AVANT-PROJET DE LOI RELATIVE A LA PROMOTION DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLES

Exposé des motifs

Chapitre 1er: Brève présentation du marché du logement au Grand-Duché de Luxembourg

1. Le marché du logement, côté demande

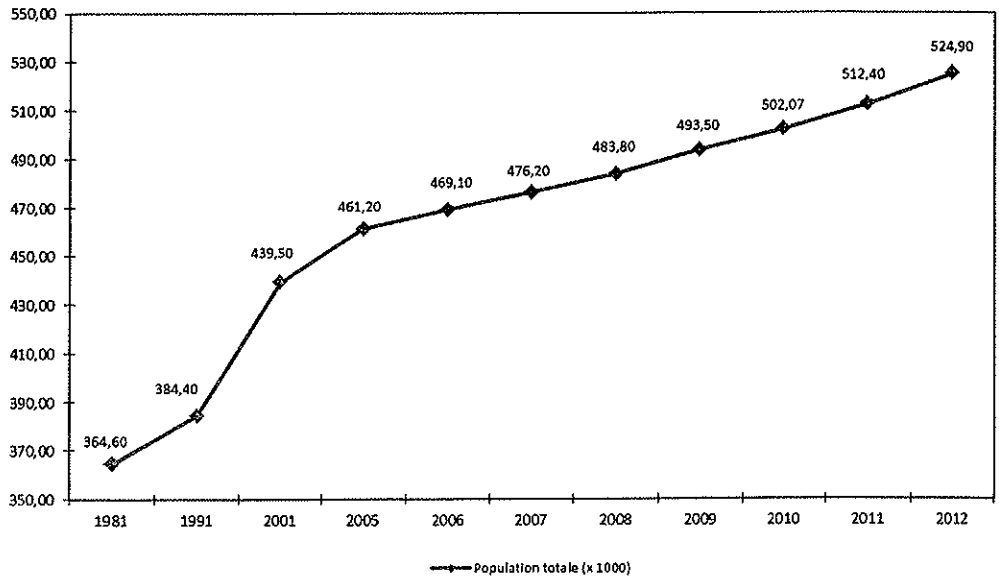
Au Grand-Duché de Luxembourg, la demande de logements a - d'une manière générale - connu une remarquable progression, ce qui peut s'expliquer par plusieurs facteurs.

1.1. Une croissance démographique considérable

La population du Grand-Duché est toujours croissante, et ceci notamment depuis le début des années 1980.

D'après les derniers chiffres disponibles du STATEC, la situation démographique était telle que représentée dans le graphique ci-dessous: au 1er janvier 2012, on estime à 524.900 le nombre d'habitants au Grand-Duché, ce qui correspond à une augmentation de la population totale de près de 44 % par rapport à 1981, soit 160.300 unités.

Etat de la population de 1981 à 2012, en milliers



Source: STATEC

De même, le pays connaît un solde migratoire positif (c'est-à-dire un excédent des arrivées sur les départs) et en progression régulière depuis 1983. En effet, cet excédent était de 406 personnes en 1981 et s'élevait à 11.004 individus en 2011!

1.2. Importante progression du nombre de ménages

Depuis plusieurs décennies, on peut observer - outre la croissance démographique - des modifications de la composition des ménages. En effet, la multiplication des séparations et divorces, la vie en couple plus tardive, le vieillissement de la population, les possibilités pour les ménages âgés de rester plus longtemps autonomes sont autant de changements sociodémographiques augmentant le nombre de ménages de petite taille.

Lors du dernier recensement de la population au 1er février 2011, on a dénombré 503.280 personnes au Luxembourg habitant dans 208.565 ménages. La taille moyenne des ménages est donc actuellement d'environ 2,41 personnes par ménage[1].

Si l'on fait abstraction des personnes vivant dans des ménages collectifs, comme les maisons de retraite ou de soins, les casernes ou les prisons (soit 9.073 personnes ou 1,8% de la population), on constate néanmoins qu'un tiers des ménages est constitué de personnes vivant seules!

Les ménages de 2 personnes représentent 22,7% de la population totale. Les ménages constitués de 4 personnes sont les plus fréquents et constituent un peu plus d'un quart de la population totale. Les ménages de 5 ou 6 personnes et plus sont par contre beaucoup moins fréquents avec au total 8,4% de l'ensemble des ménages.

En ce qui concerne la population de personnes âgées également susceptibles de former des ménages de petite taille, la proportion du troisième âge (65 ans et plus) est restée quasiment stable depuis 1981, entre 13 et 14% de la population. Cependant, en valeur absolue, la progression est constante. En effet, selon le STATEC, le nombre de personnes de plus de 65 ans a plus que doublé en 50 ans, en passant de 34.000 personnes en 1961 à environ 71.700 en 2011!

Comme ce sont les ménages et non les individus qui sont demandeurs d'un logement, les seules prévisions de la population totale ne suffisent pas. Même en cas de régression démographique, le nombre de ménages pourrait rester plus ou moins constant, étant donné que la plupart des projections tablent sur une réduction de leur taille[2].

1.3. Des taux d'intérêt à un niveau bas depuis une décennie

Selon les données de la BCL, les taux d'intérêt des prêts hypothécaires s'élevaient à 9,25% en 1980 et même à 10% en 1982! L'introduction de l'euro en 1999 a dès lors influencé favorablement la stabilité des taux d'intérêts à un niveau plutôt bas.

Suite à la crise financière initiée en 2007 ayant débouché sur une crise économique qui dure encore aujourd'hui, les taux d'intérêt des crédits immobiliers ont baissé de façon quasi ininterrompue depuis fin 2008, pour atteindre le niveau historiquement bas de 2,2%.

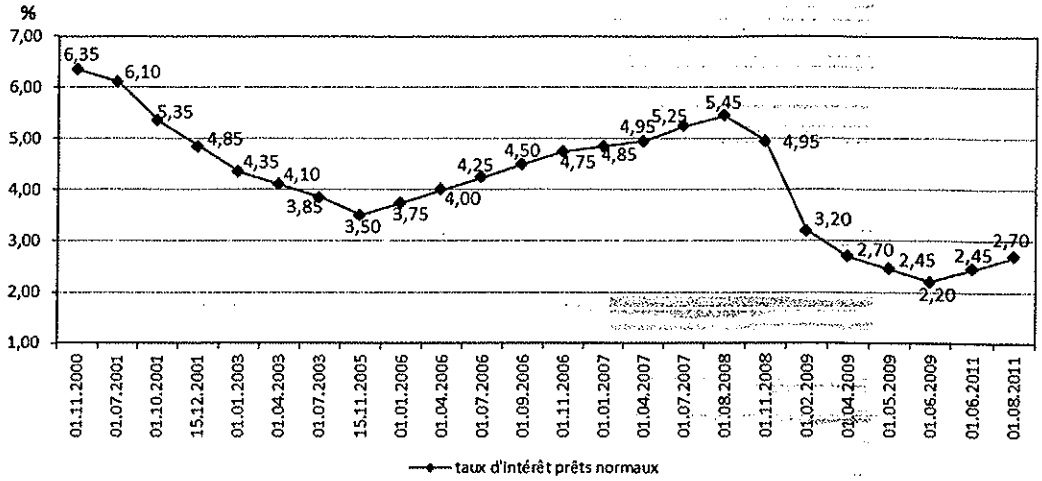
Cette diminution a été très rapide car les taux étaient encore de 5,45% en août 2008 et de 4,95 % en novembre 2008.

---

[1] STATEC (2013), *Recensement de la population 2011, Premiers résultats no 8, Le logement : immeubles d'habitation, ménages, propriétaires et locataires*, HEINZ A., PELTIER F., THILL G., février 2013

[2] LANGERS Jean (2007); *Projection des besoins en logements 2005-2020*; STATEC – Economie et statistiques, juin 2007

Progression des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires, en pourcentage



Source: Ministère du Logement (Rapport d'activité 2012)

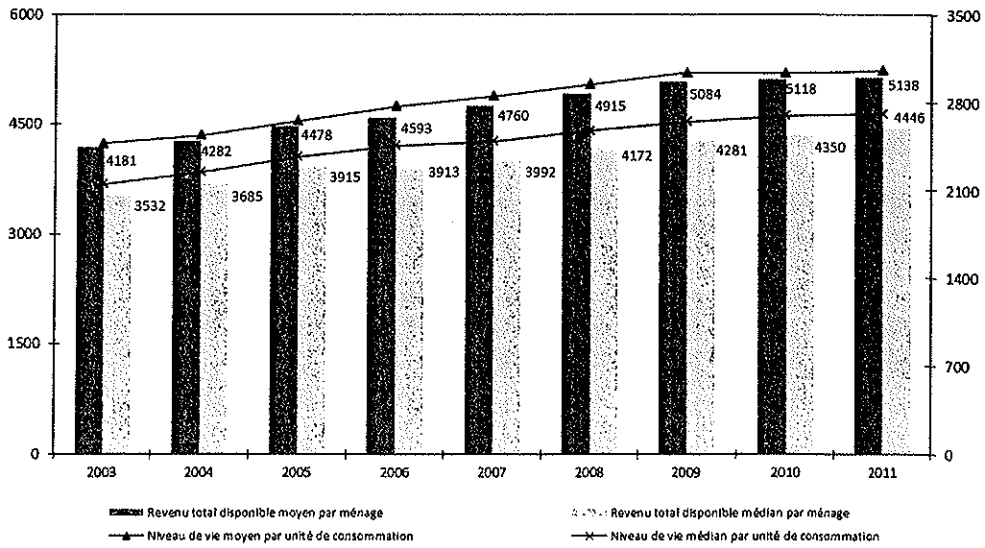
Des taux d'intérêt bas donnent aux ménages un accès plus facile au prêt hypothécaire, ce qui stimule la demande de logements et a des répercussions sur le niveau des prix.

1.4. Une hausse ininterrompue des revenus pendant vingt ans

Le Luxembourg a connu une croissance rapide et soutenue au cours des 25 dernières années. En effet, le pays a enregistré un taux de croissance moyen de 4,8% au cours des vingt dernières années, si bien que son économie a plus que doublé. Cette progression remarquable a transformé l'économie et débouché sur une forte augmentation du revenu par habitant, qui figurait déjà parmi les plus élevés de la zone OCDE[3]. La présence de certaines institutions européennes a à une certaine époque également contribué en partie au niveau élevé des revenus moyens de la population résidente.

Comme on peut le voir sur le graphique ci-dessous, si l'on considère la seule période entre 2003 et 2011, on peut constater que le revenu total disponible moyen par ménage a progressé de 22,60%, alors que le niveau de vie moyen par unité de consommation[4] s'est quant à lui accru de 23,58%.

Revenu mensuel disponible et niveau de vie 2003-2011, en €



Source: STATEC

[3] OCDE (2010); *Etudes économiques de l'OCDE: Luxembourg 2010*, volume 2010/5

[4] Afin de prendre en compte les différences de taille et de composition des ménages, le revenu net total du ménage est divisé par le nombre d'unité de consommation (UC) au moyen de l'échelle modifiée en UC de l'OCDE. Cette échelle modifiée assigne une pondération à tous les membres du ménage (dont l'addition constitue la taille en UC du ménage): 1 au 1er adulte; 0,5 à chaque membre âgé de 14 ans et plus et 0,3 aux enfants de moins de 14 ans (p.ex. ménage qui se compose d'un couple avec 1 enfant < 14 ans a pour taille équivalente: 1+0,5+0,3 = 1,8).

Or, un niveau de revenu élevé a un effet haussier sur le niveau des prix du marché du logement.

1.5. Disparité du poids et des conditions de logement selon les ménages

De nombreuses études ont démontré qu'il existe des réels écarts entre les ménages selon leur niveau de revenu, leur composition ou même leur statut d'occupation.

D'après une étude du STATEC de 2010[5], la question du logement est préoccupante pour 80% des ménages (contre 74,5% en 2003).

Le coût du logement a un impact direct sur le budget des ménages résidant au Grand-Duché: près d'un tiers (33%) des ménages estimaient en 2009 que la charge financière de leur logement était lourde et 47% qu'elle était plutôt lourde. A l'inverse, seulement 20% des ménages la considéraient comme faible.

Pour les ménages déclarant en 2009 que la charge financière de leur logement était lourde, le coût total induit[6] par le logement représentait en moyenne 15,6% du revenu net disponible du ménage, alors qu'il ne représentait que 10,4% du revenu lorsque la charge du logement était considérée comme plutôt lourde, et seulement 7% lorsqu'elle était perçue comme faible. Ces résultats objectifs vont donc dans le sens des déclarations des ménages.

Le poids du logement est également perçu différemment par le ménage selon sa composition familiale.

Ainsi, ce sont les ménages monoparentaux qui supportent le coût du logement le plus élevé: en 2009, les ménages monoparentaux avec un enfant à charge ont dû consacrer 23,7% de leur revenu net disponible au coût du logement, tandis qu'il s'élevait à 31,9% pour les ménages monoparentaux avec 2 enfants à charge. Les ménages composés de 2 adultes sans enfant à charge ne supportaient quant à eux qu'un coût du logement de 9% en moyenne.

Cet écart entre les ménages ayant différents niveaux de revenu s'est de plus creusé ces dernières années.

Selon une étude de l'Observatoire de Habitat[7], le taux d'effort moyen des ménages les plus modestes (ceux qui appartiennent au premier quartile de niveau de vie) a augmenté de 4,3 points de % entre 2004 et 2011 (passant de 24,6% en 2004 à 28,9% en 2011). En même temps, le taux d'effort moyen des autres ménages (plus aisés) n'a augmenté que de 2,3 points de % (passant de 17,4% en 2004 à 19,7% en 2011).

Ce décalage provient à la fois des évolutions récentes du revenu des ménages et de celles du coût de leur logement.

Le revenu disponible a en effet augmenté plus vite pour les ménages plus aisés (+19%) que pour les ménages modestes (+15%) entre 2004 et 2011.

Parallèlement, le coût du logement a augmenté plus fortement pour les ménages plus modestes (+34% entre 2004 et 2011) que pour les ménages plus aisés (+31% dans le même temps), comme l'illustre le graphique ci-dessous.

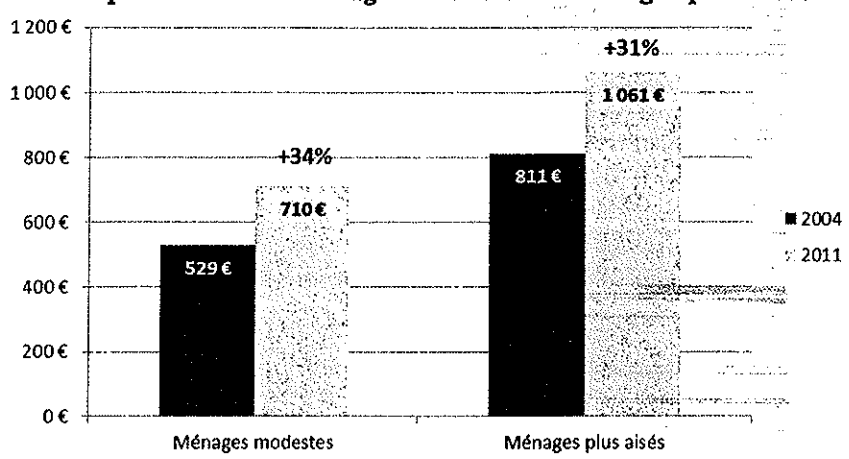
---

[5] OSIER Guillaume (2010), *Regards sur le coût du logement*, STATEC, Regards 15-2010, novembre 2010

[6] Ces coûts comprennent notamment le remboursement des intérêts d'emprunt (pour les propriétaires) ou le montant du loyer (pour les locataires), ainsi que les assurances obligatoires pour le logement et les charges diverses.

[7] Note de l'Observatoire de l'Habitat no. 11; *Impact du coût du logement sur le budget des ménages selon leur niveau de vie en 1996 et en 2006*, données mises à jour par J. LICHERON (CEPS/INSTEAD)

Evolution du coût du logement des ménages accédants ou locataires entre 2004 et 2011, comparaison entre ménages modestes et ménages plus aisés



Source: EU-SILC/PSELL-3, 2004-2011, CEPS/INSTEAD, STATEC

Enfin, en ce qui concerne le confort des logements, une étude du CEPS/INSTEAD[8] a permis de constater que le niveau de confort des logements des propriétaires est souvent plus élevé que celui des locataires, ce qui peut avoir deux explications:

1. Le niveau de vie des propriétaires est plus important avec 3.263 € par mois contre 2.487 € par mois chez les locataires, ce qui leur permet davantage de choisir le logement qui leur convient.
2. Les propriétaires sont plus susceptibles d'effectuer des travaux de rénovation de leur logement, alors que les locataires doivent notamment s'en remettre à leur bailleur pour la plupart des travaux (fenêtres, murs, toitures), car ceux-ci sont de la responsabilité du propriétaire.

2. Le marché du logement, côté offre

2.1. La rareté des terrains constructibles

La hausse du prix des logements est en partie due à une très forte progression du prix des terrains constructibles depuis le début des années 90 jusqu'à nos jours.

En 2007, le Conseil Economique et Social présentait dans son avis annuel un chiffre-clé[9] permettant de mesurer l'ampleur du phénomène: « *de 1993 à 2004, le prix moyen par are des terrains constructibles a augmenté à raison de 132%, alors que le prix de la construction à proprement parler n'a augmenté que de 27% sur la même période*[10].».

Pourtant, selon une étude publiée par l'Observatoire de l'Habitat[11], 2.701 hectares étaient disponibles pour l'habitat en 2010, soit l'équivalent de la moitié de la superficie de la commune de Luxembourg-Ville.
Ces 2.701 hectares se répartissent pour 2012 entre les différents types de propriétaires de la façon suivante:

- Les *personnes physiques* (c'est-à-dire les particuliers) - 2.047 hectares, soit les 3/4 des terrains disponibles destinés à l'habitat dans les périmètres d'agglomération des communes, appartiennent à des particuliers.
- Les *personnes morales*, c'est-à-dire les entreprises, les sociétés, les associations, les promoteurs etc. représentent le 2e type de propriétaires le plus important au niveau national et détiennent 15% des terrains disponibles (399 hectares).

---

[8] CEPS/INSTEAD (2010), *Home sweet home, le confort des logements s'est amélioré, mais pas pour tous les ménages*, Chroniques de l'enquête PSELL-3/2008, de LANCHY G., octobre 2010

[9] Conseil Economique et Social (2007), *Evolution économique, sociale et financière du pays 2007*, Avis annuel

[10] Source: STATEC

[11] Observatoire de l'Habitat (2010); *Le potentiel foncier et la consommation foncière dans les zones d'habitat au Grand-Duché de Luxembourg*, La note de l'Observatoire de l'Habitat, note no. 13, septembre 2009

- L'*Etat* possède 21 hectares, soit 0,77% des terrains disponibles.
- Les *administrations communales (et syndicats communaux ou intercommunaux)* sont avec 137 hectares propriétaires de 5% des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat.
- La *SNHBM* et les *différents Fonds* (tels que le *Fonds pour le développement du logement et de l'habitat*, le *Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg* et le *Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall*) détiennent 40 hectares des terrains disponibles en 2010 (respectivement 19 et 21 hectares).

Pour qu'un terrain puisse être valorisé par un projet de construction, il est impératif que le propriétaire soit disposé à le faire construire. Or, l'essentiel des terrains disponibles appartiennent à une multitude de propriétaires privés qui ne sont pas nécessairement disposés à les mettre à disposition dans l'immédiat.

Cette constatation s'illustre d'autant plus par le faible nombre de terrains à bâtir vendus en 2009 (près de 1.000 ventes de terrains à bâtir enregistrées en 2009, soit une moyenne de 8,6 terrains par commune) et par les prix très élevés (estimés en 2009 à environ 45.000 € l'are, en moyenne), par rapport aux pays voisins.

2.2. Une production encore insuffisante de logements

Une étude de 1982 concernant la situation du logement au Luxembourg, élaborée par la "*Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen, Hamburg*" (Gewos) à la demande du Fonds du logement, avait mis en exergue l'apparition d'une pénurie de logements, ce qui s'est confirmé dans les faits à la suite d'un accroissement important de la population à partir de 1984.

Cette pénurie a été confirmée par l'étude LIP[12] initiée en 1991 par le Ministère du Logement et de l'Urbanisme de l'époque, qui faisait état d'un déficit en logements se situant entre 6.600 et 30.000 logements, selon les critères d'appréciation retenus, et qui avançait en 1991 le chiffre annuel de 3.200 logements qui auraient dû être construits pour répondre aux besoins du marché. La mise à jour de cette étude publiée en 2007[13] fait plutôt état de 3.400 logements par an.

Une étude du STATEC de 2007[14] a procédé à une simulation de l'évolution de la demande potentielle de logement entre 2005 et 2020. Si l'on considère l'accroissement estimé du nombre de ménages, le remplacement de logements disparus et l'évolution du taux de vacance de logements jugés souhaitables, il faudrait un peu plus de 71.500 logements nouveaux, ce qui donne une moyenne annuelle de près de 4.800 unités.

Selon le STATEC, 2.824 logements ont été achevés en 2010, contre seulement 1.671 en 2000. Malgré cette évolution remarquable, les différentes analyses sur les besoins en logement semblent néanmoins s'accorder sur le fait que la production reste insuffisante par rapport aux besoins en logement du Grand-Duché.

Dans ce contexte, il convient de souligner que les promoteurs privés ne prennent malheureusement pas suffisamment d'initiatives, notamment en matière de logement à coût modéré, et ce malgré l'existence d'aides étatiques telles que les aides à la construction d'ensembles. Ce manque d'intérêt peut s'expliquer en partie par le fait que les rendements dans l'immobilier résidentiel ne sont pas aussi élevés que dans l'immobilier de bureaux.

2.3. Profil énergétique et écologique du logement et de l'habitat au Luxembourg

Au cours des 30 dernières années, la croissance économique du pays a engendré un accroissement de la population résidente résultant de l'immigration et du travail

---

[12] LIP Consulting (1991); *Untersuchungen zum Wohnungswesen in Luxemburg*, avril 1991

[13] Stadtland Dipl.-Ing. Alfred Eichberger Gmbh Wien sur demande du Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement (2007); *Wohnungsbedarfprognose 2001-2021 - Zusammenfassung der Ergebnisse*, Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, Département du Logement 2007

[14] LANGERS Jean (2007); *Projection des besoins en logements 2005-2020*; STATEC, Economie et Statistiques, juin 2007

transfrontalier. Ce phénomène a également eu des répercussions importantes sur l'organisation de l'espace et l'utilisation des sols.

En effet, depuis les années 70, la surface d'habitation moyenne des maisons unifamiliales s'est constamment accrue. Partant de 135 m², elle a atteint 178 m² durant la période 2000-2004 et 187 m² en 2005.

Selon le recensement de la population de 2011[15], un ménage dispose au Grand-Duché de Luxembourg en moyenne de 129,9 m² de surface de logement. Mais les écarts par rapport à cette moyenne sont importants: avec l'augmentation de la taille du ménage, la surface du logement augmente également. Toutefois, la surface par tête est la plus importante pour les ménages d'isolés avec 95,2 m².

De plus, les maisons unifamiliales sont le type d'immeuble le plus répandu. Elles représentent 83,5% de l'ensemble des immeubles d'habitation. Parmi les maisons unifamiliales, ce sont les maisons isolées qui prédominent (37,9% de l'ensemble des immeubles d'habitation), suivies par les maisons unifamiliales jumelées (25%) et les maisons unifamiliales en rangée (20,6%).

Les immeubles collectifs ne représentent que 12,5% du total des immeubles d'habitation. Pourtant, 32,7% de la population vit dans de tels immeubles collectifs.

De même, entre 2004 et 2007, 169 hectares ont été consommés au Grand-Duché de Luxembourg au sein des zones d'habitat déterminées par le plan d'aménagement général (PAG) par un bâtiment d'habitation que celui-ci soit achevé ou encore en construction (soit près de 56 hectares par an)[16]. Au total, 1.536 bâtiments d'habitation ont été construits et habités, ce qui représente en moyenne l'utilisation de 7 ares par bâtiment.

Or, la construction de logements trop grands et une densité résidentielle trop faible contribuent à une consommation d'énergie résidentielle par personne trop importante et ne permettent pas le développement d'un habitat durable.

En outre, 13,6% de la population était en situation de risque de pauvreté en 2011 au Grand-Duché, c'est-à-dire que ces personnes avaient un niveau de vie mensuel inférieur à 1.627 €[17].

L'analyse par classe d'âge montre que les jeunes sont les plus exposés au risque de pauvreté, et que le risque diminue avec l'âge. En 2011, le taux de risque de pauvreté chez les 0-17 ans était de 20,3%, contre seulement 4,7% pour les 65 ans et plus. Ainsi, le risque de pauvreté est considérable, y compris au Luxembourg.

Pourtant, 13,6% de l'ensemble des immeubles d'habitation date d'avant 1919 (dont 18,3% sont des maisons en rangée) et 15,1% des immeubles d'habitation existants aujourd'hui ont été construits entre 1919 et 1945. Des bâtiments d'habitation aussi anciens sont certes souvent les plus abordables pour des ménages ayant des revenus modestes, mais ils sont - dans de nombreux cas - également loin d'atteindre une performance énergétique satisfaisante. Avec les hausses continues des frais liés à la consommation d'énergies non-renouvelables, cette tranche de la population est dès lors très exposée au risque de pauvreté énergétique.

---

[15] STATEC (2013), *Recensement de la population 2011, Premiers résultats no. 8, Le logement: immeubles d'habitation, ménages, propriétaires et locataires*, HEINZ A., PELTIER F., THILL G., février 2013

[16] Observatoire de l'Habitat (2010); *Etalement urbain et périurbanisation, mesure de la densité de construction de logements sur les terrains consommés entre 2004 et 2007 au Grand-Duché de Luxembourg*, Hors-série de l'Observatoire de l'Habitat, octobre 2010

[17] *Rapport Travail et Cohésion sociale 2012*, no. 114 Cahier Economique, BINTENER C., BOURGEOIS N., FRISING A., OSIER G., REIFF P., RIES J., ZAHLEN P.

Chapitre 2: Une nouvelle politique favorisant le développement d'un logement et d'un habitat plus durables

1. Philosophie du projet de loi

Le développement durable permet de répondre aux besoins des générations présentes sans pour autant compromettre les besoins des générations futures.

Il est dès lors impératif que l'offre de logements, dans le domaine de l'accession à la propriété comme dans celui de la location, prenne en compte ces critères tant en ce qui concerne les choix urbanistiques que les modes de construction, ainsi que la performance énergétique et environnementale des logements. En effet, le logement joue un rôle majeur dans l'insertion, le bien-être et le développement humain, la vie sociale et l'accès à l'emploi.

C'est ce que le Gouvernement se propose de faire avec le présent projet de loi, qui vise à introduire les objectifs du développement durable et à regrouper les 3 piliers y relatifs, à savoir le social, l'économie et l'écologie, dans le domaine des aides individuelles au logement.

Le Gouvernement veut se doter d'outils supplémentaires afin de persévérer dans une politique active du logement en vue de réaliser des lieux d'habitat offrant une grande qualité de vie dans un espace urbain et rural idéal, le tout à un prix plus abordable.

Le présent projet de loi a été élaboré sur base des travaux d'un groupe interministériel auquel ont participé des représentants du Ministère du Logement, du Ministère du Développement durable et des Infrastructures (Département de l'Environnement), de l'Administration de l'Environnement ainsi que de Myenergy.

Actuellement, les aides au logement sont réparties principalement au niveau de deux Ministères:

- les demandes pour des aides socio-économiques au logement sont envoyées au Ministère du Logement, et instruites par le Service des Aides au Logement;
- les aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement sont soumises au Ministère du Développement Durable, département de l'Environnement, et gérées par l'Administration de l'Environnement.

Dans un souci de simplification administrative, le projet de loi prévoit de regrouper au sein du Ministère du Logement toutes les aides financières étatiques concernant le logement.

Dans un avenir proche, il suffira ainsi au demandeur de s'adresser au seul Service des Aides au Logement pour l'obtention des aides individuelles au logement (« Guichet unique des aides au logement »). Cette mesure était d'ailleurs l'une des mesures clés retenues dans le groupe de travail « Logement » dans le cadre du «Partenariat pour l'environnement et le climat».

Le présent projet de loi reprend toutes les dispositions utiles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, qui sera abrogée. Il crée également une base légale pour la certification de logements durables et pour les aides financières y relatives, ainsi que pour les primes concernant les matériaux de construction écologique, en visant une plus grande sensibilisation du public au logement et à l'habitat durables.

2. Les aides individuelles au logement

Dans ce contexte, il convient de mentionner l'efficacité économique des aides individuelles au logement - et plus particulièrement des aides en intérêt - pour les ménages accédants à la propriété selon leur niveau de revenu.

Une étude du CEPS/INSTEAD[18] montre en effet que les ménages avec des revenus compris entre 20.000 et 40.000 € par an ont le taux d'effort le plus élevé, étant donné qu'ils consacrent plus de 27,4% de leurs revenus au remboursement de leur prêt hypothécaire (voir graphique ci-dessous).

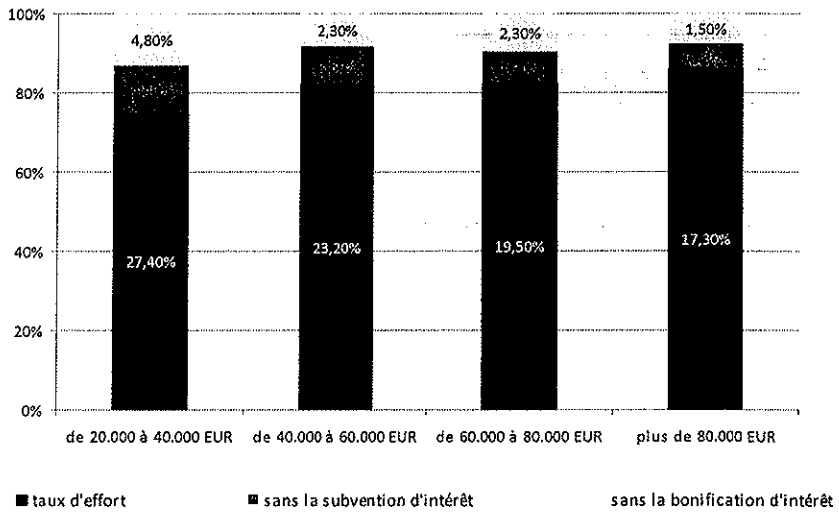
Parmi ces ménages, ceux qui bénéficient d'une subvention et d'une bonification d'intérêt verraient leur taux d'effort augmenter de 9,2 points de % en moyenne si ces aides en intérêt étaient entièrement abrogées. Leur taux d'effort atteindrait alors 36,6%, ce qui dépasse le tiers du revenu communément considéré comme acceptable et raisonnable.

Ce sont les parents isolés (ménages monoparentaux) qui profitent le plus des aides en intérêt.

En effet, en cas d'abrogation des aides en intérêt, ceux-ci verraient leur taux d'effort augmenter en moyenne de 5,9 points de pourcentage. Leur taux d'effort atteindrait alors 28,5%.

Par contre, le taux d'effort des ménages dont les revenus sont supérieurs à 80.000 € par an bénéficiant d'une subvention et d'une bonification d'intérêt ne serait impacté que de 2,8 points de % en cas de suppression de ces aides. Même dans ce cas-là, ils ne consacreraient qu'environ un cinquième de leur revenu au remboursement de leur prêt hypothécaire.

Taux d'effort des ménages bénéficiaires d'une subvention et/ou d'une bonification d'intérêt selon leur revenu disponible annuel net, en % du revenu disponible annuel net des ménages



Source: CEPS/INSTEAD, PSELL/EU-SILC (2007-2008)

Les résultats de cette étude montrent que les aides en intérêt au logement représentent un réel soutien financier pour les ménages les plus défavorisés, alors que l'effet de ces aides sur le taux d'effort des ménages plus aisés n'est que marginal.

Il est évident que le soutien aux populations dont le revenu est plus modeste doit être renforcé. Dans le présent projet de loi, les critères socio-économiques comme condition d'octroi ont dès lors été élargis à un plus grand nombre d'aides individuelles au logement.

2.1. Aides socio-économiques

A part le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil - qui n'a pas été jugé utile d'être maintenu - et la participation étatique aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat (système du carnet de l'habitat abrogé et remplacé par la certification du logement durable), toutes les aides socio-économiques prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 et les règlements d'exécution ont été reprises dans la nouvelle loi.

[18] BOUSCH Patrick, LICHERON Julien (2010) ; *Analyse de l'efficacité économique des aides individuelles au logement-Etude réalisée pour le compte du Ministère du Logement*, CEPS/INSTEAD, juillet 2010

Les dispositions légales y afférentes ont été revues et précisées dans un but de sécurité juridique et d'une meilleure lisibilité. Elles sont maintenant beaucoup plus explicites que dans la loi de 1979.

Ainsi, à part les principales modalités et conditions d'octroi des aides, le texte de loi prévoit maintenant également les montants maximaux des aides socio-économiques pouvant être obtenus par les bénéficiaires.

Parmi les nouveautés/modifications les plus importantes concernant les aides socio-économiques, il convient notamment de mentionner:

1. la garantie de l'Etat comme la bonification d'intérêt seront liées à une condition de revenu;
2. la bonification d'intérêt sera abrogée, mais uniquement pour l'avenir;
3. l'aide d'épargne-logement pour nouveau-né, qui n'a pas tenu ses promesses, sera abrogée;
4. l'introduction d'une subvention de loyer dans la loi, prévue par un autre projet de loi déposé à la Chambre des Députés, en l'occurrence le projet de loi n° 6542;
5. la prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires, en l'occurrence l'ancienne aide prévue par l'article 23 de la loi de 1979, sera dorénavant directement versée aux acquéreurs - répondant notamment à des conditions de revenu - d'un logement réalisé/assaini dans le cadre d'un projet de logements visé par le titre II de la loi: cette aide ne sera donc plus versée, comme dans le passé, avec des délais parfois longs, via les promoteurs aux bénéficiaires finaux;
6. afin de garantir une plus grande *équité* entre les différents bénéficiaires d'aides, il ne sera désormais plus possible pour les ménages éligibles de cumuler la prime de construction avec la prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires;
7. le cercle des personnes éligibles pour une participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux personnes handicapées a été étendu (à l'heure actuelle, uniquement les handicapés physiques sont visées);
8. lors d'un réexamen du dossier, beaucoup de ménages bénéficiaires d'une aide au logement se plaignent des démarches qu'ils doivent suivre pour obtenir les renseignements et documents demandés par le Service des Aides au Logement du Ministère du Logement pour effectuer ce réexamen (notamment pour (re)calculer les aides et pour vérifier les conditions légales prescrites en la matière); dans un but de simplification administrative et de gain de temps, la loi prévoit maintenant un choix: ou bien les ménages font eux-mêmes toutes les démarches administratives requises, ou bien ils donnent, par une déclaration/autorisation spéciale, leur accord à ce que les gestionnaires de leur dossier puissent obtenir en leur nom et pour leur compte les renseignements et certificats nécessaires pour ledit réexamen auprès des administrations publiques concernées.

2.2. Aides énergétiques

A part le renforcement progressif des exigences en matière de performance énergétique pour les nouveaux bâtiments d'habitation et l'assainissement de bâtiments existants ainsi que des efforts menés en matière d'information, de sensibilisation, de conseil et de formation en matière d'efficacité énergétique et des énergies renouvelables, les incitations financières constituent le principal levier pour assurer une contribution substantielle du secteur des bâtiments d'habitation aux objectifs ambitieux que le Grand-Duché devra respecter à l'horizon 2020 en matière de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre et en matière de recours aux sources d'énergie renouvelables.

En ce qui concerne les aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement, il est à noter qu'elles s'inspirent en grande partie du *règlement grand-ducal du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement* et visent ainsi les nouvelles maisons à performance énergétique élevée, l'assainissement énergétique de

maisons d'habitation existantes et les installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables ainsi que le conseil en énergie.

Le principal changement concerne la définition de conditions d'octroi - plus restrictives - notamment au niveau des nouvelles constructions ainsi que l'instauration d'un complément à la prime d'assainissement énergétique pour des ménages répondant à des conditions de revenu.

- *Prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée*

  Environ 50% des maisons ayant profité d'une aide étatique prévue par le prédit règlement grand-ducal du 12 décembre 2012 avaient une surface de référence énergétique supérieure à 225 m².

  Dans un souci de durabilité, le projet de loi prévoit maintenant des conditions d'octroi plus restrictives (conditions liées à la surface, ne pas être propriétaire d'un 2e logement, condition d'habitation de 10 ans) par rapport à celles prévues par le régime actuellement en vigueur. Le Gouvernement vise ainsi à encourager davantage les formes de logement plus compactes.

- *Prime d'assainissement énergétique*

  Pour renforcer l'assainissement énergétique des logements existants, la prime pour l'assainissement énergétique telle que prévue par la réglementation actuelle est maintenue.

- *Aides financières pour lutter contre la pauvreté énergétique*

  Pour aider davantage les ménages à faible revenu à procéder à l'assainissement énergétique de leur logement et afin de les préserver de la pauvreté énergétique, le présent projet de loi propose d'introduire - voire de maintenir - les 3 aides financières suivantes:

  - le *complément à la prime d'assainissement énergétique*: il offre aux ménages répondant à des critères socio-économiques une augmentation pouvant aller jusqu'à 20% du montant de la prime d'assainissement énergétique;
  - l'aide financière dans le cadre du *prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique*: cette aide est prévue pour des ménages à très faible revenu et est l'une des mesures retenues dans le cadre du «Partenariat pour l'environnement et le climat»; elle s'avère indispensable pour aider lesdits ménages à rester à l'abri du risque de la pauvreté énergétique; l'aide sera accordée dans le cadre d'un prêt hypothécaire « à taux zéro » devant être contracté auprès d'une banque conventionnée avec l'Etat; ce prêt hypothécaire sera garanti en capital et en intérêts par l'Etat, mais sans que le montant à subventionner ne puisse dépasser un maximum de 50.000 €;
  - la *subvention d'intérêt complément à l'assainissement énergétique*: cette aide en intérêt concerne les ménages moins aisés, mais qui ne remplissent pas les conditions de revenu prévues pour le prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique; elle peut être accordée jusqu'à un plafond de 50.000 € en cas d'un prêt hypothécaire destiné à améliorer le bilan énergétique du logement.

  Il est important de noter que les installations techniques ne sont pas prises en compte ni pour la subvention d'intérêt complément à l'assainissement énergétique, ni pour le prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique, et ce afin de donner priorité aux mesures d'isolation thermique et à l'installation d'une ventilation contrôlée mécanique avec récupération de chaleur, ces mesures étant les plus efficaces pour lutter contre la précarité énergétique.

- *Primes pour installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables*

  Dans un souci de contribuer au respect de l'objectif en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'en matière de sources d'énergie renouvelables - le Grand-Duché de Luxembourg doit s'assurer qu'en 2020, 11% de l'énergie consommée provienne de sources renouvelables -, il est proposé de différencier entre les bâtiments d'habitation de plus de 10 ans et les bâtiments d'habitation de moins de 10 ans en ce

qui concerne les aides financières pour les installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables, actuellement prévues par le prédit règlement grand-ducal du 12 décembre 2012.

- *Conseil en énergie*

  L'obligation de faire établir un conseil en énergie préalablement aux travaux d'assainissement - tout en étant très utile en vue d'un résultat correct - présente souvent un sérieux frein pour les ménages à revenu faible par le fait de devoir « préfinancer » les coûts relatifs au conseil en énergie.

  Le présent projet de loi prévoit dès lors que les ménages plus défavorisés éligibles au prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique de leur logement pourront profiter, à titre gratuit, d'un conseiller en énergie mis à disposition par le Ministère du Logement.

2.3. Aides écologiques

Au Grand-Duché, hormis l'attribution de la «*Gréng Hausnummer*» qui est une distinction plutôt symbolique, les bâtiments d'habitation sont actuellement uniquement évalués sur base de leur qualité thermique par le biais du certificat de performance énergétique.

Pour pouvoir évaluer les bâtiments d'habitation selon les 3 piliers de la durabilité, le Ministère du Logement, en collaboration avec un bureau d'études externe, souhaite mettre en place une certification pour logements durables sur base de critères couvrant tous les aspects inhérents aux piliers de la durabilité.

Le but de la certification pour logements durables est de sensibiliser les propriétaires et locataires de logements, les promoteurs ainsi que les architectes et ingénieurs à un logement et un habitat plus durables.

Dans ce contexte, il convient de souligner que le « *Plan national pour le développement durable* » (PNDD) prévoit notamment la certification pour logements durables comme une mesure pour promouvoir la consommation durable des ménages (*Massnahme 54 Förderung des nachhaltigen Konsums der Haushalte, Reduktion des Energie-, Material-, Flächen- und Benzinverbrauchs*) et pour sensibiliser et informer au niveau du logement et de l'habitat (*Massnahme 108 Sensibilisierung und Information auf dem Gebiet Wohnung und nachhaltiger Siedlungsweise*).

La certification pour logements durables ainsi que l'indice écologique des matériaux de construction se trouvent actuellement en phase de développement, et seront terminés d'ici peu de temps. Il s'ensuivra ensuite une phase «test» durant laquelle au moins 50 logements réels seront évalués, ce qui permettra de calibrer le système dans son ensemble.

La finalisation et la mise au point définitive du système est prévue pour fin 2013. Le détail des aides relatives à la certification pour logements durables pourra être spécifié par voie de règlement grand-ducal.

Dans ce contexte, le présent projet de loi prévoit des aides « écologiques » en ce qui concerne les matériaux de construction, des aides pour l'établissement de la certification ainsi que pour les logements certifiés durables:

- *Aides pour matériaux de construction*

  Dans le souci de respecter davantage l'environnement et le bien-être à l'intérieur d'un logement, le Ministère du Logement a fait développer, dans le cadre de la certification pour logements durables, un « *indice écologique des matériaux de construction* » qui permettra d'évaluer les effets environnementaux des matériaux de construction (*Umweltauswirkungen*). L'utilisation de matériaux de construction écologiques sera encouragée par une aide financière.

- *Aides pour l'établissement de la certification*

  La certification n'est pas obligatoire, mais constitue une condition d'octroi pour l'obtention de l'aide pour logement certifié durable. Afin de sensibiliser et de promouvoir le logement et l'habitat durables, l'établissement du certificat nécessite d'être subsidié

par l'Etat. Les frais pris en charge par l'Etat contribueront à faire accepter la certification des logements durables et de l'instaurer sur le marché en tant que label certifiant de la qualité des logements suivant les critères de la durabilité en vente sur le marché.

- *Aides pour logements certifiés durables*

  Les propriétaires des logements certifiés « durables » contribuent de manière sensible à la protection de notre environnement et jouent le rôle de précurseurs en matière de logement durable. De ce fait, le présent projet de loi prévoit de les encourager par une aide financière spécifique.

3. Les aides pour le développement d'un habitat durable

L'effort de l'Etat ne peut pas uniquement porter sur un soutien aux ménages en ce qui concerne notamment l'accession à la propriété, mais doit nécessairement prévoir la stimulation et la promotion non seulement de la construction de nouveaux logements à coût modéré mais également l'indispensable réhabilitation de l'habitat par l'assainissement énergétique de logements anciens.

Cette réhabilitation de l'habitat est d'autant plus primordiale que les habitats existants abritent de nombreux ménages à revenus modestes.

Seule une infime partie des terrains constructibles se trouve entre les mains des pouvoirs publics, ce qui réduit considérablement les possibilités de l'Etat de mener une politique de foncier suffisamment active et efficace.

Il convient de rappeler dans ce contexte que les personnes morales possèdent près de 11% des terrains constructibles qui sont très souvent localisés dans le centre et le sud du pays et qui sont d'un attrait stratégique important. Il est dès lors important de sensibiliser les promoteurs privés à la nécessité d'augmenter considérablement l'offre de logements à coût modéré.

Par conséquent, le présent projet de loi ouvre les possibilités de participation étatique en matière de développement d'un habitat durable à tous les promoteurs immobiliers!

En effet, avec le présent projet de loi, les promoteurs - tout type confondu - sont mis sur un pied d'égalité parfaite, donc aussi bien les promoteurs publics que les promoteurs privés, ou bien les associations sans but lucratif, les fondations et les fabriques d'église mais aussi les coopératives agissant dans le domaine du logement.

Le but de ces participations étatiques est donc d'accroître l'offre de logements financièrement abordables aussi bien sur le marché de l'accession à la propriété que sur le marché locatif.

Les participations de l'Etat dans le cadre des aides pour le développement d'un habitat durable sont arrêtées dans un *programme pluriannuel* qui définit pour chaque projet immobilier la nature de l'opération (location, vente et/ou préfinancement) ainsi que l'importance et les conditions d'une participation étatique. Pour bénéficier de participations étatiques, les promoteurs doivent en effet respecter certaines obligations de service public dans le domaine du logement prévues par la présente loi et ses règlements d'exécution.

Ledit programme pluriannuel poursuit deux objectifs principaux: d'une part l'acquisition et l'aménagement de terrains à bâtir, et d'autre part la réalisation de logements à coût modéré destinés à la vente et à la location.

Au vu de la pénurie actuelle de logements abordables au Grand-Duché, il convient de souligner que la réalisation de logements à coût modéré respectivement de logements à loyer modéré pour des personnes à faible revenu ou pauvres - n'ayant pas les moyens financiers pour acquérir ou louer un logement aux conditions présentes sur le marché privé - constitue une mission d'*intérêt général*, qui est fondamentale pour la mixité sociale et la cohésion sociale.

3.1. Aides en matière d'accession à la propriété

Le coût des travaux d'aménagement pour la viabilisation des terrains jusqu'à présent remboursé au promoteur concerné et ensuite transféré aux acquéreurs sera à l'avenir *directement* versé aux acquéreurs individuellement, et ceci sous la forme d'une *prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires*, qui sera toutefois dorénavant soumise à des critères socio-économiques liés au revenu et à la composition du ménage.

Comme déjà prévu dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il est en outre prévu qu'un promoteur ne peut avoir des aides financières relatives aux coûts d'acquisition de terrains que s'il propose de vendre les logements sur base d'un droit de superficie ou d'emphytéose. Le recours à ces deux instruments permettra d'aider à neutraliser le coût du foncier.

3.2. Aides en matière de location

Force est de constater que le problème de la pénurie de logements locatifs sociaux ne cesse de s'accroître et qu'il est par conséquent indispensable de persévérer dans les efforts de sensibilisation des communes et des autres promoteurs afin de non seulement promouvoir la création de logements abordables en matière de location, mais également de diversifier au mieux la typologie des logements offerts, et notamment leur niveau de loyer.

En matière de projets de réalisation de logements locatifs sociaux, il y a dès lors lieu de souligner deux changements majeurs par rapport à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement:

- afin de permettre à terme la mise sur le marché locatif d'un plus grand nombre de logements offrant des niveaux de loyer abordables, les promoteurs privés bénéficieront dorénavant de conditions analogues à celles des promoteurs publics pour l'obtention d'aides;
- le préfinancement de l'acquisition et des travaux de construction ou de transformation - qui est un élément de coût inhérent à un projet - sera désormais également pris en charge par l'Etat en cas de réalisation de logements locatifs sociaux; dans ce contexte, la prise en charge des charges d'intérêt dans le domaine de la location est donc mise sur un pied d'égalité avec celle prévue pour l'accession à la propriété.

Le souci d'instaurer une politique globale d'aides pour le développement d'un habitat durable en faveur de toutes les couches de la population ne dispense pas de mesures spécifiques pour certains groupes distincts dont la particularité des besoins en logements nécessite une aide publique adaptée, et ceci notamment dans le domaine du logement pour étudiants, du logement pour travailleurs étrangers seuls ainsi que l'hébergement de demandeurs de protection internationale pour lequel l'aide étatique est - en général - plus importante que pour le secteur locatif à coût modéré.

3.3. Participation aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale

En 2009, la Fondation pour l'Accès au Logement (FAL) a développé sur base d'un projet-pilote l'actuelle « *Agence Immobilière Sociale* » (AIS). La mission principale de l'AIS est celle de faire de la gestion locative sociale, c'est-à-dire qu'elle recherche et met à la disposition des personnes souffrant d'une exclusion sociale des logements vacants issus du parc locatif privé adaptés à la composition du ménage. Elle permet dès lors de promouvoir l'inclusion - voire réintégration - sociale de ces personnes.

Les logements ainsi mis à disposition sont soit sous-loués par l'intermédiaire de l'AIS, soit donnés directement en location par le propriétaire avec le concours de l'AIS. Dans les deux cas de figure, ceci se fait à un prix inférieur à celui du marché locatif privé. Pour pouvoir mener à bien sa mission, l'AIS bénéficie du concours financier conjoint du Ministère de la Famille couvrant les frais de personnel et les frais administratifs et du Ministère du Logement prenant à charge les frais divers relatifs aux logements à proprement parler.
Le présent projet de loi vise à donner un cadre légal à la gestion locative sociale, et entend élargir le fonctionnement de l'AIS à d'autres organismes œuvrant dans le domaine du logement.

Cet élargissement fait suite à la demande de différentes communes de pouvoir agir en matière de gestion locative sociale et peut constituer un moyen efficace pour lutter contre les vides locatifs.

Il est prévu que l'Etat soutienne ces organismes moyennant une participation aux frais de fonctionnement de la gestion locative sociale.

4. Critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location

La partie III du projet de loi a trait aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location auxquels doivent répondre les locaux destinés à la location ou mis à disposition aux fins d'habitation.

Elle poursuit le même objectif que le texte de loi de 1979 en la matière, tel que modifié en 1993: résorber le logement insalubre et indigne et empêcher les pratiques douteuses de certaines personnes scrupuleuses essayant de réaliser des bénéfices importants dans la mesure où elles louent à des prix exagérés des locaux d'habitation qui ne sont pas dignes de ce nom.

Même si le texte de loi proposé en la matière reprend en gros le texte de 1979, il convient néanmoins de l'adapter à la situation actuelle des locaux d'habitation en tenant compte des expériences récentes que les communes ont pu faire lors du contrôle de locaux d'habitation.

En effet, lors d'un débat à la Commission du logement de la Chambre des Députés du 2 mars 2010, il a été constaté que surtout les grandes communes - comme les villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette - ont dû réagir ces dernières années, étant donné que les conditions de logement se sont aggravées.

Il a également été constaté que les communes règlent la plupart des problèmes au niveau du *règlement sur les bâtisses* alors que l'actuel *règlement grand-ducal modifié de 1979 fixant les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité* n'est plus adapté à la situation actuelle des locaux d'habitation visés. Or, le règlement sur les bâtisses ne permet d'agir que pour les locaux d'habitation où des transformations ou des changements d'affectation ont été réalisés.

Par conséquent, la règlementation fixant le contenu des critères légaux sera revue en entier. Le texte de loi, quant à lui, est modifié sur certains points. Les auteurs du texte de loi sont d'avis que le cadre légal ne doit pas être trop rigide afin de ne pas contrarier dans leur autonomie les communes obligées d'agir au cas par cas.

Premièrement, dans un souci d'être plus précis, le texte de loi est modifié en ce qu'il définit maintenant les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location.

En ce qui concerne la fermeture du local d'habitation ne répondant pas aux critères fixés par la loi, il appartient toujours au bourgmestre de décider la fermeture du local d'habitation en question. Les auteurs ne sont pas allés trop dans le détail en ce qui concerne la décision de fermeture alors qu'ils sont d'avis qu'il appartient au bourgmestre de décider si un local d'habitation doit être fermé ou s'il fixe un délai au propriétaire/exploitant-gérant pour se conformer aux critères prescrits en la matière.

Enfin, le projet entend responsabiliser les propriétaires et les exploitants-gérants. Désormais, en cas de fermeture d'un local d'habitation par décision du bourgmestre, le propriétaire ou l'exploitant-gérant doit pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre procède au relogement, mais aux frais du propriétaire et/ou de l'exploitant-gérant. De même, dans une optique de responsabiliser et de sanctionner le propriétaire respectivement l'exploitant-gérant qui commet des infractions aux critères légaux, le texte de loi reprend les peines correctionnelles prévues par le texte de loi de 1979, tout en l'adaptant aux montants actuels.

Texte du projet de loi

Partie I: Champ d'application et définitions

Art. 1er. (1) La présente loi a pour objet de favoriser l'accès au logement, la rénovation et l'assainissement des logements anciens, et de promouvoir une politique de logement et de l'habitat durables au Grand-Duché de Luxembourg.

(2) Le logement et l'habitat durables reposent sur les trois aspects du développement durable, à savoir l'aspect social, l'aspect économique, et l'aspect écologique. Les aspects social et économique se caractérisent par l'accessibilité en fonction de la capacité financière de l'occupant et par l'adaptabilité et la salubrité du logement. L'aspect écologique correspond à l'utilisation rationnelle des ressources naturelles non-renouvelables, la maîtrise du coût de l'occupation via l'efficience énergétique et la mise en œuvre de matériaux de construction écologiques.

(3) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions est autorisé à collecter et à diffuser des données statistiques sur l'évolution du marché du logement et de l'habitat au Grand-Duché de Luxembourg, notamment sous l'aspect de la durabilité.

Art. 2. Au sens de la présente loi, on entend par:

- *ministre* — le ministre ayant le Logement dans ses attributions;

- *ménage* — une personne vivant seule ou un groupe de plusieurs personnes vivant ensemble dans un logement sis au Grand-Duché de Luxembourg;

- *demandeur* — la ou les personnes qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide visée par la présente loi;

- *bénéficiaire* — le demandeur à qui une aide au logement a été accordée; si l'aide est accordée à plusieurs personnes, elle est répartie au prorata entre celles-ci;

- *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 puisse y dormir, y préparer et y prendre ses 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 de 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;

- *établissement financier* — un établissement bancaire et d'épargne ou un organisme de pension relevant de la sécurité sociale agréé dans l'Union européenne et l'Espace économique européen;

- *promoteur* — une commune ou un syndicat de communes, le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, une société fondée sur la base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché, une société constituée conformément à la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, une association sans but lucratif, une fondation, une fabrique d'église, un hospice civil ou une communauté religieuse ayant conclu une convention avec le gouvernement, réalisant un projet visé par la présente loi.

Partie II: Aides étatiques promouvant le logement et l'habitat durables

Titre I – Aides individuelles au logement

Chapitre 1er.- Aides à la location

Section 1 - Aide au financement de la garantie locative

Art. 3. (1) Le ministre est autorisé à accorder une aide au financement de la garantie locative dans les cas où un ménage locataire d'un logement soumis à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, ci-après dénommée la « loi sur le bail à usage d'habitation », ne peut pas fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative prévue lors de la conclusion du bail.

L'aide consiste en une garantie locative fournie par le ministre au ménage et prend la forme d'un certificat par lequel le ministre s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) Pour bénéficier de cette aide, le ménage:

- n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- conclut un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et constituant sa résidence principale et permanente;
- conclut avec un établissement financier un contrat de dépôt conditionné respectant les conditions à fixer par règlement grand-ducal et donne instruction à l'établissement financier concerné de transmettre une copie des extraits relatifs au compte de dépôt conditionné au ministre;
- remplit les conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal.

(3) Le montant de l'aide est fixé en fonction de la situation de revenu et de famille du ménage. Le montant de l'aide ne peut en aucun cas dépasser trois mois de loyer. Le montant maximal de l'aide est limité à 573 euros, valeur au nombre cent de l'indice général des prix à la consommation raccordé à la base du 1er janvier 1948.

(4) Un règlement grand-ducal précisera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

Section 2 - Subvention de loyer

Art. 4. (1) Le ministre est autorisé à accorder une subvention de loyer à un ménage à revenu faible qui loue un logement soumis à la loi sur le bail à usage d'habitation.

(2) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

Chapitre 2.- Aides à l'accession à la propriété

Section 1 - Aides socio-économiques

Sous-section 1 - Garantie de l'Etat

Art. 5. (1) Le ministre est autorisé à garantir, aux conditions et dans les limites déterminées par la présente loi, le remboursement en principal, intérêts et accessoires de prêts hypothécaires consentis à un ménage en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de logements servant d'habitation principale et permanente au ménage ainsi qu'à ses ascendants et

descendants qui y vivent, dans les cas où ce ménage ne peut fournir aux établissements financiers des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci.

(2) Pour bénéficier de cette aide, le ménage:

- n'est au moment de l'octroi du prêt ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- est titulaire d'un compte d'épargne avec un dépôt minimum de 250 euros;
- rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant au moins trois ans auprès d'un établissement financier;
- répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;
- obtient auprès d'un établissement financier un prêt qui correspond à au moins 60% du coût soit du terrain et des travaux de construction, soit du prix d'acquisition et, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'amélioration du logement, ce prêt étant garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

(3) La garantie de l'Etat porte sur seule la partie du prêt qui dépasse les 60% du coût ou du prix visé ci-avant, sans pouvoir dépasser soit 30% du coût du terrain et des travaux de construction, soit du prix d'acquisition et, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'amélioration du logement.

La garantie de l'Etat ne dépasse pas le montant de 18.750 euros correspondant au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

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.

La garantie de l'Etat s'applique durant la durée totale du prêt.

La garantie de l'Etat est fixée en considération de la durée d'épargne et de la capacité de remboursement du ménage. Elle n'est accordée que si les mensualités de remboursement du prêt ne dépassent pas 40% du revenu net disponible du ménage au moment de l'octroi de la garantie.

(4) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

Sous-section 2 - Aides en capital

1. Prime de construction et d'acquisition

Art. 6. (1) Afin d'encourager l'accession à la propriété d'un logement, le ministre est autorisé à accorder à un ménage une prime de construction ou une prime d'acquisition différenciée suivant le revenu et la situation de famille du ménage ainsi que suivant le type de construction du logement reflétant la surface au sol occupée.

Le montant maximal de la prime de construction ou de la prime d'acquisition est de 13.000 euros par ménage.

(2) Pour bénéficier de cette aide:

- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- le ménage répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;
- le ménage respecte les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal.

Ces conditions, à l'exception de celle relative au revenu, sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans, sous peine de restitution de l'aide.

(3) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de ces primes.

2. Prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires

Art. 7 (1) Le ministre est autorisé à accorder à un ménage une prime individuelle pour frais d'infrastructure et d'honoraires dans le cadre d'une acquisition d'un logement qui fait partie intégrante d'un projet de création de logements destinés à la vente tel que prévu par l'article 31.

Les frais d'infrastructures comprennent:

a) les frais d'aménagement des terrains à bâtir résultant:
- de la démolition éventuelle de bâtisses existantes;
- de l'installation de l'infrastructure technique comprenant notamment les infrastructures de voirie, de canalisation, de conduite d'eau, d'électricité, de télécommunication et de chauffage urbain;
- de l'assainissement de ces terrains, sous réserve des dispositions de l'article 18 de la loi du 21 mars 2012 relative aux déchets;

b) les frais d'aménagement des aires de jeux et d'agrément.

Les frais d'honoraires comprennent les frais d'études relatifs aux projets de création de logements destinés à la vente dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique.

Le montant de la prime est fixé sur base du prix d'adjudication des travaux, qui est ventilé par parts égales entre tous les logements destinés à la vente construits dans le cadre du projet en question. Chacune de ses parts est différenciée suivant le revenu et la situation de famille du ménage. Le montant liquidé ne peut pas être calculé sur une base supérieure aux prix réellement exposés et ne dépasse jamais le prix-plafond à fixer par règlement grand-ducal.

(2) Pour bénéficier de cette aide:
- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- le ménage répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;
- le ménage respecte les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal.

Ces conditions, à l'exception de celle relative au revenu, sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans, sous peine de restitution de l'aide.

(3) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de cette prime.

3. Prime d'épargne

Art. 8. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime d'épargne à un ménage bénéficiant pour le même logement d'une prime de construction ou d'une prime d'acquisition.

(2) Pour bénéficier de cette aide:
- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- le ménage répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;
- le ménage respecte les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal;
- le ménage rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant au moins trois ans auprès d'un établissement financier, en prenant comme point de départ de cette période le jour où les avoirs sur le compte d'épargne sont d'au moins 250 euros, et
- le ménage doit avoir contracté un prêt hypothécaire en faveur du logement auprès d'un établissement financier.

Sous peine de restitution de l'aide, ces conditions sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans.

(3) La prime d'épargne est égale à la somme des intérêts et primes bonifiés à la date de l'utilisation des avoirs du compte d'épargne pour le financement du logement. La prime est refusée si les avoirs de ce compte d'épargne n'ont pas été utilisés endéans le délai d'un an à partir de la date d'octroi de la prime de construction ou d'acquisition.

Toutefois, un montant maximal de 10% des avoirs épargnés sur le compte d'épargne peut rester inscrit sur ce compte et être utilisé à toute fin quelconque.

La prime d'épargne ne dépasse pas le montant maximal de 5.000 euros par ménage.

(4) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

4. Prime d'amélioration de logements anciens

Art. 9. (1) Le ministre est autorisé à accorder à un ménage une prime en vue de l'amélioration de logements anciens.

(2) Pour bénéficier de cette aide:
- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- le ménage répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;
- le ménage respecte les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal.

(3) Sont éligibles 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. La liste des travaux d'amélioration éligibles sera fixée par règlement grand-ducal.

La prime d'amélioration correspond au maximum à 30% du montant des factures relatives aux travaux d'amélioration. La prime d'amélioration ne dépasse pas un montant total maximal de 10.000 euros par 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 ménage à la date d'achèvement des travaux d'amélioration.

Aucune prime d'amélioration n'est accordée si le montant total de la prime est inférieur à 25 euros.

(4) Un règlement grand-ducal fixera le degré d'ancienneté des logements éligibles, les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

5. Participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées

Art. 10. (1) Le ministre est autorisé à participer aux frais d'aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance et qui répondent aux besoins spéciaux d'une personne handicapée ne pouvant se déplacer de ses propres moyens.

(2) La participation étatique correspond à 60% du coût des travaux d'aménagements spéciaux à définir par règlement grand-ducal, sans dépasser un montant total maximal de 15.000 euros.

(3) L'aide est accordée à une personne atteinte d'un ou de plusieurs handicaps sensoriels ou moteurs constitutifs d'une insuffisance ou diminution permanente ou temporaire l'empêchant d'accomplir les gestes quotidiens et de se déplacer de ses propres moyens, respectivement à une personne atteinte d'une déficience intellectuelle.

L'aide est aussi accordée à un propriétaire, un emphytéote, un titulaire d'un droit de superficie, un locataire ou un usufruitier d'un logement dans lequel vit la personne handicapée ne pouvant se déplacer de ses propres moyens, à condition que celui-ci ait réalisé à ses frais des travaux d'aménagements spéciaux.

Le bénéficiaire de la participation doit répondre à des conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal.

(4) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

Sous-section 3 - Aide en intérêt

Art. 11. (1) Le ministre est autorisé à accorder une subvention d'intérêt à un ménage qui a contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement auprès d'un établissement financier.

La subvention d'intérêt est différenciée suivant la situation de revenu et de famille, de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement de l'emprunteur.

(2) Pour bénéficier de cette aide:
- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- le ménage répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;
- le ménage respecte les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal;
- le ménage produit un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire dûment enregistré, sur première demande.

Ces conditions, à l'exception de celle relative au revenu, sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans, sous peine de restitution de l'aide.

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

(3) La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement financier prêteur. Elle est convertie en un montant d'aide périodique.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, le prêt hypothécaire est pris en considération jusqu'à concurrence d'un montant maximal à fixer par règlement grand-ducal.

(4) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

Section 2 - Aides énergétiques et écologiques

Art. 12. Il est institué dans le domaine du logement un régime d'aides financières aux investissements ayant pour but l'utilisation rationnelle de l'énergie, la mise en valeur des sources d'énergie renouvelables et l'amélioration de la qualité écologique.

Ces aides énergétiques et écologiques ne peuvent être attribuées que pour des investissements réalisés sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg.

Sont exclus du bénéfice d'une aide énergétique et écologique:
- toute installation d'occasion;
- toute installation généralement quelconque qui n'est pas en mesure de respecter les critères prescrits en matière d'environnement;
- tous échanges, remplacements ou réparations de parties d'installations ne pouvant pas fonctionner indépendamment du reste de l'installation.

Sous-section 1 - Aides en capital

1. Prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée

Art. 13. Le ministre est autorisé à accorder à un ménage une prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée.

Pour bénéficier de cette prime:

- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- la surface de référence énergétique du logement n'est pas supérieure à une limite fixée par règlement grand-ducal.

Sous peine de restitution de l'aide, ces conditions sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans.

L'aide maximale pour une maison individuelle à performance énergétique élevée est de 12.000 euros. L'aide maximale pour un logement dans un immeuble en copropriété à performance énergétique élevée est de 6.400 euros.

Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

2. <u>Prime d'assainissement énergétique</u>

Art. 14. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime d'assainissement énergétique pour l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment utilisé à des fins d'habitation après les travaux d'assainissement énergétique ou de la partie d'un bâtiment utilisée à des fins d'habitation après les travaux d'assainissement énergétique.

La prime peut se rapporter aux éléments de construction de l'enveloppe thermique du bâtiment et à la ventilation mécanique contrôlée.

(2) Pour bénéficier de cette prime:
- le ménage, la personne morale de droit privé ou la personne morale de droit public autre que l'Etat doit être propriétaire du bâtiment ou d'une partie du bâtiment visé sous (1),
- l'assainissement a été réalisé sur base d'un conseil en énergie visé à l'article 19.

(3) Le montant de la prime pour les éléments de construction de l'enveloppe thermique est fonction du standard de performance atteint et est calculé sur base des surfaces de ces éléments après assainissement énergétique.

(4) L'aide financière allouée pour les éléments de construction de l'enveloppe thermique du bâtiment peut être augmentée d'un bonus financier à condition que:
- l'indice de dépense d'énergie chauffage du bâtiment, après la réalisation des mesures d'assainissement énergétique, atteigne une catégorie d'efficacité à fixer par règlement grand-ducal, et que
- ce même indice soit amélioré d'au moins deux catégories d'efficacité suite à l'assainissement énergétique.

Par indice de dépense d'énergie chauffage, on entend le besoin annuel calculé en énergie thermique à des fins de chauffage, exprimé en kilowattheures par mètre carré de surface de référence énergétique et par an.

(5) Le montant de la prime pour la ventilation mécanique contrôlée est calculé sur base de la surface de référence énergétique du logement.

(6) Dans le cas d'une maison individuelle:
- l'aide financière maximale calculée conformément au paragraphe (3), augmentée le cas échéant du bonus déterminé conformément au paragraphe (4), est de 28.000 euros, sans pouvoir dépasser 50% des coûts effectifs des mesures d'assainissement;
- l'aide financière maximale pour la ventilation mécanique contrôlée est de 6.000 euros, sans pouvoir dépasser 50% des coûts effectifs des mesures d'assainissement.

Dans le cas d'un immeuble en copropriété:
- l'aide financière maximale est calculée conformément au paragraphe (3), augmentée le cas échéant du bonus déterminé conformément au paragraphe (4);
- l'aide financière maximale pour la ventilation mécanique contrôlée est de 30.000 euros par immeuble en copropriété, sans pouvoir dépasser 50% des coûts effectifs des mesures d'assainissement.

(7) Un règlement grand-ducal fixera le degré d'ancienneté des bâtiments éligibles, les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

3. Complément à la prime d'assainissement énergétique

Art. 15. Le ministre est autorisé à accorder à un ménage un complément à la prime d'assainissement énergétique prévue à l'article 14.

Pour bénéficier de ce complément à la prime d'assainissement énergétique:

- les critères définis à l'article 14 sont à remplir;
- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- le ménage répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;
- le ménage respecte les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal.

Ces conditions, à l'exception de celle relative au revenu, sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans, sous peine de restitution de l'aide.

Le complément à la prime d'assainissement énergétique correspond au maximum à une augmentation de 20% de la prime d'assainissement énergétique.

Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

4. Primes pour installations techniques valorisant les sources d'énergies renouvelables

Art. 16. Le ministre est autorisé à accorder des primes pour la mise en place des installations techniques suivantes valorisant les sources d'énergies renouvelables:

- une installation solaire thermique,
- une pompe à chaleur,
- une chauffage à bois,
- un réseau de chaleur et raccordement à un réseau de chaleur,
- une installation solaire photovoltaïque.

Art. 17. (1) Pour bénéficier d'une prime pour la mise en place d'une installation solaire thermique, d'une pompe à chaleur, d'un chauffage à bois, d'un réseau de chaleur ou d'un raccordement à un réseau de chaleur approvisionnant un logement éligible de par son degré d'ancienneté à une prime d'assainissement énergétique telle que définie à l'article 14, le ménage, la personne morale de droit privé ou la personne morale de droit public autre que l'Etat doit être propriétaire de l'installation technique ou d'une partie de l'installation technique pour laquelle l'aide est demandée et d'un logement approvisionné par cette installation technique.

(2) Pour bénéficier d'une prime pour la mise en place d'une installation solaire thermique, d'une pompe à chaleur ou d'un chauffage à bois approvisionnant un logement qui n'est pas éligible de par son degré d'ancienneté à une prime d'assainissement énergétique telle que définie à l'article 14:

- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le ménage est propriétaire de l'installation technique ou d'une partie de l'installation technique pour laquelle l'aide est demandée et du logement approvisionné par cette installation technique;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- la surface de référence énergétique du logement n'est pas supérieure à une limite fixée par règlement grand-ducal.

(3) Le montant maximal de chaque prime énumérée ci-dessus est fixé comme suit pour:

a) <u>une installation solaire thermique</u>:

Dans le cas d'une maison individuelle, l'aide financière maximale pour une installation solaire thermique est de 50% des coûts effectifs sans toutefois dépasser 4.300 euros.

Dans le cas d'un immeuble en copropriété, l'aide financière maximale pour une installation solaire thermique est de 50% des coûts effectifs sans toutefois dépasser 17.300 euros par immeuble en copropriété.

b) une pompe à chaleur:

Dans le cas d'une maison individuelle, l'aide financière maximale pour une pompe à chaleur est de 50% des coûts effectifs sans toutefois dépasser 8.000 euros.

Dans le cas d'un immeuble en copropriété, l'aide financière maximale pour une pompe à chaleur est de 50% des coûts effectifs sans toutefois dépasser 30.000 euros par immeuble en copropriété.

c) un chauffage à bois:

Dans le cas d'une maison individuelle, l'aide financière maximale pour un chauffage à bois est de 40% des coûts effectifs sans toutefois dépasser 5.000 euros.

Dans le cas d'un immeuble en copropriété, l'aide financière maximale pour un chauffage à bois est de 40% des coûts effectifs sans toutefois dépasser 20.000 euros par immeuble en copropriété.

d) un réseau de chaleur et un raccordement à un réseau de chaleur:

L'aide financière maximale pour la mise en place d'un réseau de chaleur alimenté par des sources d'énergie renouvelables et approvisionnant au moins deux bâtiments est de 30% des coûts effectifs sans toutefois dépasser 7.500 euros.

L'aide financière maximale pour le raccordement d'un bâtiment à un réseau de chaleur alimenté par des sources d'énergie renouvelables est de 50 euros par kilowatt pour une maison individuelle et de 15 euros par kilowatt pour un logement faisant partie d'un immeuble en copropriété.

(4) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de ces aides ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

Art. 18. (1) Le ministre est autorisé à accorder une aide financière maximale de 20% des coûts effectifs, plafonnée à 500 euros par kilowatt-crête, pour la mise en place d'une installation solaire photovoltaïque montée sur la toiture respectivement la façade ou intégrée dans l'enveloppe d'un bâtiment.

(2) Pour bénéficier de cette prime:
- le ménage doit être propriétaire de l'installation solaire photovoltaïque ou d'une partie de l'installation solaire photovoltaïque;
- la puissance électrique de crête de l'installation solaire photovoltaïque doit être inférieure ou égale à 30 kilowatt.

(3) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

5. Prime pour le conseil en énergie

Art. 19. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime pour le conseil en énergie fourni par un conseiller en énergie dans le cadre de travaux d'assainissement énergétique d'un bâtiment utilisé à des fins d'habitation après les travaux d'assainissement énergétique ou de la partie d'un bâtiment utilisée à des fins d'habitation après les travaux.

(2) Pour bénéficier de cette prime, le ménage, la personne morale de droit privé ou la personne morale de droit public autre que l'Etat doit avoir réalisé dans le bâtiment en question au moins une mesure d'assainissement énergétique subventionnée conformément à l'article 14.

(3) Dans le cas d'une maison individuelle, l'aide financière maximale est de 1.000 euros, sans toutefois dépasser les coûts effectifs du conseil en énergie.

Dans le cas d'un immeuble en copropriété, l'aide financière maximale est de 1.600 euros par immeuble en copropriété, sans toutefois dépasser les coûts effectifs du conseil en énergie.

A titre volontaire, le conseil en énergie peut, en vue de la conformité de la mise en œuvre avec le concept d'assainissement énergétique établi dans le cadre du conseil en énergie, être complété par un accompagnement ponctuel de la mise en œuvre, à prester par le conseiller en énergie.

Pour la réalisation de la vérification de la conformité des offres avec les mesures proposées dans le cadre du concept d'assainissement énergétique, l'aide financière est plafonnée à 140 euros.

Pour la réalisation de la vérification de la conformité de la mise en œuvre sur chantier avec les mesures proposées dans le cadre du concept d'assainissement énergétique, l'aide financière est plafonnée à 420 euros.

(4) Un règlement grand-ducal fixera les qualifications requises du conseiller en énergie, le contenu obligatoire du conseil en énergie, les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

Sous-section 2 - Aides dans le cadre de la certification de logement durable

1. Certification de logement durable

Art. 20. Tout logement peut être soumis à la demande de son propriétaire à un examen quant à son caractère durable. Cet examen sera réalisé par un conseiller en la matière.

Le conseiller en la matière communiquera au propriétaire le résultat de cet examen.

Un certificat de logement durable est établi si le logement examiné remplit les critères de durabilité. Le certificat de logement durable précisera le niveau de durabilité du logement examiné.

Un règlement grand-ducal fixera la procédure, les critères, modes de calcul de cet examen et les niveaux de durabilité du logement.

2. Prime pour l'établissement d'une certification de logement durable

Art. 21. Le ministre est autorisé à accorder à tout ménage propriétaire d'un logement une prime pour les services prestés par un conseiller en la matière pour l'établissement d'une certification de logement durable.

La prime ne dépassera pas les coûts effectifs de la réalisation de la certification de logement durable.

Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

3. Prime en cas de logement durable certifié

Art. 22. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime unique en cas d'obtention d'une certification de logement durable.

(2) Pour pouvoir bénéficier de cette prime:

- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel la prime est demandée doit servir d'habitation principale et permanente au ménage;
- la surface de référence énergétique du logement ne devra pas être supérieure à une limite fixée par règlement grand-ducal.

Sous peine de restitution de l'aide, ces conditions sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans.

(3) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

4. Primes pour matériaux écologiques

Art. 23. (1) Le ministre est autorisé à accorder des aides financières pour l'utilisation de matériaux de construction écologiques.

(2) Pour bénéficier de cette prime:
- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- la surface de référence énergétique du logement n'est pas supérieure à une limite fixée par règlement grand-ducal.

Sous peine de restitution de l'aide, ces conditions sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans.

(3) Un règlement grand-ducal fixera la liste des matériaux écologiques éligibles, les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

Sous-section 3 - Aides en intérêt

1. Prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique

Art. 24. (1) Le ministre est autorisé à accorder une aide financière dans le cadre d'un prêt à taux zéro contracté en vue de l'assainissement énergétique d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment utilisée après les travaux d'assainissement énergétique à des fins d'habitation.

Le prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique doit être contracté auprès d'un établissement financier ayant au préalable signé une convention avec le ministre. La finalité dudit prêt doit être le financement de la réalisation de mesures d'assainissement énergétique visées à l'article 14.

(2) Pour bénéficier de cette aide:
- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger,
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage,
- le ménage répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal,
- le ménage respecte les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal,
- les mesures d'assainissement énergétique pour lesquelles cette aide est demandée ont été élaborées dans le cadre d'un conseil en énergie dont le contenu et les modalités sont fixés par règlement grand-ducal.

Ces conditions, à l'exception de celle relative au revenu, sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans, sous peine de restitution de l'aide.

(3) L'aide est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement financier prêteur. L'aide est convertie en un montant d'aide périodique. Elle est différenciée suivant le revenu et la situation de famille du ménage.

Pour le calcul de l'aide, le prêt est pris en considération jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 50.000 euros.

(4) Le ministre met gratuitement à disposition de tout ménage remplissant les critères fixés au paragraphe (2) un conseil en énergie pour les besoins de la présente aide.

(5) Le ministre garantit à l'établissement financier prêteur le remboursement en capital et en intérêts en cas de défaillance du ménage bénéficiaire du prêt à taux zéro, sans que le montant du prêt garanti ne puisse dépasser 50.000 euros.

La garantie s'applique durant la durée totale du prêt.

(6) Un règlement grand-ducal fixera le degré d'ancienneté des bâtiments éligibles, les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

2. **Subvention d'intérêt à l'assainissement énergétique**

Art. 25. Le ministre est autorisé à accorder une subvention d'intérêt en matière d'un prêt hypothécaire contracté pour financer des mesures d'assainissement énergétique réalisées et subventionnées conformément à l'article 14.

Pour bénéficier de cette aide:
- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger,
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage,
- le ménage répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal,
- le ménage respecte les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal.

Ces conditions, à l'exception de celle relative au revenu, sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans, sous peine de restitution de l'aide.

La subvention d'intérêt à l'assainissement énergétique est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement financier prêteur. L'aide est convertie en un montant d'aide périodique. L'aide est différenciée suivant le revenu et la situation de famille du ménage.

Pour le calcul de l'aide, le prêt hypothécaire est pris en considération jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 50.000 euros.

Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

Section 3 – Dispositions générales

Art. 26. (1) La prime de construction, la prime d'acquisition, la prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires, la prime d'épargne, la participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées, la subvention d'intérêt, la subvention d'intérêt à l'assainissement énergétique et l'aide financière dans le cadre d'un prêt à taux zéro ne peut chacune être accordée qu'une seule fois dans le chef d'une personne bénéficiaire.

Une personne ayant déjà bénéficié d'une ou de plusieurs de ces aides ne peut pas obtenir une ou plusieurs nouvelles aides pour un autre logement, sauf si la personne a remboursé sa part des aides allouées pour un logement précédent.

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 compensation avec l'aide nouvellement accordée.

(2) Aucune prime d'amélioration de logements anciens ne peut être accordée à une personne qui a déjà obtenu dans le cadre de cette prime un montant total égal au montant total prévu à l'article 9, paragraphe (3), alinéa 2.

La prime d'amélioration de logements anciens est cumulable avec la prime d'acquisition.

(3) Le bénéfice d'une aide à l'acquisition ou d'une aide à l'amélioration de logements anciens exclut dans le chef d'une personne l'obtention d'une aide à la construction.

(4) La prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires n'est pas cumulable avec la prime de construction ou la prime d'acquisition.

(5) La prime d'épargne respectivement la participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins spéciaux de personnes handicapées sont cumulables avec les autres aides prévues par la présente loi.

(6) La prime d'assainissement énergétique prévue à l'article 14 respectivement le complément à la prime d'assainissement énergétique prévu à l'article 17 n'est pas cumulable avec une aide

correspondant aux mêmes investissements accordée conformément à l'article 4, point h), de la loi modifiée du 31 mai 1999 portant institution d'un fonds pour la protection de l'environnement.

(7) Le bénéficiaire d'une aide financière dans le cadre d'un prêt à taux zéro ne peut pas obtenir une subvention d'intérêt à l'assainissement énergétique. Le bénéficiaire d'une subvention d'intérêt à l'assainissement énergétique ne peut pas obtenir une aide financière dans le cadre d'un prêt à taux zéro.

(8) La prime en cas de logement durable certifié n'est pas cumulable avec la prime pour matériaux écologiques.

Art. 27. (1) Pour les aides individuelles au logement fixées par la présente loi, le bénéficiaire est tenu d'informer le ministre dans les plus brefs délais de tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression d'une ou de plusieurs de ces aides, et ce sous peine de restitution avec effet rétroactif des aides accordées.

En cas d'une aide en intérêt, son bénéficiaire est tenu 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'une aide individuelle au logement fixée par la présente loi, cette aide est refusée respectivement arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée et liquidée, la restitution de l'aide indûment touchée est exigée avec effet rétroactif. Il en est de même quand le bénéficiaire, sur demande du ministre, ne communique pas la déclaration, les renseignements et documents demandés.

Art. 28. (1) En cas d'octroi d'une aide individuelle au logement fixée par la présente loi, les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions de la présente loi ne sont plus respectées par un bénéficiaire, et notamment en cas de changement de son revenu ou de sa situation de famille entraînant la réduction ou la suppression de l'aide, l'aide est arrêtée. L'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire au Trésor.

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

Toute décision relative à l'octroi d'une aide en intérêt est susceptible d'un réexamen sur demande du ministre 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.

(3) Pour l'instruction du dossier et en cas de réexamen d'un dossier relatif aux aides individuelles au logement fixées par la présente loi, sur demande soit du ministre soit du ménage, le ministre est autorisé à accéder aux données à caractère personnel suivants:

a) le fichier relatif aux affiliations des salariés, des indépendants et des employeurs gérés par le Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la Sécurité sociale pour déterminer le revenu du ménage;
b) le fichier de l'Administration des contributions directes relatif à l'évaluation immobilière pour calculer le revenu du ménage et pour vérifier si le ménage est propriétaire d'un ou de plusieurs logements;
c) le fichier relatif aux bénéficiaires du revenu minimum garanti géré par le Fonds national de solidarité pour vérifier si le ménage est bénéficiaire du revenu minimum garanti ou d'une allocation de vie chère;
d) le fichier relatif au système informatique de la publicité foncière, pour vérifier si le ménage est propriétaire d'un ou de plusieurs logements.

L'autorisation d'accès aux fichiers énumérés ci-dessus est seulement valable si le demandeur d'une aide individuelle au logement a préalablement donné son accord moyennant signature d'une déclaration spéciale sur le formulaire de demande en obtention de l'aide.

Les procédés automatisés se font moyennant consultation de données à travers un accès direct à des fichiers de données à caractère personnel et sous garantie que l'accès soit sécurisé, limité et contrôlé.

Les conditions d'accès, les critères et les modalités de l'échange sont à déterminer par règlement grand-ducal.

Art. 29. Pour garantir la restitution des aides individuelles au logement fixées par la présente loi, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur le logement subventionné.

Cette hypothèque est inscrite avant le versement des aides par le ministre. Elle prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement financier dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'immeuble subventionné.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire des aides individuelles.

Art. 30. Les actes concernant les prêts contractés en faveur des personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une des primes prévues aux articles 6 et 9 sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Titre II – Aides pour le développement d'un habitat durable

Chapitre 1er.- Objectifs

Art. 31. Le ministre est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative de promoteurs dans le cadre de la création de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

Les participations financières interviennent au niveau de l'acquisition et de l'aménagement de terrains acquis en vue de la création de logements à coût modéré, au niveau de la réalisation de logements à coût modéré ou au niveau d'une ou plusieurs de ces opérations. Pour déterminer la participation étatique lors d'une de ces opérations, le ministre peut ordonner une expertise immobilière, laquelle devra être effectuée par un expert assermenté.

Art 32. Les participations pour des projets de création de logements à coût modéré sont arrêtées dans un programme pluriannuel étatique à fixer par règlement grand-ducal.

Le règlement grand-ducal précisera également les conditions, les modalités d'octroi, l'importance et les montants maximum de ces participations financières ainsi que les droits et les obligations des promoteurs et les droits de contrôle du ministre.

Lesdits projets sont exempts de tous droits, taxes et impôts au profit des communes, à l'exception des taxes rémunératoires.

Chapitre 2.- Champ d'application

Art. 33. Dans les limites fixées aux articles ci-après, les opérations suivantes peuvent bénéficier d'une participation financière:

a) l'acquisition de terrains;
b) les aides en intérêt pour le préfinancement des projets de création de logements;
c) la création de logements locatifs;
d) la création de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire;
e) la création de foyers d'hébergement pour demandeurs de protection internationale.

Chapitre 3.- Conditions d'octroi générales

Art. 34. (1) Pour bénéficier d'une participation financière, le promoteur s'engage par convention, à conclure avec le ministre, à réaliser un ou plusieurs logements à coût modéré.

La convention rappelle les conditions d'octroi, les droits et obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle du ministre et fixe l'importance des participations financières sur base de l'avant-projet définitif.

Un projet de création de logements à coût modéré destiné à la vente ou à la location est exclu d'une deuxième participation étatique dans le cadre des aides prévues dans ce titre, sauf accord du ministre.

(2) Toute aliénation d'un logement à coût modéré destiné à la vente ou à la location ayant fait l'objet d'une participation étatique dans le cadre des aides prévues dans le présent titre et dont les droits des acquéreurs ont été constitués sur la base du droit d'emphytéose ou du droit de superficie tel que prévue par le titre 3 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, est soumise à un droit de préemption au bénéfice du promoteur bénéficiaire de la participation étatique qui est libre d'exercer ou de ne pas exercer ce droit de préemption.

Le droit de préemption s'applique à toute aliénation à titre onéreux, en ce compris tout apport en société, toute mise à disposition et tout transfert de propriété différé du logement susvisé pendant une période de 50 ans à partir de la première occupation qui suit la vente ou la location du logement susvisé.

Préalablement à toute aliénation, le vendeur informe par lettre recommandée le promoteur de son intention de vendre. Le promoteur dispose d'un délai de 2 mois à partir de la réception de la lettre recommandée pour faire part de son intention d'exercer son droit de préemption ou d'y renoncer. Le silence du promoteur dans le délai imparti de 2 mois vaut renonciation à l'exercice de son droit de préemption.

Pour le cas où le terrain sur lequel est situé le logement susvisé est soumis à un droit d'emphytéose ou de superficie, ce terrain est interdit d'aliénation pour toute la durée du droit d'emphytéose ou de superficie sauf accord écrit du propriétaire.

Toute aliénation d'un logement dont les droits des acquéreurs n'ont pas été constitués sur la base du droit d'emphytéose ou du droit de superficie tel que prévue par le titre 3 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes et pour lequel l'acquéreur initial a bénéficié de la prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires visée à l'article 7, est soumise au droit de préemption pendant une période de 10 ans.

Pendant la période respective de validité du droit de préemption, le prix de revente du logement susvisé correspond au capital investi dans la construction et l'aménagement ultérieur, adapté à l'évolution de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques, et diminué d'un amortissement annuel correspondant à 1,5% du capital investi.

Le mode de calcul du prix de vente s'applique aussi bien en cas de vente du logement au promoteur levant son droit de préemption qu'en cas de vente à une tierce personne.

A défaut par le vendeur du logement d'avoir respecté les obligations découlant du droit de préemption, une action en nullité de cette vente peut être intentée par le promoteur devant le tribunal compétent. Cette action est à intenter par le promoteur, sous peine de prescription, dans les 6 mois de la vente du logement.

Ne tombent toutefois pas sous le champ d'application du droit de préemption:
– les aliénations entre conjoints dans les cas d'exception visés par l'article 1595 du Code civil,
– les aliénations entre concubins ou partenaires légaux,
– les aliénations entre parents ou alliés en ligne directe,
– les aliénations entre parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au 4e degré inclus,
– les biens faisant l'objet d'une procédure d'expropriation,
– les biens du domaine privé de l'Etat et des communes,
– les cessions de droits indivis et les opérations de partage,
– les ventes publiques,
– les échanges de terrains, avec ou sans soulte, en ce compris les opérations relevant du champ d'application de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux.

Chapitre 4.- Aides en matière d'accession à la propriété

Art. 35. Les participations financières ne sont accordées que si les conditions suivantes sont réunies:

1) les projets de création de logements à coût modéré sont à réaliser dans le cadre d'un projet conformément à la législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
2) la proportion d'acquéreurs répondant aux conditions d'octroi des primes de construction telles que définies ci-avant à l'article 6 est supérieure ou égale à 60% du total des acquéreurs sur l'ensemble du projet;
3) les projets de vente comprennent au moins 20% de logements locatifs, sauf dispense accordée par le ministre;
4) des normes minimales d'efficacité énergétique telles que définies dans le programme pluriannuel sont respectées;
5) les projets répondent aux critères du logement durable.

Section 1. Prise en charge des charges d'intérêt

Art. 36. Le ministre est autorisé à prendre en charge pendant une période maximale de 2 ans jusqu'à 70% des charges d'intérêt d'emprunts contractés par le promoteur pour le préfinancement de l'acquisition de terrains, de l'aménagement de terrains et de la création de logements, à condition que le promoteur renonce à inclure toute charge de préfinancement dans ses prix de vente.

Section 2. Participation à l'acquisition de terrains

Art 37. La participation à l'acquisition de terrains par des promoteurs se fait sous forme d'une participation en capital au prix d'acquisition des terrains, sans que la participation ne dépasse 50% de ce prix et à condition que le promoteur acquière les terrains avec l'engagement d'y réaliser des projets de logements à coût modéré et d'équipements collectifs y afférents.

La participation doit être remboursée avec des intérêts au taux légal commercial si le terrain n'est pas mis en valeur dans un délai de 10 ans à partir de la date de l'acquisition.

Les droits des acquéreurs des logements subventionnés sont constitués sur la base d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie.

Les surplus de recettes provenant de la constitution de droits d'emphytéose et de droits de superficie et formés par les recettes brutes, déduction faite des capitaux investis par le promoteur, sont intégralement réinvestis par le promoteur dans la réalisation de projets de logements à coûts modérés.

Section 3. Formes de sanctions

Art. 38. En cas d'inobservation des dispositions prévues aux articles 32, alinéas 1 et 2, et 35 du présent titre, les participations financières sont remboursables au Trésor par le promoteur aux taux de l'intérêt légal en matière commerciale sans que celui puisse s'en tenir indemne auprès des acquéreurs.

Chapitre 5.- Aides en matière de location

Art. 39. Les participations financières ne sont accordées que si les conditions suivantes sont réunies:
1) les projets de création de logements à coût modéré sont réalisés dans le cadre d'un projet conformément à la législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
2) des normes minimales d'efficacité énergétique telles que définies dans le programme pluriannuel sont respectées;
3) les projets répondent aux critères du logement durable.

Section 1. Prise en charge des charges d'intérêt

Art. 40. Le ministre est autorisé à prendre en charge pendant une période maximale de 2 ans 70% des charges d'intérêt d'emprunts contractés par le promoteur pour le préfinancement de l'acquisition, de l'aménagement des terrains ainsi que pour la création de logements locatifs.

Section 2. Participation en cas de création de logements destinés à la location

Art. 41. Le ministre est autorisé à participer jusqu'à concurrence de 70% au coût d'acquisition de terrains et d'immeubles ainsi qu'au coût de création de logements destinés à être loués par les promoteurs à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées, à des personnes à mobilité réduite, à des personnes à resocialiser, à des ménages en situation précaire et à des ménages habitant dans des structures de logements intergénérationnels.

Le ministre est autorisé à prendre à charge dans la même proportion les indemnités ou rentes versées en cas d'acquisition de logements par les promoteurs publics sur la base d'un contrat en viager.

Art. 42. Le ministre est autorisé à participer jusqu'à concurrence de 70% au coût d'acquisition de terrains et d'immeubles, au coût d'aménagement et de premier équipement en cas de création de logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission temporaire.

Art. 43. Le ministre est autorisé à participer jusqu'à concurrence de 100% au coût d'acquisition de terrains, au coût de réalisation, d'acquisition, d'aménagement et de premier équipement pour la création de logements destinés à des demandeurs de protection internationale.

Section 3. Modalités de fixation des loyers des logements subventionnés destinés à la location

Art. 44. (1) Les modalités de fixation et d'adaptation des loyers des logements subventionnés donnés en location par les promoteurs font l'objet d'une convention signée entre le promoteur et le ministre. Cette convention rappelle les conditions d'octroi et le montant maximal de la participation ministérielle pour le projet en question, les droits et les obligations du promoteur et les droits de contrôle du ministre.

Les logements sont régis par les dispositions de la loi sur le bail à usage d'habitation, à l'exception des articles 3 à 6 et 15 de la loi sur le bail à usage d'habitation qui ne s'appliquent pas aux logements visés par l'article 41.

(2) Le loyer des logements visés par l'article 41 est fixé en fonction du revenu net disponible du ménage occupant, de sa composition et de la surface du logement. Le loyer peut être adapté durant la location en fonction de ces mêmes critères.

Un règlement grand-ducal fixera les modalités de fixation et d'adaptation du loyer de ces logements.

A partir d'une ancienneté à déterminer par règlement grand-ducal, ces logements peuvent être vendus aux locataires à un prix de vente correspondant au capital investi dans la construction et l'aménagement ultérieur, adapté à l'évolution de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques, et diminué d'un amortissement annuel correspondant à 1,5% du capital investi.

(3) La proportion de logements dont les loyers répondent aux dispositions visées au paragraphe (2) doit être supérieure ou égale à 75% du total des logements réalisés dans le cadre d'un projet de création de logements destinés à la location.

Section 4. Formes et conditions de paiement, de contrôle et de sanctions

Art. 45. Les aides résultant de l'application des dispositions des articles 39 à 43 sont accordées conformément aux règles suivantes:

- le promoteur est propriétaire des logements locatifs subventionnés;
- les surplus de recettes provenant de la location des logements subventionnés au titre de la présente loi et formés par les recettes brutes, déduction faite des frais de gestion et des capitaux avancés par le promoteur, sont intégralement réinvestis par ceux-ci dans des logements locatifs; ces surplus sont alors déduits des participations prévues aux articles 41 à 43;
- en cas d'inobservation des dispositions de l'article 32, alinéas 1 et 2, et de l'article 39, les participations sont remboursables au Trésor par le promoteur aux taux de l'intérêt légal en matière commerciale sans que celui puisse s'en tenir indemne auprès des locataires.

Section 5. Participation aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale

Art. 46. (1) Le ministre est autorisé à accorder une participation aux frais de fonctionnement d'organismes de gestion locative sociale.

La gestion locative sociale est un dispositif d'aide par lequel des organismes œuvrant dans le domaine du logement louent des logements provenant du parc immobilier privé et les mettent à disposition de ménages en situation d'exclusion liée au logement ou de ménages à faible revenu.

Par organismes de gestion locative sociale, il y a lieu d'entendre les organismes œuvrant dans le domaine du logement et exerçant une activité de gestion locative sociale que ce soit au niveau des communes, des syndicats de communes, des fondations ou des associations sans but lucratif.

(2) Le montant maximal de la participation financière est limité à 100 euros par mois et par ménage.

(3) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi de cette participation financière ainsi que les critères relatifs aux ménages pouvant bénéficier d'un logement pareil.

Chapitre 6.- Assainissement par zone

Art. 47. Les communes, après délibération du conseil communal et sur approbation du ministre, sont habilitées à déclarer zone d'assainissement une partie du territoire urbain située à l'intérieur d'un périmètre déterminé et dans lequel une partie importante des logements ne suffisent pas aux conditions définies conformément à l'article 56.

Art. 48. Avant de procéder à la déclaration d'assainissement, la commune procède à une enquête sur l'état des logements et sur la situation sociale et juridique des habitants.

Avec la déclaration, la commune présente les documents suivants:

a) un plan cadastral de la zone avec indication des sections et numéros cadastraux, des noms et adresses des propriétaires tels qu'ils sont inscrits au cadastre, des noms et adresses des nus-propriétaires et usufruitiers;
b) un mémoire explicatif sur les travaux d'assainissement particuliers subventionnés ainsi qu'une partie graphique des travaux d'aménagement urbain retenus;
c) un programme du déroulement de l'opération avec notamment un plan de relogement, temporaire ou définitif, des occupants;
d) une convention passée avec le ministre et portant sur les conditions et modalités ainsi que sur l'importance de l'aide étatique;
e) le plan de financement de l'ensemble de l'opération et la liste des bâtisses irrécupérables.

Art. 49. Ces documents sont déposés pendant trente jours au secrétariat de la commune.

La déclaration et le dépôt des documents sont rendus publics par voie d'affiche dans le quartier.

Conjointement avec cette publication, les propriétaires, nus-propriétaires et usufruitiers concernés sont avertis par lettre recommandée qui les informe des dispositions du présent chapitre.

Art. 50. Les propriétaires-bailleurs disposent d'un délai d'un an pour faire effectuer les travaux d'assainissement définis en vertu de l'article 48. A l'expiration de ce délai, la commune peut faire exécuter d'office et à sa charge les travaux.

La commune bénéficie d'un droit de préférence en ce qui concerne la conclusion d'un contrat de bail sur base de la loi sur le bail à usage d'habitation.

La commune est autorisée à sous-louer ces logements selon les modalités prévues à l'article 44.

Art. 51. Au cas où le bail est résilié par le bailleur avant un terme de 30 ans, celui-ci est tenu de dédommager la commune des frais investis dans l'assainissement du logement, diminués d'un taux d'amortissement de 3% l'an et augmentés d'un taux d'intérêt de 8% l'an.

Art. 52. La démolition des bâtisses irrécupérables ainsi que les travaux d'aménagement relatifs à l'infrastructure urbaine et aux services et équipements publics, retenus lors de la déclaration de la zone sont déclarés d'utilité publique selon la procédure prévue par l'article 101 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 53. Dans le cadre des aides prévues au titre II et du programme mentionné à l'article 32, le ministre peut participer jusqu'à concurrence de 50% aux frais d'études de l'opération ainsi qu'aux frais d'aménagement des logements effectués par les communes.

Art. 54. Dans le même cadre, le ministre peut participer jusqu'à concurrence de 50% du coût aux travaux d'assainissement définis en vertu de l'article 48 et effectués par les propriétaires occupants répondant aux critères applicables pour l'octroi des primes d'amélioration.

S'il résulte d'une enquête sociale qu'un propriétaire n'est pas en mesure de supporter le restant du coût, le ministre peut participer jusqu'à concurrence de 25% de ce restant. Dans ce cas, la commune doit prendre en charge un montant égal à la part complémentaire de l'Etat.

En cas d'aliénation à titre onéreux ou de location de ces logements, l'Etat et la commune récupèrent leurs participations au taux de l'intérêt légal en matière commerciale. Toutefois, les participations de l'Etat et des communes peuvent être remboursées, en tout ou en partie, par anticipation.

Les droits de l'Etat et de la commune sont garantis par une hypothèque légale sur l'immeuble en question. L'inscription de cette hypothèque est requise avant le versement des participations de l'Etat par le ministre. Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Art. 55. La déclaration d'assainissement fixe le délai dans lequel les opérations juridiques et financières de l'assainissement doivent être engagées. Ce délai ne peut pas dépasser cinq ans.

Partie III: Critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location

Art. 56. (1) Les locaux d'habitation destinés à la location ou mis à disposition doivent répondre:

- à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences minimales relatives à l'humidité, la ventilation, la surface et la hauteur des pièces d'un local d'habitation, la toxicité des matériaux et la santé en général des personnes logées dans un local d'habitation;
- à des critères de sécurité, comprenant les exigences minimales relatives à l'accès, la stabilité du local d'habitation, l'électricité, le chauffage, le gaz et la protection contre l'incendie;
- à des critères d'habitabilité et de location, comprenant les équipements élémentaires dont doit disposer un local d'habitation, notamment les équipements sanitaires, électriques, de chauffage et de cuisine.

Un règlement grand-ducal fixe le contenu de ces critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location.

(2) La surface au sol d'un local d'habitation destiné à la location ou mis à disposition ne peut être inférieure à 9 m² par personne logée. Les coins de cuisine et les installations sanitaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface minimale.

Ces dispositions s'appliquent quelle que soit la date de construction du logement.

Art. 57. Toute personne physique ou morale qui donne en location ou met à disposition une chambre meublée ou un local collectif est tenue de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum légal de personnes pouvant être logées, le montant du loyer et en joignant à la déclaration un état détaillé des locaux.

Un règlement grand-ducal fixe la définition d'une chambre meublée et d'un local collectif ainsi que ses modalités d'aménagement et de gestion.

Art. 58. Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la police grand-ducale, le bourgmestre et l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration sont chargés du contrôle des locaux d'habitation.

Art. 59. Le bourgmestre peut ordonner la fermeture des locaux d'habitation ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 56.

Dans ce cas, il appartient au propriétaire ou à l'exploitant-gérant de pourvoir au relogement des personnes logées. A défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire respectivement de l'exploitant-gérant.

Partie IV: Sanctions pénales

Art. 60. Les infractions aux dispositions des articles 56 et 57 sont punies d'une amende de 251 euros à 125.000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement.

Partie V: Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. 61. (1) La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, sous réserve des dispositions prévues aux paragraphes (2) et (3).

(2) L'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste en vigueur. Le chapitre 6 intitulé « Fonds pour le développement du logement et de l'habitat » de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste en vigueur aussi longtemps qu'il n'a pas été abrogé par une autre loi.

(3) Les bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides allouées avant l'entrée en vigueur de la présente loi conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et qui se sont engagés dans le cadre de cette ou de ces aides à respecter les conditions fixées par la loi de 1979 restent liés par les dispositions afférentes de la loi abrogée, sous peine de restitution de cette ou de ces aides.

Les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt et les bénéficiaires d'une bonification d'intérêt prévues par l'article 14 respectivement l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement continuent à bénéficier de cette aide ou de ces aides.

Toutefois, les bénéficiaires d'une subvention d'intérêt prévue par l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement continuent à être soumis aux conditions de la loi de 1979 jusqu'à la date de réexamen du dossier prévu par l'article 28 de la présente loi. A partir de la date de ce réexamen, ils seront soumis à la présente loi.

Toute demande en obtention d'une aide au logement autre que la bonification d'intérêt introduite avant l'entrée en vigueur de la loi et n'ayant à cette date pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi ou de refus de l'aide est soumise à la présente loi.

(4) Le bénéficiaire d'une aide allouée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ne peut obtenir une nouvelle aide de même type prévue par la présente loi pour le même logement, sauf si le bénéficiaire a remboursé sa part de l'aide allouée pour ce logement sous l'empire de la prédite loi de 1979.

Art. 62. La présente loi entre en vigueur le 1er du mois qui suit celui de sa publication au Mémorial, à l'exception des articles 13 à 19 qui entreront en vigueur le 1er janvier 2015.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Commentaire des articles

Le présent texte a pour ambition de promouvoir le logement et l'habitat durables.

Pour ce faire, le ministre ayant dans ses attributions le Logement est notamment autorisé à accorder diverses aides financières.

Les aides financières sont réparties en aides individuelles et collectives, en fonction du bénéficiaire visé.

Par souci de simplification administrative, constituant en elle-même une approche durable, les auteurs du présent texte ont rassemblé dans un seul et même document la très grande majorité d'aides financières accordées dans le cadre du logement.

Beaucoup de dispositions ont été reprises de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (dénommée ci-après la « loi de 1979 »), d'autres du règlement grand-ducal du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables (dénommé ci-après le « règlement grand-ducal du 12 décembre 2012 »), enfin d'autres créées par la présente loi.

D'une manière générale, il convient de noter que certaines notions et dispositions déjà contenues dans d'autres textes et reproduites dans la présente loi ont été précisées/clarifiées, surtout dans un but de sécurité juridique et d'une meilleure lisibilité, pour éviter des interprétations futures divergentes contraires à l'intention du législateur.

Contrairement aux dispositions contenues dans la loi de 1979 et dans ses règlements d'exécution, il a été jugé utile de prévoir dans la nouvelle loi des dispositions beaucoup plus étoffées pour les différentes aides au logement, c'est-à-dire prévoyant non seulement le principe, mais également les conditions fondamentales d'octroi de chaque aide dans la base légale.

Article 1er

Paragraphes (1) et (2)

L'objectif de la loi est d'amplifier le concept de développement durable dans la politique du logement et de promouvoir la mise en œuvre et la conciliation des 3 aspects principaux du développement durable: l'aspect économique, l'aspect social et l'aspect écologique.

Il s'agit de promouvoir une approche intégrée, notamment concernant les articulations déplacements-logement-activités professionnelles et de loisir qui sont déterminantes pour construire des villes et agglomérations futures qui soient

durables et de qualité en vue de réaliser des lieux d'habitat du futur offrant une grande qualité de vie dans un espace urbain idéal, à un prix modéré.

Dans la détermination de ces 3 piliers du développement durable sur lequel repose la notion de logement durable, les auteurs du texte se sont inspirés du plan national du développement durable (PNDD) adopté par le Gouvernement luxembourgeois en 1999 et du 3e colloque des ministres européens sur le logement durable qui s'est tenu à Genval en Belgique les 27 et 28 juin 2002.

L'aspect économique est caractérisé par:

- l'adéquation du logement (convenable et à un prix abordable);
- la durabilité, liée à la qualité des matériaux de construction utilisés et à leur mise en œuvre;
- l'adaptabilité, à deux niveaux: succession d'occupants et évolution des besoins d'un même occupant dans le même logement;
- l'accessibilité en fonction de la capacité financière réelle de l'occupant.

L'aspect social comporte les éléments suivants:

- la qualité du logement et de l'habitat;
- le renforcement de la cohésion sociale par la diversification des occupants et des cultures dans un même habitat;
- la fonction psychologique et sociale du logement; les impacts du logement et de l'habitat sur la santé physique et mentale de ses occupants.

L'aspect écologique correspond à l'amélioration du rendement énergétique du logement:

- utilisation de matériaux de construction respectueux de l'environnement (caractère renouvelable et contenu énergétique);
- réduction de l'impact environnemental des logements en termes de consommation d'énergie et d'eau, par exemple;
- minimisation de l'impact écologique lors de la construction de nouveaux logements (par exemple: usage limité du sol/densification).

Les auteurs du projet de loi distinguent entre logement durable et habitat durable. L'habitat durable constitue une notion plus large et comprend le lieu de vie dont le logement durable fait partie (englobant des activités commerciales et des équipements de service public). L'habitat durable a donc pour objet de proposer des logements durables dans un cadre de vie de qualité satisfaisant les besoins essentiels, tout en limitant son empreinte écologique en minimisant les impacts sur l'environnement. Il touche aux alentours et infrastructures environnantes, à l'implantation, aux modes de construction et d'assainissement des bâtiments existants, aux matériaux de construction et techniques utilisés ainsi qu'aux comportements et habitudes que génèrent les différents modes d'habitation.

Le logement et l'habitat durables visent à supprimer les barrières urbanistiques et architectoniques de l'espace physique et à garantir ainsi l'accès à l'ensemble des citoyens. L'accessibilité à toute personne ayant un handicap physique, qu'il soit sensoriel ou moteur, permanent ou temporaire respectivement une déficience intellectuelle est à promouvoir.

Paragraphe (3)

Suite à une motion de la Chambre des Députés du 4 juillet 2001, qui indiquait qu'« *un élément clé au bon fonctionnement d'un marché est la transparence de l'information sur les caractéristiques de l'offre et de la demande, ainsi que sur l'évolution des prix* », et qui regrettait qu'« *il n'existe pas de statistiques fiables sur la*

disponibilité de terrains à bâtir, le nombre d'immeubles inoccupés et le développement réel des prix de l'immobilier », le ministre du Logement, en collaboration étroite avec le CEPS/INSTEAD, a mis en place en 2003 l'« Observatoire de l'Habitat ».

La prédite motion invitait le Gouvernement à se donner les moyens appropriés pour établir des indicateurs, indispensables à la planification d'une politique cohérente et efficace en matière de logement en particulier et de l'habitat en général. Les travaux de l'Observatoire de l'Habitat portent en effet sur l'offre, la demande et le confort des logements, mais aussi sur le développement urbain et les évolutions des modes d'habiter, c'est-à-dire les évolutions dans l'environnement du logement et les préférences des ménages quant à leur cadre de vie. Les missions de l'Observatoire de l'Habitat rendent indispensables la création de données et la conception d'indicateurs spécifiques pour une meilleure connaissance des évolutions du logement et de l'habitat.

Il convient de souligner que les finalités de l'Observatoire de l'Habitat sont très différentes de celles du STATEC. Si du côté du STATEC, le développement, la production et la diffusion de statistiques concernant les prix des logements découlent directement des obligations communautaires que le STATEC assume dans le cadre de ses missions, l'Observatoire de l'Habitat vise, en revanche, avant tout à apporter un appui statistique et analytique pour guider une politique du logement durable. L'Observatoire de l'Habitat cherche donc à apporter une information plus localisée, à l'échelle des communes qui est souvent le niveau d'implémentation des politiques du logement.

Or, jusqu'aujourd'hui, l'Observatoire de l'Habitat ne pouvait s'appuyer sur la moindre base légale - ou réglementaire - l'autorisant de poursuivre en bonne et due forme ses travaux de collecte, d'analyse et de diffusion des résultats y relatifs.

Article 2

L'article 2 prévoit une définition de certains termes importants utilisés dans le cadre de la présente loi.

Plusieurs de ces définitions (p.ex. ménage, bénéficiaire) étaient déjà contenues dans le *règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 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*, dénommé ci-après par « règlement grand-ducal de 2011 ».

En ce qui concerne le terme de « ménage » utilisé dans le cadre de la législation spéciale sur les aides au logement, il convient de rappeler qu'il s'agit non pas de la notion de ménage au sens du droit civil, mais d'un ensemble englobant *toutes* les personnes physiques qui habitent un logement pour lequel une ou plusieurs aides au logement sont demandées et/ou accordées.

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 n'ayant 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.

Article 3

Cet article prévoit le principe et les principales conditions pour l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative. Cette aide a été introduite dans la loi de 1979 (article 14quater) par une loi du 8 novembre 2002.

Au cas où les conditions sont remplies et si le bailleur exige une garantie locative lors de la conclusion du bail, le ministre - terme jugé plus correct que celui d'« Etat » utilisé dans la loi de 1979 - s'engage à avancer la garantie locative au ménage locataire ne disposant pas de l'argent nécessaire requis au moment de la conclusion du bail.

Le montant de la garantie locative ne peut évidemment être avancé par le ministre que si la garantie locative est conforme aux prescriptions de l'article 5 de la *loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil* (garantie maximale de 3 mois de loyer, obligation d'un état des lieux contradictoire devant être signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire).

L'alinéa 2 du paragraphe (1) reprend la disposition de l'article 1er du *règlement grand-ducal du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.* Les conditions d'accès à l'aide et de détermination de l'aide prévues aux paragraphes (2) et (3) sont celles contenues dans les articles 3 et 6 dudit règlement grand-ducal de 2004.

Comme pour la plupart des autres aides individuelles au logement, les conditions et modalités pratiques d'exécution et de restitution des sommes indûment touchées - en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide - seront fixées par règlement grand-ducal.

Article 4

L'article 4 concerne une nouvelle aide, à savoir la subvention de loyer en faveur de ménages à faible revenu, donc en faveur d'une couche de population bien ciblée et ayant besoin d'une aide pour accéder à un logement du marché locatif privé et pour améliorer leurs conditions de logement.

Toutefois, la disposition relative à la subvention de loyer fait l'objet d'un projet de loi à part, actuellement en cours de procédure législative (*projet de loi n° 6542 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, déposé le 12 février 2013 à la Chambre des Députés*). Une partie de cette disposition est insérée dans la présente loi pour indiquer l'emplacement proposée de cette aide dans le cadre de la nouvelle loi sur les aides au logement.

Les modalités pratiques d'exécution de l'aide ainsi que les modalités de restitution de sommes indûment touchées seront déterminées par un règlement grand-ducal.

Article 5

L'article 5 reprend les principales dispositions contenues dans les articles 3 à 10 de la loi de 1979 relatifs à la garantie de l'Etat, tout en actualisant certains termes utilisés.

Il est jugé utile d'insérer dans la loi certaines conditions importantes actuellement prévues au chapitre 4 du règlement grand-ducal de 2011, et notamment:

- pour rapporter la preuve d'une épargne régulière et constante, il faut être titulaire d'un compte d'épargne d'un établissement financier dont les avoirs ont atteint un dépôt minimum de 250 euros (actuellement fixé à 240 euros par l'article 51, alinéa 3);
- 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 (article 55).

Il a été constaté en pratique que certains établissements financiers ont exigé une garantie étatique alors même que le ménage emprunteur avait présenté toutes les garanties usuelles et l'apport personnel requis. Pour éviter de telles pratiques, il convient de prévoir que l'octroi d'une garantie de l'Etat est lié à une condition de revenu à fixer par règlement grand-ducal.

Article 6

Cet article 6 contient les dispositions de l'article 11 de la loi de 1979 sur la prime de construction (si construction d'un logement ou acquisition d'un logement en cas d'une première habitation) et la prime d'acquisition (si acquisition d'un logement déjà habité antérieurement).

Le paragraphe (2) prévoit les 4 conditions fondamentales pour l'obtention d'une de ces primes. Ces conditions fondamentales - cumulatives - sont également applicables à la plupart des autres aides individuelles au logement prévues par la présente loi.

Il est maintenant précisé dans la loi que ces conditions - et notamment la *condition d'habitation principale et permanente* - doivent être respectées par le ménage pendant au moins 10 ans, sous peine de restitution de l'aide obtenue par le ménage. Par conséquent, les conditions d'octroi ne doivent pas seulement être respectées au moment de l'octroi de l'aide, mais également pendant *toute* la période fixée (en principe 10 ans d'habitation principale et permanente; pour la subvention d'intérêt, la condition de l'habitation principale et permanente doit même être respectée après le délai de 10 ans, aussi longtemps qu'une aide en intérêt est payée au bénéficiaire).

Le délai prescrit de 10 ans s'applique à la *condition fondamentale de ne pas être propriétaire (copropriétaire, usufruitier, etc.) d'un autre logement,* laquelle est à respecter indifféremment par *tous* les demandeurs ou bénéficiaires d'une aide au logement, et ceci peu importe leur nationalité ou le lieu de localisation du 2e logement.

Les conditions d'octroi d'une aide socio-économique au logement sont les mêmes pour tout le monde, ce qui est conforme aux intentions du législateur de 1979 et des auteurs du présent texte, qui entendent seulement aider les personnes physiques - surtout à revenu modeste - qui ne sont pas encore propriétaires d'*un* quelconque logement. Il convient de ne pas accorder une aide au logement à des ménages ayant déjà un ou plusieurs autres logements à Luxembourg et/ou à l'étranger.

Comme dans le passé, les aides individuelles au logement sont principalement destinées aux ménages à faible revenu. Par conséquent, les demandeurs et

bénéficiaires d'une aide en capital resteront assujettis à des *plafonds de revenu* fixés par règlement grand-ducal.

Comme il échet de fixer dans la loi au moins les montants maximaux dans le chef des bénéficiaires, le montant maximal de la prime de construction ou d'acquisition est maintenant prévu à l'alinéa 2 du paragraphe (1), en l'occurrence 13.000 €. En effet, les tableaux des primes de construction et d'acquisition - actuellement annexés au règlement grand-ducal de 2011 - prévoient un maximum de 9.700 € pour un ménage de 6 enfants avec un revenu faible (revenu annuel inférieur à 4.250 euros, indice 100). Etant donné que la prime accordée est augmentée de 30% si le type de construction est un appartement en copropriété ou une maison en rangée, le montant maximal de l'aide en capital peut déjà atteindre 12.610 € par ménage à l'heure actuelle, conformément à l'article 17, alinéa 1, du règlement grand-ducal de 2011.

Article 7

La prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires est la nouvelle dénomination de l'aide actuellement prévue par l'article 23 de la loi de 1979, et qui sera dorénavant *directement* versée aux acquéreurs d'un logement réalisé/assaini dans le cadre d'un projet de logements visé au titre II de la loi. Elle ne sera donc plus versée, comme dans le passé, via les promoteurs aux bénéficiaires finaux.

Etant donné le peu de disponibilités foncières se trouvant en possession des promoteurs potentiels, il est important d'éviter que la charge financière induite par l'aménagement des terrains acquis augmente de manière inconsidérée le coût final à supporter par l'acquéreur futur des logements réalisés.

Dans l'esprit de l'acquisition d'un logement à coût modéré, il importe donc de limiter l'impact financier pour l'acquéreur final des frais liés à la viabilisation du terrain.

A cet effet, tout ménage acquéreur d'un logement réalisé dans le cadre d'un projet faisant l'objet d'une participation financière prévue au titre II de la présente loi peut bénéficier d'une prime fixée sur base du prix d'adjudication des travaux et idéalement sur base du devis détaillé de l'avant-projet définitif, sans pour autant pouvoir dépasser un montant-plafond à fixer par règlement grand-ducal.

Les coûts pris en compte pour le calcul de ladite prime intègrent toutes les opérations possibles pouvant et/ou devant être réalisées dans le cadre de la viabilisation du terrain, y compris éventuellement une démolition préalable ainsi que tous les honoraires et frais d'études liés aux travaux d'infrastructures.

Toutefois, les frais en relation avec l'assainissement d'un terrain pollué ne peuvent pas être pris en compte lors du calcul de la prime individuelle (et sont à charge exclusive des personnes responsables en vertu de l'article 18 de la loi du 21 mars 2012 relative aux déchets, en vue du principe « pollueur payeur » érigé par ladite loi).

Pour des raisons socio-économiques, seuls les ménages répondant aux conditions cumulatives d'octroi de la prime de construction peuvent bénéficier de cette prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires.

Pour ces mêmes raisons, et en cohérence avec l'approche appliquée pour les autres aides socio-économiques, le montant exact de la prime allouée à un ménage est fonction du revenu et de la composition du ménage.

Le détail des conditions et modalités d'octroi, du calcul de cette aide, des montants-plafond ainsi que des modalités de remboursement éventuel seront fixés par un règlement grand-ducal.

Article 8

L'article 8 concerne la prime d'épargne, laquelle peut être obtenue par l'acquéreur d'un logement s'il est bénéficiaire d'une prime de construction ou d'une prime d'acquisition. Il reprend l'essentiel des articles 19 et 20 du règlement grand-ducal de 2011.

Article 9

Cet article concerne la prime d'amélioration de logements anciens, prévue par l'article 12 de la loi de 1979. Il contient maintenant également des dispositions des articles 21 et 23 du règlement grand-ducal de 2011.

La date à prendre en considération pour le calcul de la prime d'amélioration est la date d'achèvement des travaux d'amélioration (en effet, seulement à ce moment, les montants exacts des travaux réalisés sont connus, ainsi que les factures nécessaires au calcul de l'aide).

Les travaux recommandés par le carnet de l'habitat ne sont plus pris en considération. En effet, il s'est avéré que le système du carnet de l'habitat, bien que parti d'une bonne idée, n'a pas tenu ses promesses, notamment au vu des innombrables problèmes techniques liés à sa mise en oeuvre et à son adaptation aux modifications quotidiennes. La règlementation y afférente vient d'être abrogée par un règlement grand-ducal du 18 février 2013.

A l'heure actuelle, les personnes intéressées s'orientent vers l'établissement d'un certificat de performance énergétique, lequel est obligatoire en cas de vente d'un logement. Le système du carnet de l'habitat sera prochainement remplacé par la certification écologique des logements prévue par la présente loi.

Article 10

L'article 10 prévoit la participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées, et qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance.

Cette aide est actuellement prévue par l'article 13 de la loi de 1979. Les dispositions des articles 32 et 37, alinéa 1, du règlement grand-ducal de 2011 ont été insérées dans la loi.

L'aide n'est maintenant plus limitée aux seules personnes ayant un handicap physique. Dorénavant, sont visées les personnes atteintes d'un ou de plusieurs handicaps sensoriels ou moteurs constitutifs d'une insuffisance ou diminution permanente ou temporaire les empêchant d'accomplir les gestes quotidiens et notamment de se déplacer de leurs propres moyens, respectivement les personnes atteintes d'une déficience intellectuelle.

Article 11

La subvention d'intérêt est une aide en intérêt qui peut être accordée afin de réduire les charges mensuelles de ménages à revenu modéré ou faible qui ont contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement. Elle varie actuellement entre 0,575 % et 2,45 % suivant le revenu et la composition du ménage.

L'article 11 est la version actualisée de l'article 14 de la loi de 1979. Elle reprend des dispositions des articles 38 et 43 du règlement grand-ducal de 2011.

Au vu des expériences de la pratique, il est jugé utile de préciser dans le texte que la subvention d'intérêt est à calculer sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement financier prêteur et qu'elle est convertie en un montant d'aide périodique.

Article 12

La section 2 concerne les différentes aides énergétiques et écologiques. Avant la rédaction de la présente loi, le ministre n'accordait point d'aides de ce genre dans le cadre des aides au logement.

Comme annoncé au début du présent commentaire, la loi a pour objet d'amplifier le concept de développement durable dans la politique du logement et de promouvoir la mise en œuvre et la conciliation des 3 aspects principaux du développement durable.

C'est pour cette raison qu'en dehors des aides socio-économiques commentées ci-dessus, le ministre s'est vu accorder la possibilité de distribuer à diverses personnes des aides promouvant l'utilisation rationnelle de l'énergie et mettant en valeur des énergies renouvelables.

Cependant, les aides en matière énergétique existaient déjà avant la présente loi, mais étaient accordées par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions. Elles sont actuellement définies et détaillées par le *règlement grand-ducal du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement.*

Dans une logique de cohérence par rapport au principe global du logement durable, et aussi par souci de simplification administrative, ces aides sont intégrées dans la présente loi, permettant ainsi à l'administré de demander les différentes aides liées au logement durable - dorénavant unies dans un même texte - auprès d'un *seul* Ministère, en l'occurrence celui ayant le Logement dans ces compétences.

Les aides écologiques sont nouvellement créées par la présente loi, car elles n'existaient pas jusqu'à présent. Ces aides nouvelles trouvent également leur origine dans un souhait d'amplifier le concept de développement durable dans la politique du logement.

Il y a lieu de remarquer que certaines des aides énergétiques sont en partie liées à des critères socio-économiques et que les aides écologiques, au stade de la rédaction du présent commentaire, ne peuvent pas encore être précisées au-delà d'un certain niveau alors que des tests sont encore en cours pour mieux calibrer certains éléments de ces aides nouvelles.

En effet, en matière d'aides écologiques, le présent texte est novateur, alors que la procédure de certification d'un logement durable est une procédure tout à fait nouvelle.

L'élaboration de la procédure est très avancée, des tests sur des objets immobiliers échantillons étant actuellement opérés pour affiner les critères analysés en vue de la certification et leur pondération respective.

Les auteurs du présent texte ont prévu de compléter le présent texte en fonction des résultats obtenus lors de cette phase de test.

Il est encore précisé dans la loi que certaines installations ne bénéficieront pas des aides énergétiques et écologiques.

Il y a encore lieu de soulever que les aides fixées au niveau de la section 2 sont globalement décrites de façon légèrement moins détaillées que les aides fixées au niveau de la section 1 (aides socio-économiques), et ce du fait de leur attachement à des critères techniques qui, avec l'innovation permanente et le progrès dans les domaines visés, ne permettent pas, dans l'intérêt d'une politique efficace et durable, à inclure des précisions supplémentaires au niveau du texte légal.

Article 13

Les aides financières proposées pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée tiennent compte du renforcement progressif des exigences en matière de performance énergétique pour les nouveaux logements, tel que prévu par le *règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation* et le *règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels*, dont les exigences sont résumées dans le tableau ci-après.

Le tableau récapitulatif des exigences échelonnées dans le temps en performance énergétique pour les logements se présente comme suit:

	2011	1.7.2012	1.1.2015	1.1.2017
Catégorie d'efficacité de l'indice de dépense d'énergie chauffage	D	C	B	A
Catégorie d'efficacité de l'indice de dépense d'énergie primaire	D	B	A	A

En fonction de l'entrée en vigueur projetée du présent projet de loi, les logements à basse consommation d'énergie seront probablement devenus « standard » au niveau de la performance énergétique, et ne seront plus éligibles pour les aides étatiques. Pour cette raison, uniquement les logements dits « à performance énergétique élevée », c'est-à-dire correspondant au moins à un indice de dépense d'énergie de chauffage A et un indice de dépense d'énergie primaire A, sont pris en considération dans le cadre du présent texte.

Le montant maximal de l'aide est calculé sur base de la surface maximale éligible et du montant par m² qui seront fixés par règlement grand-ducal.

En fonction de l'avancement des travaux relatifs au présent texte, les mesures légales nécessaires seront prises pour tenir compte de l'échéancier prévu par les

règlements mentionnés ci-dessus par une entrée en vigueur du présent article avec effet au 1er janvier 2015.

Contrairement à d'autres aides de la section 2, cette aide est uniquement prévue au bénéfice de personnes physiques, ceci afin de mieux garantir la transmission des aides étatiques au consommateur final privé.

Si la présente loi reprend essentiellement au niveau de l'aide financière des conditions similaires à celles contenues dans le règlement grand-ducal du 12 décembre 2012, elle introduit quelques nouvelles conditions d'octroi supplémentaires. Ces conditions d'octroi supplémentaires tiennent compte de la nature essentiellement socio-économique des aides individuelles au logement.

Le bénéficiaire de la prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée ne doit ainsi être ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger, et ce logement devra servir d'habitation effective, principale et permanente au ménage.

De plus, pour les maisons individuelles ainsi que pour les appartements, la surface de référence énergétique éligible est limitée à un certain nombre de m², pour ne pas faire bénéficier les propriétaires de constructions trop importantes de cette aide.

Article 14

En ce qui concerne la prime d'assainissement énergétique, la présente loi maintient l'approche du règlement grand-ducal du 12 décembre 2012.

En effet, aucune nouvelle condition d'octroi de type socio-économique n'a été introduite pour cette prime, ceci pour accentuer la nécessité absolue d'assainir énergétiquement le parc existant des bâtiments d'habitation au Grand-Duché de Luxembourg.

Le champ d'application a même été élargi en ce qui concerne les personnes pouvant bénéficier de la présente aide.

Ainsi, toute personne physique et toute personne morale de droit privé ou de droit public autre que l'Etat pourront dorénavant bénéficier de cette aide.

La loi précise en outre que tout bâtiment, qui après les travaux d'assainissement sert totalement ou partiellement à l'habitation, doit avoir un certain âge pour que les mesures d'assainissement prévues par le conseil en énergie soient éligibles.

Les aides continuent à être allouées par m² d'élément de construction de l'enveloppe thermique assaini et ceci en fonction du standard de performance atteint. De même, le bonus qui est fonction de deux conditions, à savoir (i) l'indice de dépense d'énergie chauffage du logement après assainissement et (ii) ce même indice doit être amélioré d'au moins 2 catégories après l'assainissement énergétique (sur base du certificat de performance énergétique) est maintenu.

Le plafond de l'aide financière pour les maisons individuelles est maintenant de 28.000 euros et de 6.000 euros pour la ventilation mécanique contrôlée avec récupération de chaleur, sans toutefois pouvoir dépasser 50% des coûts effectifs des mesures d'assainissement.

En ce qui concerne les immeubles en copropriété, uniquement l'aide financière pour la ventilation mécanique contrôlée avec récupération de chaleur a été plafonnée à 30.000 euros. Ceci est dû au fait que les immeubles en copropriété peuvent varier en taille de façon importante. Les aides allouées ne peuvent

cependant an aucun cas dépasser 50% des coûts effectifs des mesures d'assainissement énergétique.

Article 15

Dans le souci de lutter de manière efficace contre la pauvreté énergétique, la loi permet au ministre d'accorder un complément sous forme d'une aide en capital pour les ménages à un faible revenu, alors que ce sont ces ménages qui sont le plus touchés par la pauvreté énergétique.

C'est pourquoi les ménages éligibles sont ceux qui remplissent les 4 conditions prévues pour la prime d'acquisition à l'article 6 de la présente loi et qui sont bénéficiaires de la prime d'assainissement énergétique prévue à l'article 14 de la présente loi.

Le complément a toutefois été plafonné à 20% de la prime d'assainissement énergétique, sans pouvoir en aucun cas dépasser le montant maximal de 5.600 euros et de 1.200 euros pour la ventilation mécanique contrôlée avec récupération de chaleur.

Article 16

Les aides que le ministre peut accorder en matière d'installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables sont prévues dans cet article. Ces aides sont les mêmes que celles prévues par le règlement grand-ducal du 12 décembre 2012.

Article 17

Afin d'obtenir le meilleur résultat possible au niveau de l'utilisation d'installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables, tout en tenant compte de contraintes budgétaires, les auteurs du présent texte ont décidé de soutenir financièrement de façon plus poussée l'installation des différentes techniques dans des bâtiments plus anciens, en retenant un champ de bénéficiaires plus large que dans le cas de bâtiments moins anciens.

La limite qualificative au niveau de l'âge du bâtiment est la même que celle valant pour la prime d'assainissement énergétique.

Ainsi, au cas où de par son degré d'ancienneté, une prime d'assainissement énergétique peut être accordée pour un bâtiment, les bénéficiaires peuvent être un ménage ou une personne morale de droit privé ou de droit public autre que l'Etat. Il convient encore de noter que pour le réseau de chaleur ainsi que pour le raccordement à un réseau de chaleur, ne sont éligibles que les bâtiments qui remplissent les conditions du degré de l'ancienneté tel que prévu par l'article 14 pour la prime d'assainissement énergétique.

Au cas où le degré d'ancienneté n'est pas suffisant, seulement des ménages peuvent prétendre à obtenir la présente prime.

Enfin, les différentes primes sont énumérées et il est à chaque fois précisé quel montant maximal peut être alloué, que ce soit pour une maison individuelle ou un immeuble en copropriété.

Article 18

Cette aide à l'investissement vise à assurer, ensemble avec le tarif d'injection actuellement prévu par le règlement grand-ducal du 15 novembre 2012 modifiant

le règlement grand-ducal du 8 février 2012 relatif à la production d'électricité basée sur les sources d'énergie renouvelables, une rentabilité similaire à celle existant fin 2007. En effet, les prix sur le marché ont entre-temps connu une baisse très prononcée.

Cette installation ne doit pas obligatoirement être montée ou intégrée au bâtiment servant d'habitation au bénéficiaire de l'aide.

Par ailleurs, l'aide financière ne peut être accordée que si la puissance électrique de crête de l'installation est inférieure ou égale à 30 kW.

Article 19

Il est proposé de maintenir l'approche de l'aide financière telle que prévue par le règlement grand-ducal du 12 décembre 2012.

Dans un souci de simplification administrative, l'aide forfaitaire - en fonction du type de logement - est maintenue pour le conseil en énergie relatif à l'assainissement énergétique, d'autant plus que les tâches à accomplir par le conseiller en énergie sont clairement définies.

L'aide financière pour un accompagnement ponctuel et volontaire de la mise en œuvre du concept d'assainissement énergétique par le conseiller en énergie ayant établi le concept est également maintenu. Par cette aide, le maître d'ouvrage est incité à mandater son conseiller en énergie à veiller à une mise en œuvre correcte. Ainsi, le risque que l'aide escomptée ne soit pas accordée, est réduit.

Les plafonds introduits correspondent à 4 mesures, voire 4 éléments de construction assainis, à savoir les 4 éléments principaux de l'enveloppe thermique (murs extérieurs, fenêtres, toiture ou dalle supérieure, dalle inférieure).

L'aide pour le conseil en énergie relatif aux installations techniques reste intégrée à l'aide au conseil relatif à l'assainissement énergétique afin de stimuler une approche globale auprès des propriétaires, dans le sens qu'avant tout investissement, il est préférable d'établir un ordre de priorité de mise en œuvre des mesures en matière d'efficacité énergétique et de sources d'énergie renouvelables.

Comme dans le régime actuel, l'octroi des aides en faveur des installations techniques ne dépendra pas d'un conseil en énergie.

Article 20

Pour pouvoir évaluer les bâtiments d'habitation selon les 3 piliers de la durabilité à savoir l'écologie, l'économie et le volet social, la certification pour logements durables sur base de critères couvrant tous les aspects inhérents à ces trois piliers de la durabilité sera mis en place et finalisé d'ici fin 2013.

Cet article 20 constitue la base légale pour la certification du logement durable et le grand principe de fonctionnement.

Actuellement, la certification se trouve en phase de finalisation, plus précisément dans une phase test, durant laquelle différents conseillers en énergie procèdent à l'évaluation d'objets immobiliers pour établir leur caractère durable sur base des critères élaborés.

Dès que cette ultime phase sera finalisée et que la méthode de certification sera calibrée, un règlement grand-ducal sera pris pour préciser le déroulement de la certification.

Article 21

Non obligatoire par la loi, mais étant une condition d'octroi pour l'obtention de l'aide pour un logement certifié durable et dans un souci de sensibilisation et de promotion en ce qui concerne le logement et l'habitat durables, l'établissement du certificat nécessite d'être subsidié par l'Etat. Cette aide vise les ménages propriétaires d'un logement.

Les frais pris en charge par l'Etat contribueront à faire accepter la certification des logements durables et de l'instaurer sur le marché en tant que label certifiant de la qualité des logements en vente sur le marché suivant les critères de la durabilité.

Comme annoncé ci-dessus, une phase test est actuellement en cours quant à l'établissement de la certification de logement durable. Par conséquent, il n'est pas encore possible de définir le montant maximal de cette aide.

Dès que la certification sera finalisée et calibrée, un règlement grand-ducal fixant les détails y relatifs sera pris.

Article 22

Afin d'encourager le public à considérer d'avantage des critères de durabilité dans le cadre de la construction et/ou de la rénovation de leur logement, une prime est accordée dans le cas où un logement est certifié durable.

La prime est destinée aux seuls ménages qui remplissent les conditions pour bénéficier de la prime fixée par l'article 13.

Les propriétaires des logements certifiés durables contribuent de manière sensible à la protection de notre environnement et jouent le rôle de précurseur en ce qui concerne le logement durable. De ce fait, ils méritent d'être récompensés pour leurs efforts.

Comme annoncé ci-dessus, une phase test est actuellement en cours quant à l'établissement de la certification de logement durable. Par conséquent, il n'est pas encore possible de définir le montant maximal de cette aide.

Dès que la certification soit finalisée et calibrée, un règlement grand-ducal fixant les détails y relatifs sera pris.

Il est cependant établi dès à présent que pour bénéficier de cette prime, le ménage doit occuper le logement comme habitation principale et permanente, et ne devra pas avoir des droits réels sur un autre immeuble.

De plus, conséquence logique d'une exigence de durabilité, la surface de référence énergétique du logement certifié ne devra pas dépasser une certaine limite.

Article 23

Dans un souci de respecter davantage l'environnement et le bien-être humain à l'intérieur de son logement, dans le cadre de la certification pour logements durables, un « indice écologique des matériaux de construction » permettra d'évaluer les effets (*Umweltauswirkungen*) des matériaux de construction de façon scientifique.

Actuellement, comme annoncé ci-dessus, la certification se trouve en phase de finalisation, suivie d'une phase test. Il n'est donc pas encore possible de définir les montants maximaux de ces aides. Dès que la certification sera finalisée et calibrée, un règlement grand-ducal fixant les détails y relatifs sera pris.

Article 24

L'introduction du prêt à taux zéro pour le financement d'un assainissement énergétique est destiné à des ménages à faible revenu, et ce même en cas d'augmentation future des taux d'intérêt sur le marché.

Cette mesure est indispensable pour mettre cette partie de la population à l'abri du risque de la pauvreté énergétique.

Il s'agit d'un prêt contracté auprès d'un établissement financier ayant signé une convention - dans laquelle figure notamment le montant du prêt, les modalités du plan d'amortissement, la gestion des retards de paiement, les formalités en cas d'appel à la garantie, etc. - avec le ministre.

Le prêt est garanti en capital et en intérêts par l'Etat, sans que le montant du prêt garanti ne puisse être supérieure à 50.000 €.

Le ministre met à disposition gratuite un conseiller en énergie pour des ménages répondant aux critères socio-économiques prévus dans le cadre du prêt à taux zéro pour un assainissement énergétique.

Le conseiller en énergie contrôlera la mise en place effective de la ou des mesures d'assainissement visées.

Cette aide en intérêts n'est logiquement pas cumulable avec la subvention d'intérêts pour un assainissement énergétique.

Article 25

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 son 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).

Article 26

L'article 26 regroupe les dispositions sur le cumul respectivement le non-cumul des différentes aides individuelles allouées dans le cadre de la présente loi.

Chaque personne a droit à l'aide au logement pour *un* logement donné.

Par conséquent, par exemple 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 subvention d'intérêt. Dans ce cas, l'adulte précédemment engagé avec un autre partenaire et ayant pendant cette liaison déjà obtenu une subvention d'intérêt devra d'abord rembourser sa part de la subvention d'intérêt touchée avec son ancien(ne) partenaire avant que le nouveau ménage (recomposé) ne puisse bénéficier d'une subvention d'intérêt.

Etant donné que les communes seront éligibles à partir de 2015 pour bénéficier d'une prime d'assainissement énergétique (respectivement d'un complément à la prime d'assainissement énergétique), il convient de préciser qu'un double financement - via les articles 14 et 17 de la présente loi d'un côté et le fonds pour la

protection de l'environnement (prévu par la loi modifiée du 31 mai 1999 portant institution d'un fonds pour la protection de l'environnement, et en particulier l'article 4, point h)) d'un autre côté - soit exclu.

Article 27

Cet article précise les principales obligations d'information à laquelle est tenue le bénéficiaire 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 fausse/incomplète ou si le bénéficiaire omet de signaler certaines informations importantes ayant une influence sur l'aide.

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), la réglementation applicable en matière des aides socio-économiques avait été changée en 2011.

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, notamment par une déclaration spéciale prévue sur le formulaire de demande, autoriser l'établissement financier prêteur à transmettre directement cette information au ministre. Une telle mesure aurait comme conséquence une simplification administrative et éviterait au bénéficiaire de faire ces démarches lui-même.

Le bénéficiaire doit informer le ministre (en pratique 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 au ministre 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 des faits 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 surface utile d'habitation,
- augmentation du salaire à l'exception des augmentations indiciaires,
- acquisition d'un 2e logement, etc.

Paragraphe (2)

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, le ministre n'a pas d'autre choix et doit alors décider le refus, l'arrêt respectivement le remboursement de l'aide.

Article 28

Pour tout aide individuelle en intérêt, les dossiers individuels doivent en principe être réexaminés tous les 2 ans afin de contrôler notamment 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 sur demande du ministre. 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 dont le ministre respectivement ses services obtiennent connaissance (ex. transmission d'un document prouvant l'existence d'un 2e logement du ménage).

Un réexamen du dossier est évidemment également possible en cas de demande expresse du demandeur de l'aide en cas de changement du revenu ou de la composition du ménage en cours d'année (p.ex. si naissance d'un enfant, perte du travail du demandeur), ayant une incidence directe sur le montant de l'aide au logement, principalement sur l'aide en intérêt payée mensuellement sur le prêt immobilier.

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.

Le texte stipule 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 ».

Le paragraphe (3) de l'article 28 est une disposition analogue à celle prévue dans le projet de loi n° 6542 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, actuellement en cours de procédure législative.

Beaucoup de bénéficiaires d'une aide au logement se plaignent lors du réexamen de leur dossier de devoir recueillir un tas de documents et informations, quand même nécessaires pour que le ministre - d'une manière générale via le Service des Aides au Logement - puisse bien vérifier si les conditions légales et réglementaires applicables pour l'obtention des aides au logement demandées et obtenues sont toujours remplies par le ménage bénéficiaire (p.ex. la condition de 10 ans), et pour calculer le montant correct de l'aide mensuelle en cas de paiement d'une subvention d'intérêt.

Pour de tels « plaignants », le texte légal prévoit dorénavant une option.

Pour décharger les ménages concernés de devoir se déplacer auprès de plusieurs administrations publiques pour obtenir tous les renseignements et documents légalement requis dans le cadre dudit réexamen obligatoire (le plus souvent biannuel), le texte prévoit maintenant la possibilité pour le ménage/demandeur de l'aide de signer également une *déclaration spéciale* sur le formulaire de demande par laquelle il marque son accord à ce que le gestionnaire de son dossier puisse accéder à certaines bases de données à caractère personnel limitativement énumérées dans la loi, et strictement nécessaires pour le - seul - réexamen de son dossier.

Comme il ne s'agit que d'une *faculté*, le demandeur/bénéficiaire d'une aide en intérêt (p.ex.) peut évidemment également décider de faire soi-même toutes les démarches administratives pour récolter/obtenir les certificats et documents requis.

Il s'agit certainement d'une simplification administrative substantielle - et un gain de temps - au profit de la population cible de ménages à faible revenu bénéficiaire d'une aide au logement, mais aussi pour le Service des Aides au Logement du Ministère du Logement qui doit déjà actuellement envoyer chaque année des milliers de lettres de rappel aux bénéficiaires des aides au logement - souvent réticents à faire les démarches administratives légalement requises - pour obtenir les renseignements et documents nécessaires pour le réexamen des dossiers.

Il convient d'éviter les remboursements d'indûment touchés par des ménages à très faible revenu et d'assurer une rapidité de l'instruction lors d'un réexamen du dossier (et éviter une « guerre de paperasse » requérant l'engagement de nouveaux agents).

Au vu des expériences de la pratique, la mesure proposée est certainement dans l'intérêt de tous les concernés.

Il est évident que les agents du Ministère du Logement sont tenus au secret professionnel pour tous les renseignements obtenus par ce biais.

Le système informatique par lequel l'accès direct sera opéré devra être aménagé de sorte que les informations relatives à l'agent ayant procédé à la consultation, les informations consultées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel la consultation a été effectuée, ainsi que le motif précis de la consultation puissent être retracés.

Les données à caractère personnel consultées doivent avoir un lien direct avec le réexamen du dossier du demandeur d'une aide au logement. Les conditions, critères et modalités pratiques de l'accès seront fixés par règlement grand-ducal.

Article 29

L'article 29 reprend la disposition de l'article 14a de la loi de 1979. Il est évident que pour garantir la restitution éventuelle des aides au logement, le ministre est autorisé d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble pour lequel un ménage obtient des aides au logement parfois très substantielles.

Il convient de rappeler que les lois budgétaires des dernières années prévoient une disposition analogue pour les immeubles subventionnés en vertu de certains articles budgétaires (voir, par exemple, l'article 36 de la loi du 21 décembre 2012 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2013).

Article 30

L'article 30 est la reproduction de l'article 66 de la loi de 1979, qu'il convient de maintenir dans la nouvelle loi.

Article 31

Les dispositions du Titre II visent à mobiliser et à promouvoir l'initiative des promoteurs pour la réalisation de projets de logements à coût modéré.

Il convient de considérer ces réalisations de logements à coût modéré comme un important *service d'intérêt général*.

La participation de l'Etat peut se restreindre à la seule viabilisation de terrains à bâtir mais elle peut également s'étendre à la réalisation de logements clefs en main destinés à la vente ou à la location.

Le terme de « coût modéré » oblige pratiquement les promoteurs à réaliser les projets de logements de manière rationnelle afin de réduire au maximum le coût de revient des logements.

Afin de pouvoir estimer et apprécier au mieux la valeur vénale d'une acquisition d'un objet immobilier par un promoteur, et donc par ricochet le montant de la participation étatique y relative, il est important que le ministre puisse ordonner une expertise immobilière qui devra être effectuée par un expert assermenté en la matière. S'il est vrai que le coût d'une telle expertise est à charge du budget de l'Etat, ce coût n'est en rien comparable au potentiel d'économie offert par une telle expertise grâce à une juste évaluation de la valeur réelle de l'objet immobilier.

Article 32

L'article 32 est la reproduction actualisée de l'article 19 de la loi de 1979.

Un programme pluriannuel étatique fixé par un règlement grand-ducal permet de lister par type de promoteur les projets de réalisation de logements subventionnés, d'établir l'importance des participations étatiques par projet, de déterminer les conditions et les modalités d'octroi des participations financières et de rappeler les droits et les obligations des promoteurs et les droits de contrôle de l'Etat.

Ce programme pluriannuel sera soumis régulièrement à une révision afin d'actualiser l'évolution des différents projets et de permettre l'inscription de nouveaux projets.

Article 33

Les différentes opérations liées à un projet immobilier de création de logements sont susceptibles de faire l'objet d'une participation étatique permettant ainsi une flexibilité accrue de l'intervention de l'Etat en tenant compte de la spécificité de chaque projet.

Cette flexibilité accrue est nécessaire alors les pouvoirs publics manquent cruellement de disponibilités foncières pour mettre sur le marché des terrains et des logements en quantité suffisante pour répondre à la demande. C'est pourquoi la prise en compte du coût de l'acquisition du terrain dans la participation étatique est une étape primordiale afin de permettre qu'un projet de construction d'ensembles puisse être initié.

Eu égard des montants de plus en plus considérables nécessaires à la réalisation d'un projet de logements et alors que la participation étatique s'effectue sur base de remboursements de factures acquittées au fur et à mesure de la réalisation du projet immobilier, il est indispensable de permettre aux promoteurs de pouvoir préfinancer le projet en question en prenant en compte la charge d'intérêts liée à l'ouverture d'une ligne de crédit auprès d'un établissement financier.

Le besoin en logements locatifs abordables de toute sorte est de plus en plus criant. D'où la nécessité de soutenir et de promouvoir tout projet de logements destinés à la location qu'il s'agisse de logements à loyer modéré ou de structures de logements pour étudiants respectivement pour personnes demandeurs de protection internationale.

Article 34

Paragraphe (1)

Les conditions prescrites par l'article 34 visent à la fois les projets de logements destinés à l'accession à la propriété que ceux destinés à la location.

Les relations entre le promoteur et l'Etat sont de nature contractuelle, Elles sont - comme les modalités et l'importance de la participation étatique - entérinées avant le début de la phase opérationnelle du projet, en principe sur base de l'avant-projet définitif, dans une convention à signer par les parties.

Il n'est en principe pas possible de faire bénéficier un même projet de création de logements de plusieurs participations étatiques.

Le ministre peut cependant accorder une 2e participation s'il l'estime bénéfique, par exemple dans le cas d'un projet de création de logements initialement

subventionnée au moment de sa construction, et qui au bout d'une vingtaine d'années, nécessiterait d'importants travaux d'assainissement.

Paragraphe (2)

Afin d'enrayer les cas d'abus à des fins de pure spéculation lors de la revente d'un logement à coût modéré ayant fait l'objet d'une participation étatique et dont les droits de l'acquéreur ont été constitués sur base d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie, il est impératif d'accorder au vendeur initial - à savoir le promoteur bénéficiaire de la participation étatique - un droit de préemption en cas de revente.

En effet, étant donné les sommes considérables investies par l'Etat dans le subventionnement d'un logement en question, notamment concernant le coût du foncier, le droit de préemption permet un contrôle sur les conditions de revente de logements subventionnés.

Ce droit de préemption, indépendamment du fait d'être ou non exercé, est couplé à des modalités de fixation du montant de la revente qui est déterminé en fonction de l'évolution de l'indice de synthèse des prix de la construction, établi par le STATEC, diminué d'un amortissement annuel correspondant à 1,5% du capital investi.

Il est nécessaire d'éviter que l'acquéreur initial puisse revendre le logement avec la perspective d'une plus-value exagérée. Ceci est contraire à l'objectif initial de la participation étatique, à savoir le principe du coût modéré ainsi que le principe de la durabilité de l'affectation visée.

Ce mode de calcul s'applique également en cas de vente du logement à une tierce personne, alors qu'en fonction de la logique menée ci-dessus, le vendeur ne peut pas plus s'enrichir sur le dos de ces personnes que sur celui du promoteur.

La durée de validité du droit de préemption est fixée à 50 ans, et n'est donc pas infinie afin de ne pas altérer la possibilité aux générations suivantes de revendre librement le bien immobilier en question.

En ce qui concerne les logements vendus sans faire l'objet d'un droit d'emphytéose respectivement d'un droit de superficie et dont les acquéreurs ont bénéficié de la prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires, le droit de préemption ainsi que les modalités de fixation du montant de la revente sont limités à 10 ans, ce qui correspond à la période durant laquelle le logement doit servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire de la prime.

Si un vendeur devait procéder à la vente du logement en n'ayant pas respecté les obligations liées au droit de préemption, le promoteur a la possibilité de réclamer en justice l'annulation de la vente du logement.

Son action est cependant limitée dans un lapse de temps bref pour assurer également une sécurité à l'acquéreur.

Il convient de souligner que l'intervention d'un notaire au moment de la vente donne une garantie supplémentaire en ce qui concerne le respect des obligations énumérées ci-dessus.

Plus particulièrement, l'article 22 de la *loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat* impose au notaire d'instruire les parties si l'acte à recevoir contient des dispositions qui, sans être contraire à une loi pénale, sont prohibées par d'autres lois et règlements.

L'article 23 de cette même loi oblige le notaire lorsqu'il constate que les parties ou l'une d'elles ne sont pas à même d'apprécier la portée ou les conséquences de l'acte à recevoir, de les instruire et d'en faire mention.

Cependant, différentes exceptions sont prévues dans le cadre dudit droit de préemption, comme p.ex. les aliénations entre conjoints, concubins, partenaires légaux, parents ou alliés en ligne directe ou en ligne collatérale jusqu'au 4e degré inclus.

Article 35

Les conditions d'octroi prévues par l'article 35 visent les seuls projets de logements destinés à l'accession à la propriété.

Au-delà des dispositions contractuelles prévues par la convention, les participations étatiques sont liées à 5 conditions légales:

1) Les projets de logements retenus doivent être réalisés dans le cadre du plan d'aménagement général - définitif ou provisoire - de la commune afin de respecter les objectifs, les conditions et les critères établis par la collectivité locale dans leurs plans d'aménagement communaux.
2) Le promoteur a l'obligation d'affecter une majorité de logements destinés à la vente à des acquéreurs bénéficiaires d'une prime d'acquisition ou d'une prime de construction, ceci dans un souci majeur d'une mixité sociale et d'éviter une trop forte typologie sociale.
3) Dans un même souci de mixité sociale et afin de promouvoir également la création de logements abordables destinés à la location, un nombre minimum de logements locatifs doit être prévu dans le cadre d'un projet immobilier destiné principalement à la vente. Cette condition est cependant liée à l'envergure (nombre suffisant de logements) et la spécificité du projet. Il importe donc de pouvoir déroger à cette obligation, possibilité assurée par le droit accordé au ministre de dispenser le promoteur du nombre minimal de logements locatifs.

4) et 5) ont trait aux caractéristiques énergétiques et écologiques des logements, notamment dans leur conception de base par l'utilisation de matériaux répondant aux meilleures normes en matière écologique mais aussi par rapport aux critères plus généraux de la durabilité notamment en ce qui concerne l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite.

Etant donné la diversité des normes obligatoires au niveau européen et donc l'absence d'uniformité en la matière, il importe de s'assurer que la qualité énergétique et écologique soit établie.

Article 36

La nécessité de recourir à une ligne de crédit est très forte en début de projet notamment pour permettre une réactivité immédiate lorsqu'une opportunité d'acquisition de terrains se présente. Ce besoin s'amoindrit au fur et à mesure de

l'évolution du projet grâce notamment aux premiers remboursements étatiques qui permettent de financer de nouveaux travaux et d'assurer ainsi un certain roulement entre appel réduit et temporaire au crédit et liquidations des participations étatiques.

Les frais spécifiques à l'appel d'une ligne de crédit représentent un coût que l'Etat doit, du moins temporairement, prendre en compte afin de permettre notamment de réduire les coûts liés à un projet de construction d'ensembles.

Toutefois, afin de prendre en considération les aléas de tout projet immobilier notamment des phases passagères d'attente ou d'inertie dues à des imprévus, la prise en compte de la charge d'intérêts sur deux ans ne doit pas être entendue comme une prise en charge sur deux ans d'affilée, mais sur une période maximale de 24 mois.

Article 37

La participation en capital au coût du foncier est destinée à la constitution de réserves foncières à moyen terme avec l'objectif de viabiliser les terrains par le biais d'un programme de mise en œuvre dans un délai de 10 ans sous peine de remboursement de la participation étatique.

Les frais d'acquisition des terrains étant un élément du coût global d'un projet immobilier de plus en plus prépondérant, il est important de pouvoir neutraliser ce coût du foncier pour l'acquéreur final.

Le régime du droit d'emphytéose ou du droit de superficie permet cette neutralisation puisque les terrains en question ne sont pas vendus à l'acquéreur mais cédés contre une indemnité locative par le bais de contrats de bail à très long terme.

Une obligation incombe au promoteur de réinvestir toute recette induite par la constitution de droits d'emphytéose ou de droits de superficie dans des projets d'acquisition de terrains en vue de la constitution de réserves foncières.

Article 38

En cas d'inobservation des dispositions et des critères liés à l'obtention d'une participation étatique prévue dans le cadre du présent article, il y a lieu de sanctionner le promoteur en l'obligeant au remboursement de la participation étatique, sans que le promoteur ne puisse s'en tenir indemne auprès des acquéreurs.

Article 39

Les présentes conditions d'octroi visent les seuls projets de logements destinés à la location.

Au-delà des dispositions contractuelles de la convention, les participations étatiques sont liées à des conditions légales:

- condition 1): les projets de logements retenus doivent se réaliser dans le cadre du plan d'aménagement général - définitif ou provisoire - de la commune afin de respecter les objectifs, les conditions et les critères établis par la collectivité locale dans leurs plans d'aménagement communaux;
- les conditions 2) et 3) ont trait aux caractéristiques énergétiques et écologiques des logements notamment dans leur conception de base par

l'utilisation de matériaux répondant aux meilleures normes en matière écologique mais aussi par rapport aux critères plus généraux de la durabilité notamment en ce qui concerne l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite.

Article 40

Les considérations relatives aux frais financiers induits par le préfinancement de l'acquisition de terrains et immeubles ainsi que des travaux de construction ou de rénovation pour des logements destinés à la location sont les mêmes que pour l'article 36 dans les cadre de logements destinés à la vente.

Le coût financier lié au préfinancement est un coût inhérent à tout projet immobilier et donc éligible pour la prise en compte d'une participation étatique.

Article 41

Le développement de la création de logements abordables destinés à la location est une nécessité étant donné notamment le niveau élevé des loyers pratiqués sur le marché immobilier.

Les projets locatifs dans le cadre des constructions d'ensembles de logements constituent une réponse aussi vaste que possible à la problématique de l'accès au logement locatif pour les couches sociales à revenu modeste ou plus généralement à des personnes socialement défavorisées. Ce soutien étatique aux initiatives des promoteurs en la matière n'a pas la prétention d'être exhaustive. Toutefois, le Gouvernement est conscient de la problématique du logement social locatif et la participation étatique à hauteur maximale de 70% du coût global du projet souligne cette volonté de promotion.

L'aide étatique englobe les coûts de construction ou de rénovation, le coût d'acquisition, les frais d'infrastructures ainsi que les honoraires.

Article 42

L'Etat a comme objectif d'atteindre dans les années à venir un quota d'unités de logements pour étudiants de 20% par rapport au nombre d'étudiants inscrits à l'Université de Luxembourg.

S'il est vrai que le taux maximal de subventionnement a été réduit de 100% à 70%, essentiellement pour des raisons d'économie budgétaire, la volonté du Gouvernement de promouvoir la réalisation de logements pour étudiants est toujours d'actualité. A cet effet, il y a lieu de remarquer que tout type de promoteur (public, privé ou asbl respectivement fondation) est éligible pour pouvoir bénéficier d'une participation étatique en la matière.

Article 43

Les dernières années, l'afflux de demandeurs de protection internationale n'a cessé d'augmenter obligeant ainsi les autorités publiques à trouver des solutions de logement, fût-ce temporaire, pour ces personnes souvent accompagnées d'enfants.

Appel a été fait aux communes de prendre leur part de responsabilité afin de solutionner cette problématique, ce qui leur impose de trouver des options pratiques de (re)logement soit par l'acquisition de terrains soit par la construction ou la rénovation de logements spécifiques. Afin d'éviter des effets de ghettoïsation

et d'assurer une certaine mixité, il peut s'avérer que les options choisies ne soient pas toujours celles dont l'économicité soit la meilleure.

D'autre part, l'afflux de demandeurs de protection internationale reste élevé. Par le biais de la présente aide, des logements pour ces demandeurs de protection internationale peuvent être construites ou acquis.

Afin de pallier au coût budgétaire induit et de soutenir ainsi, du moins financièrement, les communes mais aussi d'autres intervenants qui prennent leur responsabilité en la matière, le taux de subventionnement maximal est de 100% pour toute opération pouvant faire partie du projet de réalisation de ces logements.

Article 44

Paragraphe (1)

Les modalités de fixation et d'adaptation des loyers des logements réalisés par des promoteurs font l'objet d'une convention.

Cette convention doit notamment préciser la notion exacte de loyer, sa composition, les charges, les modalités d'adaptation du loyer, les règles de fixation du prix de vente éventuel ainsi que les conditions dans lesquelles la vente peut avoir lieu.

Paragraphe (2)

Pour les logements visés à l'article 41, c'est-à-dire ceux pour lesquels la participation étatique peut atteindre 70%, un règlement grand-ducal stipule l'adaptation du loyer à l'évolution du revenu du locataire afin d'assurer un roulement dans l'occupation des logements.

En effet, la formule de calcul appliquée induit qu'au-delà d'une certaine croissance du revenu, le loyer approche - voire dépasse - le loyer normalement payé sur le marché immobilier libre pour un logement comparable. Le locataire n'a alors aucun avantage financier de rester dans le logement locatif social, ce qui permet ainsi de libérer ce logement pour un nouveau locataire à revenu plus modeste.

Le texte de l'alinéa 3 reproduit le système de « location-vente » actuellement prévu par l'article 28, alinéa 3 de la loi de 1979 et par les articles 36 et 37 du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Dans le cadre de la loi de 1979, en cas d'un logement locatif social - c'est-à-dire d'un logement dont le loyer est fixé par le promoteur en fonction du revenu et de la composition du ménage ainsi que de la surface du logement, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables - âgé de plus de 20 ans, le promoteur peut vendre ce logement au ménage locataire qui habite depuis au moins 10 ans dans un tel logement.

Le prix de vente tiendra compte de l'augmentation de l'indice des prix de la construction établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (STATEC) ainsi que de l'amortissement de l'immeuble (prix diminué d'un amortissement annuel correspondant à 1,5% du capital investi).

Paragraphe (3)

La possibilité offerte au promoteur de désigner jusqu'à 25 % de logements qui pourront être loués conformément à la législation sur le bail à usage d'habitation vaut dans le cadre d'un projet spécifique de création de logements à coût modéré destinés à la location. Pour ces logements désignés, le promoteur n'a droit à aucune aide étatique.

Cette possibilité est notamment motivée par le souhait d'assurer une mixité sociale plus importante à l'intérieur du parc locatif, et d'éviter ainsi une trop forte typologie sociale.

Article 45

Le fait d'être propriétaire des logements locatifs subventionnés est une prémisse à toute éligibilité du promoteur pour une participation étatique.

Les bénéfices résultant de la location des logements après amortissement du capital investi par le promoteur, sont à réinvestir dans de nouveaux projets de logements locatifs.

Article 46

L'article 46 de la loi prévoit la participation aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale, afin d'améliorer les conditions de logement et de faciliter l'accessibilité à un logement du marché locatif privé au Grand-Duché. Il s'agit de contribuer de cette façon à la cohésion sociale en promouvant l'inclusion sociale des ménages à faible revenu.

Depuis la création de l'Agence immobilière sociale (AIS) en 2009, l'Etat, représenté par le Ministère du Logement et le Ministère de la Famille et de la Solidarité, cofinance ce projet-pilote sur base d'une convention signée annuellement avec l'organisme de gestion, à savoir la « Fondation pour l'accès au logement » (FAL). Le Ministère de la Famille et de la Solidarité prend en charge les frais de personnel et les frais administratifs alors qu'au Ministère du Logement incombent les frais divers relatifs à la gestion de logements locatifs proprement dits (frais d'entretien, vides locatifs, frais juridiques, frais annexes impayés, etc.).

Etant donné que le modèle AIS sous sa forme actuelle s'avère assez coûteux - notamment en raison des frais de personnel - l'objectif initialement visé de faire démarrer l'AIS avec une cinquantaine de logements pour arriver ultérieurement à un rythme de croisière de 500 unités - semble de plus en plus compromis.

Eu égard à la situation de plus en plus critique pour un nombre croissant de ménages à faible revenu de trouver un logement locatif adapté sur le marché privé, différentes communes et syndicats intercommunaux se disent prêts à se lancer dans un projet visant à mettre à disposition de leurs citoyens des logements locatifs financièrement abordables.

Afin de résumer dorénavant sous une seule dénomination cette forme d'engagement, tant de la part de l'AIS que des responsables communaux ou autres organismes œuvrant dans le domaine du logement dit social, il est proposé à cet effet d'introduire la notion de « *gestion locative sociale* » (GLS).

En ce qui concerne la population cible, celle-ci comprend deux principales catégories de personnes, à savoir:

a) les ménages à faible revenu contraints de louer un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à 33% de leur revenu net disponible; cette catégorie de ménages est quasiment identique à celle visée par le projet de loi relatif à l'introduction d'une subvention de loyer.

b) les personnes visées par la typologie européenne de l'exclusion liée au logement (ETHOS), développée en 2007 par la FEANTSA (*European Federation of National Organisations Working with the Homeless*); le concept de base initial de *l'Agence immobilière sociale* visait surtout cette catégorie de personnes socialement défavorisées.

Ainsi, avec le concours d'acteurs autres que l'AIS, le cercle des personnes visées par cette intermédiation locative se trouvera à l'avenir élargi par rapport à la population initialement visée par la typologie ETHOS.

Concernant le niveau de la participation étatique, le texte de loi prévoit un montant maximal par mois et par ménage logé. Ce montant est basé sur des valeurs empiriques découlant des dépenses réalisées par l'AIS au cours des dernières années budgétaires par rapport aux frais divers relatifs à la gestion des logements locatifs.

Articles 47 à 55

Les articles 47 à 55 reprennent les dispositions des articles 38 à 47 de la loi de 1979 en matière d'assainissement par zone, tout en actualisant certains termes et références.

Article 56

L'article 32 de la loi de 1979 stipule que les logements destinés à la location ou mis à disposition aux fins d'habitation « *doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal* », sans aucune autre précision.

Le paragraphe (1) de l'article 56 prévoit maintenant plus de précisions en définissant les critères auxquels doivent répondre les locaux d'habitation. Le contenu de ces critères seront fixés par règlement grand-ducal. En définissant les critères (et en actualisant les anciens articles 32 et suivants de la loi de 1979), les auteurs du texte se sont inspirés de la législation belge, à savoir du Code Wallon du Logement et du Code Bruxellois du Logement.

Le paragraphe (2) de l'article 56 reprend dans ses grandes lignes les dispositions contenues à l'alinéa 2 de l'article 32 de la loi de 1979 relatives à la surface minimale d'un local d'habitation destiné à la location ou mis à disposition, tout en apportant quelques modifications.

Ainsi, l'article 56 prévoit une précision supplémentaire par rapport au texte de 1979: lors du calcul de cette surface minimale, un coin de cuisine ou des installations sanitaires éventuellement présentes doivent être exclues. Cette précision vaut principalement pour les chambres meublées et a dû être faite pour éviter qu'un propriétaire/bailleur ne prenne en compte ces surfaces dans le calcul de la surface minimale définie par la loi. Par exemple, lorsqu'un coin de cuisine ou des installations sanitaires de 3 m² se trouvent à l'intérieur d'une chambre meublée, la surface minimale de cette chambre doit être d'au moins 12 m² (9+3) en

cas d'occupation par une personne, respectivement d'au moins 21 m² (18+3) pour le cas où deux personnes habitent cette chambre.

Article 57

L'article 57 reproduit l'article 33 de la loi de 1979. Toutefois, il distingue maintenant entre chambres meublées et locaux collectifs (et non plus entre logements garnis et logements collectifs).

La distinction entre ces 2 types de locaux s'avère nécessaire alors qu'elle reflète la situation existante des logements au vu des expériences récentes que la Ville de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette ont pu faire lors du contrôle des locaux d'habitation.

Un règlement grand-ducal prévoira une définition ainsi que les modalités d'aménagement et de gestion des chambres meublées et des locaux collectifs.

Article 58

Selon l'actuel article 34, alinéa 2, de la loi de 1979, l'inspection des logements « *ne peut leur être refusée* ». Cette disposition a été critiquée lors d'une réunion de la commission du logement de la Chambre des Députés du 2 mars 2010. En effet, selon l'article 15 de la Constitution, le domicile est inviolable et aucune visite domiciliaire ne peut avoir lieu « *que dans les cas prévus par la loi et dans la forme qu'elle prescrit* ».

L'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales protège notamment le droit au respect de la vie privée et du domicile. Dans son paragraphe 2, l'article 8 précise en outre qu'il « ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette *ingérence* est *prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui,* dans une société démocratique, *est nécessaire* à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, *à la protection de la santé* ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui. ».

Par conséquent, l'inspection d'un local d'habitation peut se justifier au niveau des droits de l'homme en ce qu'elle constitue une mesure nécessaire à la protection de la santé ou de la morale. En effet, dans les cas où il existe des sérieux soupçons que le local d'habitation mis en location ou mis à la disposition aux fins d'habitation constitue un danger pour la santé (p.ex. problème de stabilité, dangerosité des installations électriques ou de gaz, allergies, problèmes respiratoires liés à l'humidité et au froid, etc.) ou porte atteinte à la dignité de la (des) personne(s) occupant ce local d'habitation, une inspection de ce local d'habitation est indispensable.

En pareil cas, pour protéger les prédits droits fondamentaux, il convient qu'avant de procéder à une visite du local d'habitation, le bourgmestre - respectivement l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration (OLAI) pour les locaux d'habitation qu'il met à disposition des étrangers - s'adresse au préalable au propriétaire/exploitant-gérant respectivement occupant pour fixer de commun accord une date pour la visite.

Au cas où la visite du local d'habitation n'a pas pu se réaliser en raison du refus du propriétaire ou de l'exploitant-gérant de procéder à une inspection du local

d'habitation, ou lorsque le local d'habitation est inoccupé, le contrôle ne peut avoir lieu qu'en vertu des conditions prévues par le Code d'instruction criminelle (voir p.ex. articles 13-1, 23 et suivants) et ou d'autres dispositions légales applicables en la matière.

Article 59

Afin de responsabiliser le propriétaire ou l'exploitant-gérant d'un local d'habitation mis en location ou mis à la disposition aux fins d'habitation, l'article 59 oblige le propriétaire ou l'exploitant-gérant de reloger les occupants du local d'habitation faisant l'objet d'une décision de fermeture du bourgmestre.

A défaut, le bourgmestre - respectivement son délégué - pourvoit au relogement des occupants. Dans ce cas, le bourgmestre récupère auprès du propriétaire respectivement auprès de l'exploitant-gérant du local d'habitation en question les frais de relogement engendrés par la commune, dont notamment les frais d'huissier et les frais de déménagement. Le propriétaire - ou, le cas échéant, l'exploitant-gérant - est donc tenu au remboursement de tous les frais engendrés par le relogement des occupants.

Article 60

L'article 60 reproduit les dispositions de l'article 35 de la loi de 1979 tout en actualisant les montants y prévus.

Il convient de prévoir les sanctions pénales applicables en cas de non-respect des critères prévus à l'article 56 de la loi. En effet, l'article 12 de la Constitution prévoit que « *nul ne peut être poursuivi que dans les cas prévus par la loi et dans la forme qu'elle prescrit* ». C'est le principe de la légalité des peines et des incriminations.

Article 61

Paragraphe (2)

Il convient de maintenir en vigueur l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, relatif à la *bonification d'intérêt.*

En effet, l'article 61 distingue entre personnes bénéficiant actuellement d'une ou de plusieurs aides et celles n'ayant pas encore obtenu de décision définitive - d'octroi ou de refus de l'aide - relative à leur demande respectivement n'ayant pas encore présenté de demande d'aide au logement.

Le paragraphe (3) ci-après distingue 2 cas de figure: (a) les personnes qui bénéficient déjà d'une aide restent liées par les conditions fixées par la loi abrogée de 1979, et (b) les personnes qui ne bénéficient pas encore d'une aide seront soumises aux conditions fixées par la nouvelle loi.

La bonification d'intérêt, contrairement aux autres aides au logement prévues par la loi de 1979, pose problème car elle n'existera plus en tant qu'aide au logement dans la nouvelle loi. Pourtant, il a été décidé que toute personne propriétaire d'un logement *avant* l'entrée en vigueur de la présente loi pourra encore obtenir une bonification d'intérêt *à l'avenir*, à condition d'avoir un enfant à charge (p.ex. en cas de naissance d'un enfant après cette date-limite, c'est-à-dire même si cette personne n'a pas encore d'enfant à charge au moment de l'entrée en vigueur de la loi). Ce cas de figure n'est cependant pas couvert par les points (a) et (b) décrits ci-

dessus. Il est dès lors jugé utile de maintenir en vigueur la base légale sur la bonification d'intérêt, prévue par l'article 14bis de la loi modifiée de 1979.

De plus, il convient de maintenir le chapitre 6 de la loi de 1979 en vigueur aussi longtemps que le *Fonds pour le développement du logement et de l'habitat* - communément appelé « Fonds du logement » - n'a pas une nouvelle base légale. En effet, le *projet de loi n° 6510 portant 1) autorisation de constitution de la Société Nationale de Développement Urbain S.A. et de la société anonyme Fonds du Logement S.A. Nationale, 2) modification de certaines dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 et 3) modification de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes* prévoyant la scission du Fonds du logement en deux sociétés nationales et l'abrogation dudit chapitre 6, est encore actuellement en procédure législative.

Paragraphe (3)

Les bénéficiaires d'une aide en capital (prime de construction, prime d'acquisition, prime d'épargne, prime d'amélioration de logements anciens, complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil, participation aux frais d'aménagements spéciaux au profit de personnes handicapées physiques), d'une aide en intérêt (subvention et bonification d'intérêt), d'une garantie de l'Etat et/ou d'une aide d'épargne-logement généralisée accordée dans le cadre de la loi de 1979 doivent respecter certaines conditions, sous peine de remboursement de l'aide au Trésor.

Ainsi, pour la majorité des aides individuelles au logement, une condition de délai de 10 ans d'habitation principale et permanente (et p.ex. de ne pas être propriétaire d'un autre logement pendant ce délai) doit être respectée par les bénéficiaires.

Pour des raisons d'équité, le législateur de 1979 a prévu pour les bénéficiaires d'aides au logement un traitement identique en cas de demande de remboursement d'une aide au logement pour non-respect des dispositions légales ou réglementaires applicables en la matière.

Presque toutes les aides socio-économiques au logement sont échelonnées en fonction du revenu et de la composition du ménage. En cas de paiement d'une aide mensuelle en intérêt (subvention d'intérêt ou bonification d'intérêt), le montant de l'aide versée doit être régulièrement contrôlée et adaptée lors du réexamen (biannuel, mais qui peut aussi intervenir à tout moment en cas de demande du bénéficiaire ou du ministre) du dossier, notamment pour éviter des montants indûment touchés trop importants et donc des remboursements. Il en est ainsi non seulement pour les aides socio-économiques prévues par la loi de 1979, mais aussi pour celles reprises par la présente loi, dont les conditions sont presque identiques à celles applicables aux aides socio-économiques prévues par la loi de 1979.

Dans un souci d'*équité*, et pour assurer une continuité ainsi que le respect des conditions fondamentales prévues en la matière, il convient donc d'insérer dans la loi une disposition transitoire quant à l'applicabilité de ces conditions.

Il serait en effet totalement inéquitable si p.ex. le bénéficiaire d'une prime de construction accordée en février 2013 ne devait pas respecter le délai prescrit de 10 ans d'habitation principale et permanente par l'effet de l'entrée en vigueur de la présente loi (c'est-à-dire sans devoir rembourser l'aide s'il sort du logement avant le délai prescrit de 10 ans, donc avant 2023), alors qu'un autre bénéficiaire de l'aide accordée p.ex. en 2010 et parti en avril 2013 est obligé de rembourser l'aide car il a

la malchance de ne pas avoir pu respecter le délai de 10 ans avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Par conséquent, le paragraphe (3) prévoit la continuité de l'applicabilité des conditions prescrites pour les bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides accordées dans le cadre de la loi de 1979, et auxquelles ceux-ci se sont engagés à respecter en signant une demande en obtention d'aides individuelles au logement.

Selon cette même logique, il est précisé dans le texte soumis qu'en cas de non-respect par un bénéficiaire d'une aide d'une des conditions au respect desquelles il s'est engagé, il y aura lieu à restitution de cette aide.

Les ménages bénéficiant actuellement d'une bonification d'intérêt - et ceux bénéficiant d'une subvention d'intérêt - sur base de la loi modifiée du 25 février 1979 continueront à bénéficier de cette aide ou de ces aides.

En cas de paiement d'une aide mensuelle au logement sous forme de subvention d'intérêt, les bénéficiaires de cette aide doivent respecter les conditions fixées par la loi de 1979 jusqu'à la date du prochain réexamen de leur dossier. Après la date dudit réexamen du dossier, les conditions de la présente loi s'appliqueront pour l'aide en intérêt versée par la suite.

Paragraphe (4)

De plus, il semble légitime et normal que celui qui a obtenu - par exemple - une prime de construction dans le cadre de la loi de 1979 ne peut pas obtenir une nouvelle aide de même type pour le même logement dans le cadre de la présente loi (qui a repris ladite aide).

Article 62

Afin d'assumer une sécurité de planification aux personnes concernées, y compris bénéficiaires et professionnels (*et notamment au vu de la réglementation actuellement en vigueur du 12 décembre 2012 prévoyant des modifications au niveau de la construction d'un logement à performance énergétique élevée et de son montant maximal*), les auteurs du présent texte ont opté de ne faire entrer en vigueur les articles 13, 14, 15, 16, 17, 18 et 19 de la présente loi qu'avec effet au 1er janvier 2015.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Fiche financière

Le présent projet de loi a pour objet de proposer un certain nombre de mesures permettant de concilier les 3 piliers social, économique et écologique nécessaires pour une politique du logement et de l'habitat durables.

Pour ce faire, de nouvelles mesures comme le complément à la prime d'assainissement énergétique ou le prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique sont prévues dans le projet de loi, notamment pour lutter contre le risque de pauvreté énergétique.

En outre, l'Etat entend poursuivre son soutien financier au profit de l'amélioration de la performance énergétique dans le domaine du logement. Sont visés les assainissements énergétiques de maisons existantes, les nouvelles maisons à performance énergétique élevée, les installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables ainsi que le conseil en énergie. Certaines de ces aides énergétiques ont été assorties de conditions socio-économiques, afin qu'elles puissent davantage répondre aux objectifs de développement d'un logement et d'un habitat durables.

1. Aides à la location

L'enveloppe budgétaire prévue pour l'aide au financement de la garantie locative et pour la subvention de loyer reste globalement inchangée, à savoir:

- **aide au financement de la garantie locative**: **32.000 €** en moyenne par an;
- **subvention de loyer**: **14.500.000 €** en moyenne par an.

2. Aides socio-économiques

Aide d'épargne-logement généralisée

Etant donné que le présent projet de loi prévoit l'abrogation de cette aide, il faut uniquement tenir compte des dépenses prévues pour l'exercice budgétaire 2013. Au vu des dépenses réalisées lors de ces dernières années, on estime à 10.000 € la dépense pour 2013.

Entre 2014 et 2016, l'abrogation de cette mesure permettra une économie budgétaire de l'ordre de 30.000 €.

Prime individuelle pour frais d'infrastructure et d'honoraires

La prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires sera désormais directement versée aux ménages remplissant les conditions socio-économiques et faisant l'acquisition d'un logement subventionné dans le cadre d'un programme pluriannuel, donc sans passer via les promoteurs.

En outre, le montant de cette prime sera pondéré au revenu du ménage demandeur. Enfin, dans un souci d'équité, il ne sera désormais plus possible pour les ménages éligibles de cumuler la prime de construction avec la prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires.

Lors des derniers exercices budgétaires, les dépenses annuelles réalisées pour la prise en charge d'une partie des frais d'infrastructures et d'honoraires (hors acquisition de terrains) se sont élevés en moyenne à 3.800.000 €.

Chaque année, le Service des Aides au Logement instruit en moyenne 110 dossiers de demandeurs en vue de l'obtention d'une prime de construction en relation avec un projet de réalisation de logements subventionnés. Approximativement ¾ de ces dossiers concernent l'acquisition d'un appartement subventionné, le ¼ restant concerne l'acquisition d'une maison unifamiliale.

Les demandeurs d'une prime pour l'acquisition d'un appartement subventionné touchent un revenu imposable annuel moyen de 40.000 €, et sont généralement des personnes seules, alors que les demandeurs d'une prime pour une maison unifamiliale sont souvent un couple avec 2 enfants avec un revenu annuel de 55.000 € par an.

En tenant compte du revenu imposable moyen des demandeurs et en procédant à la pondération de la prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires selon le barème des revenus, le coût annuel de cette mesure est d'environ **2.600.000 €** entre 2014 et 2016, ce qui représente une ***économie budgétaire*** de ***1,2 millions € par an***.

Prime de construction et d'acquisition

En 2012, la prime de construction et d'acquisition ayant profité à 1.721 ménages a engendré une dépense budgétaire de 9.451.515,91 €.

En faisant l'hypothèse que le montant des dépenses reste inchangé et que le taux de croissance du nombre de bénéficiaires équivaut au taux de croissance démographique, on peut estimer à 9.800.000 € le coût budgétaire annuel pour les primes d'acquisition et de construction.

Néanmoins, du fait du non-cumul de cette prime avec la prime individuelle pour frais d'infrastructure et d'honoraires (représentant une ***économie budgétaire annuelle*** de ***180.000 €***), l'estimation budgétaire annuelle moyenne est de **9.620.000 €** entre 2014 et 2016.

Prime d'épargne

Le principe de la prime d'épargne est resté inchangé par rapport à la précédente législation sur les aides au logement.

Au vu des dépenses de l'Etat pour la prime d'épargne depuis 2006, on peut estimer à environ **625.000 €** le coût budgétaire annuel de cette mesure entre 2014 et 2016.

Prime d'amélioration de logements anciens

En 2011, approximativement 350 ménages se sont vu accordé la prime d'amélioration de logements anciens.

Compte tenu des dépenses budgétaires engendrées par cette mesure dans le passé, on peut estimer à **940.000 €** le coût annuel moyen pour l'Etat.

Participation aux frais d'aménagement spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées

Cette participation a été reprise telle quelle de la loi de 1979 sur les aides au logement.

Au vu des dépenses réalisées de par le passé, le coût budgétaire moyen de cette mesure est dès lors évalué à environ **10.000 €** par an.

Subvention d'intérêt

Selon l'estimation de PSELL-3/EU-SILC, le nombre de bénéficiaires théoriques pour la subvention d'intérêt était d'approximativement 9.800 en 2011, ce qui représente 15% de l'ensemble des accédants à la propriété.

Si l'on tient compte des coûts budgétaires de cette mesure durant les dernières années et si l'on considère un taux de croissance du nombre de bénéficiaires égal au taux de croissance démographique, l'enveloppe budgétaire annuelle pour la subvention d'intérêt s'élèverait dès lors à environ **17.000.000 €**.

Bonification d'intérêt

En avril 2013, le nombre de bénéficiaires de la bonification d'intérêt était de 21.817 ménages. Le montant moyen de la bonification d'intérêt s'élevait à 57,32 € par ménage et par mois.

L'abrogation de la bonification d'intérêt ne concernera pas les dossiers existant au moment de l'entrée en vigueur de la loi et aura pour conséquence qu'aucun nouveau dossier émanant de la part de ménages qui acquerront leur logement après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi ne sera plus accepté.

Or, selon les données du Service des Aides au Logement, en 2012, 252 dossiers concernaient des bénéficiaires qui ont accédé à la propriété cette même année, pour un montant total de 299.454 €.

Le chiffrage budgétaire annuel moyen de la bonification d'intérêt est dès lors de **16.100.000 €** par an pour la bonification d'intérêt, ce qui correspond à une ***économie budgétaire immédiate*** de ***300.000 €*** par an entre 2014 et 2016.

En outre, l'abrogation de la bonification d'intérêt entraînera une ***réduction progressive du coût budgétaire de cette aide sur plusieurs années,*** au fur et à mesure que les dossiers existants seront clôturés. Pour l'exercice budgétaire 2013, le coût pour cette mesure est estimé à 18,1 millions d'euros.

3. Aides énergétiques et écologiques

Les prévisions relatives aux coûts engendrés par les aides financières proposées s'efforcent de tenir compte de la volonté d'accélérer la diffusion sur le marché des mesures visant une amélioration de la performance énergétique dans le domaine du logement afin de contribuer à la réalisation des objectifs en matière de politique énergétique et climatique, dont les objectifs contraignants concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'accroissement de la part de l'énergie produite à partir de sources renouvelables jusqu'en 2020.

A cela s'ajoute que le régime d'aides financières proposé peut également servir comme instrument de relance économique. En effet, la stimulation des investissements visés saura intensifier les activités économiques et influer positivement sur le marché de l'emploi. Ainsi, les dépenses étatiques pourront partiellement être récupérées par les effets bénéfiques qu'auront ces investissements sur le budget étatique.

La hausse substantielle des coûts liés aux assainissements énergétiques de maisons existantes et aux installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables s'explique par l'ambition d'atteindre un taux d'assainissements énergétiques de 0,8% par an en 2016 et de respecter la trajectoire indiquée par le plan d'action national en matière de sources d'énergie renouvelables (LUREAP).

Grâce au renforcement progressif des exigences réglementaires en matière de performance énergétique des nouvelles maisons et à l'introduction de certaines conditions socio-économiques, les coûts liés au soutien financier des nouvelles maisons à performance énergétique élevée pourront être stabilisés sur la période en question, tout en garantissant une augmentation de la part et du standard des maisons à performance énergétique élevée.

Prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée

Une hypothèse en relation avec les nouvelles maisons à performance énergétique élevée a été retenue, à savoir que la part de marché des nouvelles maisons passives devrait s'élever à environ 20% en 2015 et à 30% en 2016.

Il est en outre important de noter qu'à partir de 2015, les nouvelles maisons devront atteindre un niveau de performance énergétique supérieur aux maisons à basse consommation d'énergie et qu'à partir de 2017, toutes les nouvelles maisons devront atteindre le niveau de performance énergétique des maisons passives.

Par rapport au *règlement grand-ducal du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement,* le présent projet de loi prévoit des conditions d'octroi supplémentaires:

- le ménage demandeur de cette prime ne doit pas posséder un autre logement;
- le logement faisant l'objet de la demande doit servir d'habitation principale au demandeur;
- le logement concerné ne peut pas dépasser une surface de référence énergétique (SRE) maximale, à savoir 225 m² pour une maison individuelle et 120 m² pour un appartement; les logements dépassant cette SRE ne sont pas éligibles.

Il a dès lors été possible de dégager une ***économie budgétaire totale*** de près de ***5.100.000 €*** pour 2015 et 2016.

Année	Coût budgétaire total estimé
2015	**2.914.163**
2016	**4.128.397**

Au vu de cette estimation budgétaire pour les années 2015 et 2016, on chiffre à **3.500.000 €** en moyenne par an la prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée.

Prime d'assainissement énergétique

Les hypothèses en relation avec les assainissements énergétiques de maisons existantes qui ont été retenues sont les suivantes:

- en 2016, taux d'assainissements énergétiques intégraux par rapport au parc de maisons existantes de 0,8 % par an, ce qui correspond à environ 920 assainissements intégraux;
- interpolation linéaire entre 2013 et 2016;
- les projets de rénovation énergétique se limitent en réalité souvent à l'assainissement d'un ou plusieurs éléments de construction de l'enveloppe thermique; ainsi, le nombre de projets correspondant aux hypothèses exprimées en assainissements énergétiques intégraux est plus élevé.

Année	Coût budgétaire total estimé
2015	**7.398.535**
2016	**9.864.714**

Le montant annuel moyen à prévoir pour l'enveloppe budgétaire annuelle est donc d'environ **8.600.000 €** pour 2015 et 2016.

Complément à la prime d'assainissement énergétique

Au vu de la finalité du complément à la prime d'assainissement énergétique et aux critères socio-économiques dont il dépend, on peut faire une parallèle entre les bénéficiaires du complément à la prime d'assainissement énergétique et ceux de la prime d'acquisition.

En 2012, le Service des Aides au Logement a accordé une prime d'acquisition à 1.263 ménages. Le revenu imposable annuel moyen de ces ménages s'élevait à environ 29.300 € par an.

Autres hypothèses pour le chiffrage budgétaire:

- 89,5% des bâtiments destinés à l'habitation ont été construits avant 2010 (STATEC);
- 2/3 des ménages qui touchent une prime d'assainissement énergétique ne remplissent pas les conditions de revenu pour l'octroi du complément à la prime d'assainissement énergétique.

Le complément à la prime d'assainissement énergétique ne peut pas dépasser les 20% de la prime d'assainissement énergétique.

Pour les années budgétaires 2015 et 2016, les coûts seraient dès lors comme suit:

Année	Coût budgétaire total estimé
2015	**498.216**
2016	**664.288**

Ceci correspond à un budget estimé de **600.000 €** par an en moyenne.

Primes pour installations techniques valorisant les sources d'énergies renouvelables

Les hypothèses en relation avec les installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables sont les suivantes:

- en 2016, nombres d'installations des différents types correspondant approximativement à la situation à mi-parcours de la trajectoire estimée dans le cadre du plan d'action national en matière de sources d'énergie renouvelables (LUREAP); contrairement aux prévisions du LUREAP, le nombre d'installations photovoltaïques est supposé se stabiliser au niveau de 2011 au lieu de doubler, à cause de la baisse proposée des aides financières; par ailleurs, le développement des pompes à chaleur est supposé être freiné par les contraintes relatives au forage géothermique et par la baisse proposée des aides financières en faveur des pompes à chaleur air/eau;
- doublement de l'accroissement annuel entre 2013 et 2016.

En outre, les primes pour installations techniques valorisant les sources d'énergies renouvelables sont soumises aux mêmes conditions que la prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée (un seul logement, logements servant de résidence principale et SRE maximale). Enfin, les installations techniques en relation avec une nouvelle construction d'un logement ne font plus l'objet d'une prime pour installations techniques valorisant les sources d'énergies renouvelables.

Une ***économie budgétaire*** d'un peu plus de ***1.400.000 €*** a dès lors pu être dégagée.

Cette série d'hypothèses permet d'estimer le coût budgétaire de cette mesure à 8.474.323 € en 2015 et à 11.039.250 € en 2016, soit une dépense annuelle moyenne estimée à **9.750.000 €**.

Prime pour le conseil en énergie

La prime pour le conseil en énergie repose sur les hypothèses suivantes:

- ratio du nombre de conseils en énergie (obligatoires) relatifs à l'assainissement énergétique par rapport au nombre de projets d'assainissement énergétique intégral: 2.
- ratio du nombre d'accompagnements de la mise en œuvre (facultatifs) relatifs à l'assainissement énergétique par rapport au nombre de conseils en énergie relatifs à l'assainissement énergétique: 0,5.

Dès lors, le chiffrage budgétaire pour cette prime est estimé comme suit:

Année	Coût budgétaire total estimé
2015	**1.755.602**
2016	**2.340.803**

Ceci correspond à un budget annuel moyen évalué à **2.000.000 €**.

Prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique

Si l'on considère un prêt hypothécaire moyen de 40.000 € sur une durée de 20 ans à un taux d'intérêt de 3,3 % (ce qui correspond à la moyenne des taux sur les nouveaux crédits observés par la Banque Centrale du Luxembourg entre 2003 et 2012), l'aide en intérêt mensuelle versée à chaque bénéficiaire s'élève à 61,25 €, soit 735 € par an.

Le taux d'assainissement énergétique du parc de logements de plus de 10 ans est estimé à 0,8% par an, ce qui correspond à approximativement 920 logements assainis chaque année.

Si l'on considère qu'environ un quart des ménages concernés remplissent les conditions d'octroi d'un prêt pour l'assainissement énergétique à taux zéro, le nombre de bénéficiaires de cette mesure s'élèverait à 300 ménages.

Le coût budgétaire engendré par cette mesure devrait augmenter régulièrement pendant les 20 premières années du fait du cumul entre les bénéficiaires existants et l'arrivée de nouveaux bénéficiaires chaque année.

Néanmoins, il faut déduire du stock de bénéficiaires les ménages ayant cessé de bénéficier du prêt à taux zéro, étant donné qu'ils:

- ne remplissent plus les conditions de revenu ou de composition de ménage (5% du stock des bénéficiaires);
- ont quitté leur logement avant la période de 10 ans (2% du stock des bénéficiaires).

Au vu des informations ci-dessus, le chiffrage budgétaire du prêt pour l'assainissement énergétique à taux zéro est estimé comme suit:

Année	Nombre de bénéficiaires	Coût moyen estimé par bénéficiaire	Coût budgétaire total estimé
2014	300	735	**220.500**
2015	579	735	**425.565**
2016	838	735	**615.930**

Le coût budgétaire annuel moyen est donc de **430.000 €** pour les années 2014, 2015 et 2016.

Subvention d'intérêt à l'assainissement énergétique

Les conditions d'octroi sont identiques à celles du prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique. La différence réside dans la population-cible de ces deux mesures. En effet, le prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique cible une population avec un revenu très modeste (les 2 ou trois premières tranches du barème de revenu), alors que les ménages concernés par la subvention d'intérêt ont un revenu un peu plus élevé (les tranches de revenu restantes du barème).

Dès lors, la plupart des hypothèses du prêt à taux zéro peuvent également s'appliquer à la subvention d'intérêt pour l'assainissement énergétique.

Au vu des dépenses budgétaires réalisées durant les dernières années, on estime à **20.500 €** le coût budgétaire annuel moyen de cette mesure de 2014 à 2016.

Aides dans le cadre de la certification de logement durable

Etant donné que les aides en relation avec la certification sont encore en cours de finalisation et qu'il faut encore compter une phase de test de plusieurs mois pour perfectionner le calibrage de la certification de logement durable, un chiffrage budgétaire n'est à ce stade pas encore envisageable.

4. Aides pour le développement d'un habitat durable

Le frais estimés dans le cadre des aides pour le développement d'un habitat durable dépendent en grande partie du nombre de projets proposés ou en cours, et du nombre d'opportunités qui se présentent quand il s'agit d'acquérir des terrains.

Aides en matière d'accession à la propriété

En tenant compte des dépenses des exercices budgétaires précédents, on peut estimer les coûts annuels pour les années 2014, 2015 et 2016 de la manière suivante:

Prise en charge des charges d'intérêt:	30.000 €
Infrastructures de garde:	290.000 €
Acquisition terrains:	3.500.000 €

Le coût budgétaire moyen pour toutes les aides en matière d'accession à la propriété est estimé à **3.820.000 €** par an.

Aides en matière de location

Participation en cas de création de logements destinés à la location

Etant donné que les projets pour la réalisation de logements locatifs sont les plus nombreux et étant donné que le taux de subventionnement maximal prévu est plus élevé que pour les projets pour la création de logements destinés à vente, l'enveloppe budgétaire à prévoir sera également plus élevée et se ventile comme suit pour les exercices budgétaires 2014, 2015 et 2016:

Prise en charge des charges d'intérêt:	40.000 €
Participation pour création de logements locatifs:	18.500.000 €

soit un budget annuel moyen de **18.600.000 €** en moyenne.

Participation aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale

Il est très difficile - pour ne pas dire impossible - d'estimer le nombre de logements qui feront l'objet d'une gestion locative sociale.

L'AIS gère actuellement un parc de logements de près de 110 unités.

Hypothèses:

- le parc locatif de l'AIS progresse de 10% par an;
- le nombre de logements en gestion locative sociale des autres organismes double chaque année entre 2014 et 2016, compte tenu du nombre d'organismes susceptibles d'être actifs dans ce domaine (communes, associations, promoteurs, etc.).

		2 014	2 015	2 016
AIS	nbre lgts	121	133	146
	montant	145 200,00	159 720,00	175 692,00
autres organismes	nbre lgts	30	60	120
	montant	36 000,00	72 000,00	144 000,00
		181 200,00	**231 720,00**	**319 692,00**

L'estimation du budget à prévoir chaque année pour la gestion locative sociale est d'environ **240.000 €**.

Récapitulatif

Aide au financement de la garantie locative	32 000,00
Subvention de loyer	14 500 000,00
Prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires	2 600 000,00
Prime de construction et d'acquisition	9 620 000,00
Prime d'épargne	625 000,00
Prime d'amélioration de logements anciens	940 000,00
Participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques	10 000,00
Subvention d'intérêt (hors subvention d'intérêt pour l'assainissement énergétique)	17 000 000,00
Bonification d'intérêt	16 100 000,00
Prime pour la construction d'un bâtiment à performance énergétique élevée	3 500 000,00
Prime d'assainissement énergétique	8 600 000,00
Complément à la prime d'assainissement énergétique	600 000,00
Primes pour installations techniques valorisant les sources d'énergies renouvelables	9 750 000,00
Prime pour le conseil en énergie	2 000 000,00
Prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique	430 000,00
Subvention d'intérêt pour l'assainissement énergétique	20 500,00
Aides en matière d'accession à la propriété	3 820 000,00
Aides en matière de location	18 600 000,00
Participation aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale	240 000,00
ENVELOPPE BUDGETAIRE TOTALE	**108 987 500,00**