescription, le demandeur doit cocher clairement sur le formulaire de demande le ou les aides au logement dont il entend bénéficier.

Une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement doit notamment être annexée à la demande. En cas de divorce, une copie de l'acte de liquidation et de partage prévoyant l'attribution du logement à un des deux ex-époux doit aussi être annexée.

Pour décharger les demandeurs de l'accomplissement de certaines formalités et donc pour leur simplifier la procédure, les demandeurs peuvent signer - sur le formulaire de demande - les 2 déclarations spéciales suivantes:

- 1) une déclaration spéciale autorisant le Ministre du Logement à obtenir directement de l'Administration des Contributions directes le ou les certificats d'imposition nécessaires pour l'instruction du dossier, pour le calcul du montant des aides au logement et pour le contrôle des conditions de revenu prescrites par la réglementation: les demandeurs signant une telle déclaration spéciale ne doivent alors plus faire des démarches auprès de l'Administration des Contributions directes en relation avec ces certificats;
- 2) une déclaration spéciale autorisant le Ministre à obtenir directement de l'établissement financier tous les renseignements prescrits par la réglementation et ayant trait au prêt hypothécaire contracté pour le logement concerné.

Par analogie avec les dispositions de l'article 16, il convient de souligner que si les renseignements demandés par le Ministre ne sont pas communiqués à celui-ci, l'aide sera refusée (en cas de demande d'aide) respectivement arrêtée (en cas de réexamen du dossier).

En cas de refus de l'aide, le dossier sera clôturé. Dans ce cas, les personnes souhaitant obtenir une aide au logement doivent introduire une nouvelle demande dûment datée et signée, avec à l'appui toutes les pièces requises par la réglementation.

Article 14 - Commission

Cet article prévoit les règles de fonctionnement de la Commission en matière d'aides individuelles au logement (ancien article 12bis du règlement de 1983).

Il tient maintenant également compte des exigences prévues par la procédure administrative non contentieuse (PANC) en ce qui concerne la procédure consultative préalable (paragraphe (4), alinéa 2).

Il convient de noter que dès la réception de la décision de la Commission, le destinataire concerné peut immédiatement contester le bien-fondé de la décision. La décision sera alors sans délai annulée ou modifiée par la Commission si celle-ci constate que les arguments avancés par le client sont fondés et qu'ils justifient une annulation ou une modification - partielle ou totale - de la décision en question.

Article 15 - Location

En cas de location partielle ou totale du logement pour lequel le bénéficiaire a reçu, respectivement reçoit toujours une aide au logement, celle-ci est arrêtée immédiatement et le montant indûment touché de l'aide doit être restitué, avec effet rétroactif, au Trésor.

La location partielle ou totale du logement est interdite pendant le délai prescrit de 10 ans, et pendant toute la période postérieure à ce délai aussi longtemps qu'une aide en intérêt est payée au bénéficiaire.

Cependant, pour promouvoir la location de chambres à des étudiant(e)s inscrit(e)s à l'université, l'article 15 prévoit une exception. La location partielle du logement à un universitaire est ainsi admise pour toute période pendant laquelle un certificat d'inscription valide à une école post-secondaire est transmis au Service des Aides au Logement. De plus, la location temporaire du logement est permise en cas d'octroi d'une dispense d'occupation temporaire, dans les deux hypothèses énoncées au commentaire de l'article 9, paragraphe (2).

Article 16 - Obligation d'information - Déclaration inexacte ou incomplète - Omission de signaler

Cet article regroupe les principales dispositions sur l'obligation d'information à laquelle est tenue le bénéficiaire et l'établissement prêteur pour certains renseignements relatifs au prêt hypothécaire (p.ex. solde, changement des conditions générales ou du plan d'amortissement du prêt contracté par le bénéficiaire), mais aussi les conséquences en cas de déclaration fautive/incomplète ou si le bénéficiaire omet de signaler certaines informations importantes ayant une influence sur l'aide (anciens articles 11bis, 14, 17, 26 et 28).

Suite à différentes décisions des juridictions administratives (p.ex. TA 2 avril 2001, n°12457 du rôle; TA 9 décembre 2002, n° 14801 du rôle), il est nécessaire de compléter ces dispositions, afin de combler certaines lacunes contenues dans la réglementation actuelle.

Il convient de ne pas perdre de vue que la législation sur les aides au logement repose entre autres sur le principe d'équité. Il faut éviter de faire bénéficier d'aides au logement des personnes qui n'en ont pas ou plus droit. En effet, bon nombre de bénéficiaires d'aides au logement ne déclarent pas les changements dans la situation financière (ou dans la composition) de leur ménage, ceci afin de pouvoir continuer à bénéficier de telle sorte d'aides

au logement le plus longtemps possible. Il est légitime d'exiger le remboursement des aides étatiques perçues indûment par de tels bénéficiaires.

Paragraphe (1)

La variation du taux d'intérêt doit être communiquée par le bénéficiaire, qui peut cependant, par une déclaration spéciale sur le formulaire de demande (cf. article 13), autoriser l'établissement prêteur à transmettre directement cette information au Ministre. Cette mesure aurait comme conséquence une simplification administrative et éviterait au bénéficiaire de faire ces démarches lui-même.

Le bénéficiaire doit informer le Ministre (le Service des Aides au Logement, de préférence directement le gestionnaire du dossier mentionné sur chaque courrier, comme c'est pratique courante) dans les plus brefs délais. Etant donné que dans certains cas particuliers, un retard légitime peut intervenir, il n'est pas jugé utile de prévoir des délais impératifs. Tout dépend en fin de compte des circonstances du cas d'espèce, et c'est à la Commission de décider si l'information est parvenue dans un délai acceptable ou non. Le cas échéant, un montant indûment touché sera à restituer au Trésor.

Pour éviter le remboursement d'un montant indûment touché, les bénéficiaires d'une aide au logement ont évidemment intérêt à informer le plus rapidement possible le Ministre (en pratique le Service des Aides au Logement) de faits importants susceptibles d'influencer l'octroi, le maintien, l'adaptation ou la suppression d'une prime et/ou d'une aide en intérêt.

Exemples:

- décès d'un bénéficiaire ou d'un enfant à charge,
- date où l'enfant n'obtient plus d'allocations familiales,
- un des bénéficiaires respectivement une ou plusieurs des personnes prises en compte pour le calcul de l'aide quittent le logement (p.ex. séparation, divorce, absence temporaire pour raison professionnelle, enfant adulte poursuivant des études universitaires à l'étranger, etc.),
- location partielle ou totale du logement,
- changement d'affectation du logement,
- transformation du logement ayant pour but d'augmenter la SUH,
- augmentation du salaire à l'exception des augmentations indiciaires,
- acquisition d'un 2^e logement, etc.

Paragraphes (2) et (3)

En cas d'omission d'information ou en cas de déclaration inexacte/incomplète, l'aide sera refusée respectivement arrêtée.

Parfois, même sur demande expresse du Ministre, le demandeur respectivement le bénéficiaire ne communique pas les données demandées. Comme certaines données sont indispensables pour le calcul (mensuel) de l'aide en intérêt, la Commission n'a pas d'autre choix et doit alors décider le refus, l'arrêt respectivement le remboursement de l'aide.

Suite à certains jugements du tribunal administratif (p.ex. TA 9 décembre 2002, n° 14801 du rôle), le texte prévoit maintenant expressément la restitution avec *effet rétroactif* de l'aide indûment touchée par un bénéficiaire.

Article 17 - Réexamen des dossiers

Pour la bonification et la subvention d'intérêt, les dossiers individuels sont en principe réexaminés tous les 2 ans pour contrôler si les bénéficiaires de ces aides au logement ont bien respecté les prescriptions légales et réglementaires y relatives (notamment depuis la date du dernier réexamen).

Le réexamen peut également intervenir à tout moment, et concerner n'importe quelle aide. Ainsi, par exemple, une révision du dossier est nécessaire en cas de soupçon de non-respect d'une ou de plusieurs conditions fondamentales prescrites par la législation sur l'aide au logement.

Lors du réexamen du dossier, les conditions principales prévues par la législation sont contrôlées: p.ex.

- la condition d'habitation principale et permanente de 10 ans: voir si elle est toujours respectée par le bénéficiaire d'une prime d'acquisition, d'une prime de construction et/ou d'une subvention d'intérêt;
- la condition de revenu (surtout pour le calcul de l'aide mensuelle en intérêt);
- la situation de famille: vérifier si toutes les personnes prises en compte pour le calcul de l'aide - p.ex. les enfants à charge - habitent toujours dans le logement subventionné.

La révision du dossier peut intervenir sur demande du Service des Aides au Logement, mais aussi sur demande des personnes concernées, en cas de changement de leur revenu (p.ex. perte d'emploi et donc de revenu) ou de leur situation familiale (p.ex. naissance d'un enfant).

Le texte stipule maintenant expressément le remboursement avec *effet rétroactif* en cas d'un indûment touché. En effet, le Tribunal administratif avait retenu dans un jugement du 9 décembre 2002 (n° 14801 du rôle) que: « *A l'instar de l'article 13 du règlement de 1983 visant la demande de révision à l'initiative des bénéficiaires, le réexamen d'office ne vaut par essence et en l'absence de dispositions légales ou réglementaires expresses en sens contraire, que pour l'avenir et ne saurait viser une période antérieure à la date de la décision sur réexamen* ».

Article 18

L'article 11 de la loi prévoit que les primes peuvent être différenciées « *suivant le type de construction du logement reflétant la surface au sol occupée* ».

Le logement est un bien de première nécessité auquel on ne peut se soustraire.

Au vu notamment du nombre limité de terrains à bâtir, de la forte progression de la population et du changement de la structure familiale au Grand-Duché, l'Etat doit veiller à une utilisation rationnelle du sol et donc encourager la densification des habitations. Il convient donc de soutenir davantage les acquéreurs de logements consommant seulement un minimum de terrain.

Par conséquent, le montant de la prime de construction ou la prime d'acquisition sera dorénavant également fonction du type de construction:

- pour un appartement en copropriété ou une maison en rangée, la prime applicable selon le tableau annexé au règlement sera augmentée de 30%

(en effet, il convient de ne pas défavoriser, dans la mesure du possible, les familles ayant par exemple au moins 3 enfants à charge et qui sont contraints d'habiter plutôt dans une maison en rangée par rapport aux ménages plus petits habitant un appartement);

- pour une maison jumelée (il s'agit en l'occurrence de 2 maisons unifamiliales reliées par un mur mitoyen; le terrain nécessaire aux maisons jumelées et au jardin est inférieur à celui pour 2 maisons unifamiliales détachées; cette forme d'occupation permet donc une meilleure utilisation rationnelle du foncier), la prime sera augmentée de 15%.

La prime doit être versée entre les mains de l'établissement prêteur. Il faut donc être titulaire d'un prêt hypothécaire pour pouvoir obtenir une prime de construction ou d'acquisition.

Il convient de noter que dans certains cas, un collègue ou ami(e) vivant dans le logement du demandeur ne veut pas être co-responsabilisé avec ce dernier dans le cadre d'une demande d'aide(s) au logement. Il refuse de signer aussi bien la demande qu'une déclaration de coresponsabilité. Conformément à l'article 3, son revenu sera néanmoins pris en considération pour le calcul des primes et/ou de la subvention d'intérêt. Dans une telle hypothèse, et si le demandeur habite seul avec ce collègue/ami dans le logement, c'est la rubrique « *Personne seule* » du tableau annexé au règlement qui s'appliquera pour la détermination du montant de la prime.

Article 20

Il convient de promouvoir l'aide d'épargne-logement généralisée (voir chapitre 5), laquelle est seulement peu sollicitée depuis son introduction en 2003.

Dorénavant, pour pouvoir obtenir une prime d'épargne, le bénéficiaire d'un prêt hypothécaire doit bénéficier:

- 1) ou bien d'une prime de construction ou d'acquisition,
- 2) ou bien d'une aide d'épargne-logement généralisée.

Jusqu'à l'heure actuelle, il fallait être obligatoirement bénéficiaire d'une prime de construction ou d'acquisition, sinon la prime d'épargne était refusée. Vu que le législateur a voulu récompenser l'effort d'épargne, l'ancien texte s'est avéré trop restrictif.

Le bénéficiaire doit évidemment également remplir la condition prévue sous b), c'est-à-dire notamment des exigences relatives au compte d'épargne-logement, au dépôt minimum de fonds et à la période minimum d'épargne.

Article 21

Il convient d'encourager les gens à épargner davantage, et donc de récompenser l'effort d'épargne.

A l'avenir, chaque personne bénéficiaire - c'est-à-dire p.ex. en cas de mariage chacun des époux - pourra obtenir une prime d'épargne pouvant aller jusqu'à 5.000 €, alors que le texte actuel limite la prime d'épargne à un montant maximum de 5.000 € pour l'ensemble des bénéficiaires d'une aide (5.000 € par ménage).

L'alinéa 2 contient maintenant une précision, dont l'absence avait donné lieu à des contestations dans le passé: sur quel compte faut-il verser la prime d'épargne? La réponse est

dorénavant que la prime d'épargne doit être versée sur le compte indiqué sur la demande en obtention d'une aide au logement.

Au vu des expériences de la pratique, il convient de permettre aux bénéficiaires de laisser jusqu'à 10 % des avoirs épargnés sur le compte d'épargne, lesquels peuvent être utilisés par la suite à d'autres fins que le financement du logement. Ce compte ne doit donc pas obligatoirement être liquidé au moment où le bénéficiaire entend retirer l'argent épargné pour son projet immobilier.

Article 22

Conscient de l'importance de l'amélioration et de la conservation du parc immobilier existant, le Gouvernement aide financièrement les propriétaires qui investissent dans des travaux d'amélioration de leurs logements, et notamment dans des travaux jugés nécessaires par les experts en la matière.

Un règlement grand-ducal du xx mai 2009, pris d'urgence pour stimuler en pleine période de crise économique les investissements des particuliers dans l'amélioration de leurs logements, a modifié les dispositions sur la prime d'amélioration.

Les travaux recommandés par le carnet de l'habitat sont considérés pour le calcul de la prime d'amélioration.

Les travaux visés par la réglementation instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables (cf. règlement grand-ducal du 20 avril 2009, publié au Mémorial A n° 83 du 28 avril 2009) ne sont cependant pas pris en considération. Un cumul des aides des 2 régimes, pour les mêmes travaux, n'est pas possible.

Comme déjà mentionné sous l'article 8, la condition de délai de 10 ans n'est pas applicable pour la prime d'amélioration. En effet, une amélioration d'un logement est une mesure en faveur de la durabilité des habitations. Des travaux d'amélioration ne sont pas seulement bénéfiques aux personnes qui y habitent actuellement, mais également aux propriétaires futurs.

Article 23

Une ancienneté de 30 ans n'est plus nécessaire pour pouvoir bénéficier d'une prime d'amélioration. L'ancienneté du logement a été récemment réduite à 15 ans, à partir de la première occupation. Il convient de prendre la même ancienneté que celle prévue par la réglementation sur le carnet de l'habitat (règlement grand-ducal modifié du 25 mai 2005).

En ce qui concerne les travaux relatifs à la réduction du radon, une date précise est prévue dans le texte: les immeubles doivent avoir été achevés avant le 1^{er} mars 1994.

Article 24

L'établissement d'un *carnet de l'habitat* est malheureusement peu sollicité de nos jours, alors qu'il présente beaucoup d'atouts, et notamment qu'il informe le propriétaire sur les défauts constatés par l'expert lors de la visite de l'immeuble, tout en précisant dans ce cas des recommandations pour améliorer la qualité du logement.

Une analyse détaillée du logement avant la réalisation de travaux d'amélioration est non seulement utile et importante pour le propriétaire (lequel sait alors dans quels travaux il doit investir de manière urgente), mais aussi par après pour le Ministère du Logement, pour savoir si le propriétaire a bien investi son argent lors des travaux d'amélioration. Si c'est le cas, il convient de lui accorder une prime d'amélioration plus substantielle que dans le cas où le propriétaire investit dans des travaux non-urgents, non-recommandés par l'expert.

L'article 8 du règlement grand-ducal modifié du 25 mai 2005 sur le carnet de l'habitat limite la participation financière de l'Etat aux frais d'experts exposés pour l'établissement d'un carnet de l'habitat à 75% des frais d'experts.

Cependant, le revenu modéré des catégories de personnes propriétaires pouvant théoriquement bénéficier d'une prime d'amélioration les rend souvent réticentes à faire établir un carnet de l'habitat de leur logement, parce qu'elles doivent payer les 25% des frais d'experts restants. Par conséquent, afin d'encourager financièrement ces personnes propriétaires à investir tout d'abord dans l'établissement d'un carnet de l'habitat, la prime d'amélioration a été récemment augmentée jusqu'à 40% (et non plus 30%) du montant des factures relatives aux travaux d'amélioration réalisés, si ces travaux ont été recommandés par le carnet de l'habitat, et donc sont utiles pour la préservation de l'habitat.

De plus, le montant maximum de la prime d'amélioration a été substantiellement augmenté à la même occasion: le plafond est de 10.000 € par personne bénéficiaire (donc p.ex. pour un couple marié, chacun des époux a droit à un total de 10.000 euros), et elle peut concerner plusieurs habitations principales, jusqu'à ce que le plafond des 10.000 € soit épuisé.

Toutefois, si la prime d'amélioration est payée en plusieurs tranches, chaque tranche de la prime d'amélioration est à calculer suivant le revenu et la situation de famille du demandeur au moment de l'*achèvement* des travaux d'amélioration concernés (et non au moment de la date de la demande d'une tranche).

La prime d'amélioration - ou une tranche de celle-ci - ne sera versée par le Service des Aides au Logement qu'après présentation des factures acquittées - c'est-à-dire payées - relatives aux travaux réalisés.

Les nouvelles dispositions sur la prime d'amélioration ont ainsi été rapprochées de celles prévues pour le crédit d'impôt sur les droits d'enregistrement et de transcription en cas d'acquisition d'un logement, ou de celles sur la faveur fiscale en matière de TVA-logement (application directe du taux de 3 %).

Article 29

Une précision a été ajoutée concernant l'architecte autorisé à établir un plan architectural ou technique pour la construction ou l'amélioration d'un logement. Le texte proposé s'aligne sur celui prévu par la réglementation sur le carnet de l'habitat.

Article 40

Le nouveau texte offre une meilleure lisibilité des conditions principales pour l'obtention d'une subvention d'intérêt que l'ancien article 22 du règlement de 1983.

Une subvention d'intérêt est également possible en cas de prêt hypothécaire contracté en vue de l'assainissement énergétique d'un logement: il convient de réduire la charge mensuelle des

ménages à faible revenu qui investissent dans des mesures d'économies d'énergie. Le cas échéant, un ménage à revenu modeste pourrait donc bénéficier pour leur logement d'une subvention d'intérêt sur un prêt hypothécaire pouvant être pris en considération jusqu'à concurrence de 225.000 € (175.000 + 50.000) (cf. article 43).

Il est maintenant enfin précisé que le demandeur d'une subvention d'intérêt doit être titulaire unique du prêt.

En effet, il faut contrer une évolution malsaine: de plus en plus de personnes (p.ex. les parents du demandeur, un ami qui aide une personne à obtenir un prêt) qui n'ont en fait rien à voir avec le logement concerné et le prêt hypothécaire y relatif, acceptent de s'engager vis-à-vis de l'établissement financier comme « *codébiteurs* ». Par après, ces codébiteurs refusent de participer en cas de remboursement de l'aide en intérêt, en argumentant par exemple que « Je n'ai rien reçu de la subvention d'intérêt en question, donc je ne rembourse rien. » ou « Je n'ai pas signé la demande pour une telle aide, donc je ne dois rien rembourser... ». Des conflits et des discussions innombrables et inutiles en sont la conséquence. Il convient donc de préciser la réglementation à cet égard. A l'avenir, les personnes s'engageant comme codébiteurs du prêt doivent aussi s'engager vis-à-vis du Ministère du Logement et signer la demande en obtention de la subvention d'intérêt. Ces personnes doivent évidemment également remplir les conditions prescrites par la réglementation, sous peine de remboursement de l'aide.

Uniquement les personnes s'engageant comme « *caution* » lors de la signature d'un prêt hypothécaire sont encore acceptées par le Service des Aides au Logement.

Article 41

Par un règlement grand-ducal du 28 avril 2009, le taux-plafond des intérêts débiteurs des prêts hypothécaires sociaux, dit « *taux social* », a été fixé à 1,75%, avec effet au 1^{er} mai 2009.

Comme dans le passé, le montant de la subvention d'intérêt se calcule conformément aux tableaux y relatifs annexés au règlement.

Article 42

Pour la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération, comme pour la bonification d'intérêt, jusqu'à concurrence d'un montant de 175.000 euros par logement, mais uniquement si ces prêts hypothécaires ont été conclus après le 1^{er} janvier 2009 (cf. article 64).

Article 43

Cet article tient compte des dispositions sur la subvention d'intérêt prévues par un règlement grand-ducal du 3 février 2009 (modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983).

Une subvention d'intérêt (ou une bonification d'intérêt: article 50, paragraphe (2)) est également possible en cas de prêt contracté uniquement pour réaliser un ou plusieurs investissements visés par la réglementation instituant un régime d'aides pour les personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables.

Ce prêt hypothécaire doit avoir été contracté après le 1^{er} janvier 2009.

Un logement, dont la consommation d'énergie peut être limitée/réduite, devient de plus en plus intéressant, tant pour les consommateurs que pour l'environnement. L'objectif consiste donc à promouvoir l'amélioration des performances énergétiques notamment par rapport aux logements.

Or, vouloir réduire le taux de consommation d'énergie d'un logement nécessite dans la plupart des cas des investissements financiers substantiels que des ménages à faible revenu et/ou avec des enfants à charge ne sont que rarement capables de réaliser de leurs propres moyens. Par conséquent, ils se trouvent contraints d'avoir recours à un prêt hypothécaire.

Pour soutenir les ménages à réaliser les travaux qui s'imposent pour assainir sur le plan énergétique leur logement, il convient de les faire bénéficier d'une subvention d'intérêt respectivement d'une bonification d'intérêt, de sorte qu'ils n'aient pas à supporter l'intégralité de la charge mensuelle relative au remboursement d'un tel prêt hypothécaire.

Les prêts hypothécaires contractés en vue de réaliser une augmentation de la performance énergétique des logements sont pris en considération jusqu'à un plafond de 50.000 € par logement.

De telle sorte, le montant maximal *subventionnable* des prêts hypothécaires contractés par un ménage ayant, par exemple, acquis un logement existant (maison ou appartement) et qui, à côté des travaux d'amélioration traditionnels, aimerait également améliorer le bilan énergétique de son nouveau logement, serait de 225.000 €, soit 175.000 € pour le prêt relatif à l'acquisition du logement, et 50.000 € par rapport au prêt contracté pour effectuer des travaux spécifiques en matière d'assainissement énergétique de leur logement existant.

La détermination de cette nouvelle subvention d'intérêt se fera en fonction du revenu et de la situation de famille du demandeur.

Article 46

Suite à certaines décisions des juridictions administratives (p.ex. TA 9 décembre 2002, n°14801 du rôle), il est important de préciser le texte de l'actuel article 26 du règlement de 1983, surtout ce qui concerne l'effet *rétroactif* des décisions de remboursement d'une subvention d'intérêt si le bénéficiaire ne remplit pas une ou plusieurs conditions prescrites par la législation.

Le nombre croissant des divorces et des séparations et la situation financière souvent très délicate des personnes concernées rendent nécessaire une modification de la réglementation actuelle: dorénavant, une continuation provisoire de la subvention d'intérêt sera possible, pour une durée maximale de 2 ans, pour celui des bénéficiaires restant dans le logement subventionné pendant l'instance de divorce, par exemple.

La Commission en matière d'aides individuelles au logement constate de plus en plus que beaucoup de ménages risquent de perdre leur logement au moment de la séparation du couple si l'aide en intérêt, et surtout la subvention d'intérêt, était arrêtée. Pour les ménages à revenu faible, le « *taux social* » est souvent indispensable pour pouvoir payer les mensualités du prêt hypothécaire, et donc pour pouvoir garder le logement. Il faut éviter que des gens se séparant se retrouvent sur la rue dans ces moments déjà très difficiles.

Dans la plupart des cas, une période de 2 ans s'avère suffisante pour que les époux bénéficiaires puissent procéder à la liquidation et au partage de leur communauté (active et

passive), et notamment régler le sort du logement familial subventionné par l'Etat et du prêt hypothécaire y relatif.

Au cas où la continuation provisoire est accordée, la condition prévue sous l'article 40, point d) (« être titulaire unique dudit prêt »), n'est évidemment pas à remplir par le bénéficiaire restant dans le logement, pendant toute la durée de cette période transitoire.

La continuation provisoire est également possible dans l'hypothèse où un des conjoints reprend à lui seul le logement subventionné et le prêt hypothécaire y relatif au moment de la séparation. Pour éviter tout litige, l'acte de liquidation devrait par la suite préciser lequel des conjoints aura à régler la part de l'aide au logement devant être restituée, le cas échéant, à l'Etat.

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

L'alinéa 4 prévoit la possibilité d'une continuation de la subvention d'intérêt si les 3 conditions cumulatives suivantes sont remplies:

- 1) le Ministre du Logement a accordé au bénéficiaire ayant quitté le logement subventionné une dispense *totale* de remboursement de sa part des aides, conformément à l'article 9, paragraphe (1),
- 2) ce bénéficiaire acquiert un nouveau logement et souscrit à cet effet un nouveau prêt hypothécaire,
- 3) il doit faire valoir des raisons de santé, de force majeure, familiales et/ou financières.

Dans ce cas précis, le bénéficiaire quittant le logement pourra bénéficier d'une continuation de sa part de la subvention d'intérêt, sur base de l'ancien plan de financement, pour le nouveau logement. Cependant, il devra alors respecter un nouveau délai de 10 ans, sous peine de restitution des aides reçues pour ce nouveau logement.

Article 48

Il s'agit de la version actualisée de l'ancien article 1^{er} du règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le texte précise maintenant que le demandeur doit être titulaire unique du prêt, comme pour la subvention d'intérêt (cf. article 40).

Au vu des conditions prescrites pour les autres aides individuelles au logement (p.ex. article 11 de la loi), il semble évident que le demandeur d'une bonification d'intérêt ne doit pas être propriétaire, copropriétaire ou usufruitier d'un 2^e logement (condition déjà prévue par l'article 7, alinéa 1, point 1, du règlement de 1991).

L'alinéa 2 précise les articles du Chapitre 1^{er} (conditions générales, déjà prévues par le règlement de 1983) applicables à la bonification d'intérêt. Cependant, pour l'octroi d'une bonification d'intérêt, les conditions de revenu (article 3) et de surface utile d'habitation (article 7) ne sont pas applicables.

Article 50

Cet article tient notamment compte des dispositions sur la bonification d'intérêt prévues par un règlement grand-ducal du 3 février 2009 (modifiant le règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991): une bonification d'intérêt est également possible en cas de prêt contracté uniquement pour réaliser un ou plusieurs investissements visés par la réglementation instituant un régime d'aides pour les personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables (voir commentaire sous l'article 43). La détermination de cette bonification d'intérêt se fera en fonction du nombre des enfants à charge.

Article 52

Au vu des expériences de la pratique, il convient d'adapter le texte de l'ancien article 7 du règlement grand-ducal de 1991 aux exigences nouvelles.

Il convient tout d'abord de remplacer les termes « n'est *pas* due » par « n'est *plus* due ».

Certaines conditions sont déjà prévues à l'article 48 et ne doivent donc plus être reprises ici.

Comme pour la subvention d'intérêt (voir commentaire sous l'article 46), une continuation provisoire de la bonification d'intérêt est maintenant possible, pour éviter des cas de rigueur.

Le texte précise qu'un indûment touché est évidemment à restituer à l'Etat, et ceci avec effet rétroactif, comme pour les autres aides individuelles au logement.

Article 59

Pour ne pas encourager les taux d'intérêt débiteur exorbitants de certains établissements prêteurs, il convient de préciser que pour l'octroi d'une garantie de l'Etat, l'établissement prêteur concerné doit s'engager à n'exiger qu'un taux d'intérêt débiteur qui ne peut en aucun cas dépasser de 3% le taux social fixé pour les prêts hypothécaires sociaux.

En effet, l'Etat ne doit certainement pas garantir des prêts prévoyant des intérêts débiteurs de 10% voire 12% p.ex., si les taux d'intérêt du marché se situent seulement autour de 5%.

Article 64

Avec l'entrée en vigueur du présent projet de règlement grand-ducal, tous les règlements grand-ducaux suivants seront abrogés:

- 1) le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- 2) le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la garantie de l'Etat prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- 3) le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la participation de l'Etat aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

- 4) le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- 5) le règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- 6) le règlement grand-ducal du 22 mars 2004 fixant les modalités d'exécution de l'aide d'épargne-logement généralisée prévue par l'article 14ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Cependant, pour les prêts hypothécaires conclus *avant* le 1^{er} janvier 2009, le plafond de 125.000 € prévu par l'article 24 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, demeurera applicable. Par conséquent, pour le calcul de la *subvention d'intérêt*, uniquement les prêts hypothécaires conclus *après* le 1^{er} janvier 2009 - et en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement - seront pris en considération jusqu'à concurrence de 175.000 € par logement.

Un nouveau plafond est également prévu dans le cadre de la *bonification d'intérêt* (cf. règlement grand-ducal du 3 février 2009). Il est applicable aux prêts hypothécaires conclus *après* le 1^{er} janvier 2009 en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement. Par conséquent:

- en cas d'un prêt hypothécaire conclu *avant* le 1^{er} janvier 2009, le plafond de 150.000 euros demeurera applicable;
- en cas d'un prêt hypothécaire conclu *après* le 1^{er} janvier 2009, il sera pris en considération jusqu'à concurrence de 175.000 € par logement.

De même, pour pouvoir obtenir une subvention d'intérêt respectivement une bonification d'intérêt en cas d'*assainissement énergétique du logement*, le prêt hypothécaire contracté à cet effet (voir article 43 respectivement article 50 paragraphe (2)) doit avoir été conclu après le 1^{er} janvier 2009.