

Projet de règlement grand-ducal
fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties
locatives prévues par les articles 14^{quater}-1 et 14^{quater}-2 de la loi modifiée du
25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Texte du projet de règlement

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

Vu la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et notamment ses articles 14^{quater}-1 et 14^{quater}-2;

Vu le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

[Vu les avis de la Chambre (...);] / [L'avis de la Chambre (...) ayant été demandé;]

Vu la fiche financière;

Notre Conseil d'Etat entendu;

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

Arrêtons:

Art. 1^{er}. - Définitions

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

1. *ministre*: le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions;
2. *bailleur*: la ou les personnes physiques ou morales ayant la pleine et exclusive propriété d'un logement à usage d'habitation et qui entendent conclure respectivement qui ont conclu, en qualité de bailleur, un contrat de bail à usage d'habitation avec le demandeur;
3. *enfant*: 1. l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou 2. l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré;
4. *logement*: tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte susceptible d'être habitée à titre principal, y compris les parties communes intérieures qui en sont les accessoires;
5. *loyer*: la somme à payer chaque mois par le demandeur au bailleur pour le bail à usage d'habitation, conformément aux dispositions du contrat de bail et de la législation en matière de bail à loyer;
6. *dépôt conditionné*: le compte spécial ouvert par le demandeur, alimenté régulièrement par celui-ci, par ordre permanent, au moins jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur ce compte sont équivalents au montant de l'aide accordée;

7. *établissement de crédit*: un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier ayant conclu avec le ministre une convention conformément à l'article 14^{quater}-1, paragraphe 2, point 4., de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 2. Présentation et instruction de la demande

(1) Le demandeur de l'aide au financement d'une garantie locative introduit sa demande, moyennant un formulaire de demande dûment rempli, daté et signé, auprès du ministre.

Au formulaire de demande doivent être annexés:

1. les documents attestant le revenu du demandeur;
2. le formulaire de déclaration de composition du ménage dûment rempli et signé par le demandeur;
3. une copie du contrat de bail à usage d'habitation ou tout autre document prouvant le montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail ainsi que le montant du loyer;
4. une pièce d'identité du demandeur;
5. un certificat de résidence établi par le bureau de la population de la commune du lieu du logement, en cas de doute ou incohérence quant au lieu de résidence du demandeur ;
6. une attestation d'enregistrement respectivement une attestation de séjour permanent s'il est ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse ; une carte de séjour respectivement une carte de séjour permanent de membre de famille d'un ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse pour la ou les personnes ressortissantes d'un pays tiers vivant dans le logement du demandeur ; ou toute autre pièce documentant le droit de séjour.

(2) Le demandeur fournit, sur demande du ministre, tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction de sa demande. A défaut de donner suite à cette demande dans les trois mois, le dossier de demande est clôturé.

Art. 3. Décision d'octroi ou de refus

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

L'établissement de crédit auprès duquel le demandeur a ouvert un contrat de dépôt conditionné en obtient une copie pour information.

(2) Toute décision d'octroi de l'aide contient en annexe un certificat signé par le ministre. L'original du certificat est transmis au bailleur. Le bénéficiaire de l'aide en recevra une copie.

Le certificat reproduit les indications suivantes:

1. le(s) nom(s) et le(s) prénom(s) ainsi que l'adresse du demandeur et du bailleur;
2. l'adresse du logement locatif faisant l'objet du contrat de bail à usage d'habitation;
3. le montant maximum de l'aide à verser au bailleur en cas d'appel à la garantie locative;
4. le numéro d'identification de l'aide.

(3) En cas d'octroi de l'aide, le demandeur est tenu de faire parvenir au ministre sans délai une copie du contrat de dépôt conditionné conclu entre le demandeur et l'établissement de crédit.

Art. 4. Seuils de revenu

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, ramené à la valeur au nombre indice-cent du coût de la vie, suivant

les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat, conformément à l'annexe du présent règlement.

Art. 5. Disposition abrogatoire

(1) Le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogé.

(2) Par dérogation au paragraphe 1^{er}, ledit règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Art. 6. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 7. Disposition exécutoire

Notre Ministre du Logement et Notre Ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Annexe:

Tableau des seuils de revenu

Type de ménage	Seuils de revenu
	(en euros au nombre indice100)
Personne seule	365,00
2 personnes majeures sans enfant	547,50
Ménage avec 1 enfant	657,00
Ménage avec 2 enfants	766,50
Ménage avec 3 enfants	876,00
Ménage avec 4 enfants	985,50
Ménage avec 5 enfants	1.095,00
Ménage avec 6 enfants	1.204,50
+ par enfant au-delà du 6e	+109,50

Pour les besoins du tableau, il y a lieu d'entendre par ménage la ou les personnes majeures qui ont un ou plusieurs enfants. Les montants en euros correspondent au revenu mensuel du type de ménage visé.

Exposé des motifs

Dans le cadre de l'aide au financement d'une garantie locative - qui est une sûreté souvent exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail à usage d'habitation et destinée

uniquement à assurer au bailleur le recouvrement de créances pouvant naître au cours du bail -, le présent règlement grand-ducal prévoit les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide. Il prévoit également les seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. Ces seuils de revenu sont élaborés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour l'aide sous forme de subvention de loyer.

Le présent règlement grand-ducal est pris en application du nouvel article 14^{quater}-1, paragraphe 4, et du nouvel article 14^{quater}-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (faisant partie du chapitre 2^{quater} de la loi).

Commentaire des articles

Article 1^{er}

L'article 1^{er} prévoit une définition de certains termes importants utilisés dans le cadre du présent règlement grand-ducal.

La plupart de ces définitions sont déjà actuellement prévus par l'article 2 du règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Il convient toutefois d'adapter/préciser certaines définitions par des mots plus clairs et appropriés.

De plus, il convient d'ajouter la notion d'« *enfant* » (à charge), qui est déjà actuellement prévue par la réglementation fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer et d'autres aides individuelles au logement.

Il convient encore de noter que la notion de « *demandeur* » est précisée dans la base légale, en l'occurrence à l'article 14^{quater}-1, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi modifiée du 25 février 1979. Par demandeur, il y a lieu d'entendre aussi bien la ou les personnes physiques majeures ayant l'intention de conclure un contrat de bail à usage d'habitation sur le marché privé que celle(s) ayant déjà conclu - en qualité de locataire - un contrat de bail à usage d'habitation, et qui habite(nt) dans le logement faisant l'objet du bail.

Article 2

Comme pour toutes les autres aides individuelles au logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, toute demande en obtention de l'aide doit être adressée, ensemble avec les pièces justificatives, au ministre - en pratique au Guichet unique des aides au logement / Service des Aides au Logement du ministère du Logement -, lequel procédera à l'instruction du dossier.

Le demandeur doit évidemment transmettre au ministre les documents attestant le revenu du ménage (p.ex. décompte annuel, fiches/certificats de salaire et/ou de revenu) pour vérifier le respect des conditions prévues par les articles 14^{quater}-1 et 14^{quater}-2 de la loi: p.ex. taux d'effort consacré au paiement du loyer inférieur à 40% du revenu du ménage, condition de disposer d'au moins 3 mois de revenus réguliers, respect du seuil de revenu fixé en fonction de la composition du ménage, moyenne du revenu de l'année d'imposition précédant la date d'octroi de l'aide.

Le demandeur doit aussi dûment remplir et signer un formulaire de déclaration de composition du ménage mis à sa disposition par le ministre.

Certains ménages peuvent avoir des difficultés pour présenter une demande en octroi de l'aide et pour faire toutes les démarches y relatives. Le ministère du Logement travaille ainsi ensemble avec les services de proximité (p.ex. offices sociaux, Croix-Rouge luxembourgeoise, Wunnengshëllef a.s.b.l., Inter-Actions a.s.b.l., RLLPE a.s.b.l., etc.) pour prêter une assistance à ceux qui en ont besoin, et ceci dans tous les coins du pays. Il est en effet indéniable que les services de proximité ont un rôle important à jouer pour les catégories de personnes socialement défavorisées. Il est permis que ces services de proximité transmettent une demande pour le compte de tels ménages auprès du Service des Aides au Logement.

Pour éviter un travail et un contrôle administratif trop important compte tenu de la nécessité d'une décision rapide en la matière, il n'est exigé que le strict nécessaire de la part du demandeur.

Au cas où une copie du contrat de bail à usage d'habitation ne peut être annexée à la demande (en cas de bail verbal), le demandeur doit transmettre au ministre tout autre document prouvant le montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail ainsi que le montant du loyer (sans les charges locatives).

Article 3

L'article 3 contient les modalités relatives à la décision d'octroi ou de refus de l'aide.

Il énumère les indications qui doivent figurer sur le certificat - annexé à la décision du ministre - dont l'original sera transmis au bailleur. Une copie du certificat sera envoyée au bénéficiaire de l'aide.

Il est précisé « sans délai » de sorte qu'en cas d'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'envoyer au ministre une copie du contrat de dépôt conditionné dans les premiers jours de leur signature.

Article 4

Le revenu mensuel du ménage ne peut pas être supérieur à un seuil de revenu fixé en fonction de la composition du ménage. Le tableau avec les seuils de revenu est annexé au présent règlement.

Comme pour l'aide sous forme de subvention de loyer, le plafond de revenu mensuel est ici dorénavant également ajusté en fonction de la composition du ménage en utilisant une adaptation proche de l'échelle d'équivalence de l'OCDE employée pour le calcul des unités de consommation (UC) dans un ménage.

Dans le cadre de l'aide au financement d'une garantie locative, ce seuil sera fixé pour une personne seule (UC = 1) à 2.900 euros. Pour deux personnes adultes (UC = 1,5), le seuil de revenu mensuel est 4.350 euros. Pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant ce montant par le nombre d'unités de consommation du ménage (en cas de pluralité de personnes adultes, l'UC est toujours 1,5; pour chaque enfant du ménage, l'UC sera augmenté de 0,3).

Chaque montant des seuils de revenu est ramené à la valeur au nombre indice-cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat (échelle mobile des salaires: l'indice utilisé pour le tableau est l'indice moyen annuel pour 2017, en l'occurrence 794,54).

Comme il est prévu d'actualiser le tableau y afférent chaque fois qu'une adaptation des montants s'avérerait utile ou même nécessaire au vu de l'évolution du marché, et donc très probablement d'une manière régulière, il est jugé utile de prévoir les seuils de revenu dans le

cadre d'un tableau à annexer au règlement pris en exécution de l'article 14^{quater}-2, paragraphe (1), alinéa 2, de la loi précitée de 1979.

Type de ménage	UC	Seuils de revenu	
		en euros au nombre indice 100	en euros courants
Personne seule	1,0	365,00	2.900,07
2 personnes majeures sans enfant	1,5	547,50	4.350,11
Ménage avec 1 enfant	1,8	657,00	5.220,13
Ménage avec 2 enfants	2,1	766,50	6.090,15
Ménage avec 3 enfants	2,4	876,00	6.960,17
Ménage avec 4 enfants	2,7	985,50	7.830,19
Ménage avec 5 enfants	3,0	1.095,00	8.700,21
Ménage avec 6 enfants	3,3	1.204,50	9.570,23
+ par enfant au-delà du 6 ^e	+0,3	+109,50	+870,02

Exemple 1

Type du ménage: Personne seule
 Revenu net mensuel: 2.020,91 €
 (Salaire social minimum qualifié net)
 Loyer payé: 750,00 €
 Taux d'effort réel = $\frac{750}{2020,91} = 0,3711 = 37,11\%$

- Le taux d'effort est donc inférieur à 40%.
- Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 2.900,07 euros.

⇒ Une aide au financement d'une garantie locative pourra donc être accordée pour un montant maximal de 2.250,00 euros (3x montant du loyer).

Exemple 2

Type du ménage: 2 adultes sans enfant
 Revenu net mensuel: 3.000,00 €
 Loyer payé: 1.250,00 €
 Taux d'effort réel = $\frac{1250}{3000} = 0,4167 = 41,67\%$

- Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 4.350,11 euros.
- Or, le taux d'effort est supérieur à 40%.

⇒ Une aide au financement d'une garantie locative ne pourra donc pas être accordée.

Exemple 3

Type du ménage: 2 adultes avec 2 enfants
 Revenu net mensuel: 5.000,00 €
 Loyer payé: 1.600,00 €
 Taux d'effort réel = $\frac{1600}{5000} = 0,32 = 32,00\%$

- Le taux d'effort est inférieur à 40% du revenu net.
 - Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 6.090,17 euros.
- ⇒ Une aide au financement d'une garantie locative pourra donc être accordée au montant maximal de 4.800,00 (3x montant du loyer).

Article 5

Il semble évident et légitime que les nouvelles dispositions en matière d'aide au financement d'une garantie locative ne s'appliquent qu'aux demandes n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide.

Par conséquent, l'actuel règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable pour les demandes ayant déjà fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur du présent règlement grand-ducal.



FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Avant-projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.
Ministère initiateur :	Ministère du Logement
Auteur(s) :	Jean-Paul Marc, Premier Conseiller de Gouvernement Romain Alff, Responsable du Service des Aides au Logement Jérôme Krier, Conseiller de direction 1ère classe
Téléphone :	247-84837
Courriel :	jerome.krier@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Le présent texte prévoit les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide. Il prévoit également les seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. Ces seuils de revenu sont élaborés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour l'aide sous forme de subvention de loyer.
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	
Date :	13/02/2018



Mieux légiférer

1 Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) : Oui Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

2 Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : Oui Non

- Citoyens : Oui Non

- Administrations : Oui Non

3 Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a. ¹
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

¹ N.a. : non applicable.

4 Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui Non

Remarques / Observations :

5 Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui Non

Remarques / Observations :



- 6 Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui Non

Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ?
(nombre de destinataires x
coût administratif par destinataire)

² Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

³ Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

- 7 a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ? Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

⁴ Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

- 8 Le projet prévoit-il :
- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
 - des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
 - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.

- 9 Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui Non N.a.

Si oui, laquelle :

- 10 En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui Non N.a.



Sinon, pourquoi ?

11 Le projet contribue-t-il en général à une :

a) simplification administrative, et/ou à une

Oui Non

b) amélioration de la qualité réglementaire ?

Oui Non

Remarques / Observations :

12 Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?

Oui Non N.a.

13 Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)

Oui Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

14 Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?

Oui Non N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :



Egalité des chances

- 15 Le projet est-il :
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez pourquoi :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

- 16 Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.

Si oui, expliquez
de quelle manière :

Directive « services »

- 17 Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du
Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁵ Article 15 paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)

- 18 Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du
Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁶ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)