

# Projet de règlement grand-ducal fixant les modalités d'exécution relatives aux aides individuelles au logement

## Texte du projet de règlement

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

Vu la loi du XXX relative aux aides individuelles au logement, et notamment son article 47;

Vu la fiche financière;

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

Vu l'avis de la Commission nationale pour la protection des données;

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<sup>er</sup>.**

(1) Toute demande en obtention d'une aide prévue par la loi du XX.XX.XXXX relative aux aides individuelles au logement, dénommée ci-après par « loi », est à accompagner des pièces prévues par le présent règlement pour l'aide concernée.

En cas d'un demandeur étranger, un document prouvant qu'il bénéficie d'un droit de séjour de plus de 3 mois au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration est à annexer à la demande.

En cas de doute ou incohérence quant au lieu de résidence du demandeur, un certificat de résidence établi par le bureau de la population de la commune du lieu du logement est à annexer à la demande.

(2) En cas d'un enfant à charge, si cet enfant n'est pas co-assuré auprès du parent dans le logement duquel il est déclaré ou si les allocations familiales pour l'enfant ne sont pas perçues par le parent dans le logement duquel l'enfant est déclaré, une déclaration conjointe signée par les deux parents que l'enfant est à considérer comme à charge du parent dans le logement duquel l'enfant est déclaré est à transmettre au ministre lors d'une demande d'aide.

### **Art. 2.**

(1) Lors d'une demande en obtention de l'aide au financement d'une garantie locative, la demande est à signer par toutes les personnes concluant en qualité de locataire le contrat de bail à usage d'habitation avec le bailleur.

La demande est à compléter des pièces suivantes:

- 1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;
- 2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;
- 3° la déclaration d'ouverture du compte de dépôt conditionné établie et signée par l'établissement de crédit et une copie de l'ordre permanent à raison de 1/36<sup>ème</sup> du montant de la garantie locative demandée par le bailleur;
- 4° une copie du contrat écrit 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;

- 5° une déclaration sur l'honneur certifiant que le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- 6° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;
- 7° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale.

(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 par le ministre. Le bénéficiaire de l'aide en reçoit une copie.

Ce certificat contient les indications suivantes:

- 1° les nom et prénoms ainsi que l'adresse du demandeur et du bailleur;
- 2° l'adresse du logement 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.

### **Art. 3.**

Lors d'une demande en obtention d'une subvention de loyer, la demande est à compléter par les pièces suivantes:

- 1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;
- 2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;
- 3° une copie du contrat de bail à usage d'habitation écrit, daté et signé par le demandeur et le bailleur, portant sur le logement dans lequel habite la communauté domestique;
- 4° une déclaration sur l'honneur certifiant que les membres de la communauté domestique n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- 5° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;
- 6° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale.

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

### **Art. 4.**

La demande en obtention d'une garantie de l'Etat est présentée, au nom de l'emprunteur, par l'établissement de crédit au sens de l'article 13, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, point 2° de la loi. Elle doit être signée par l'emprunteur et l'établissement de crédit.

Lors d'une demande en obtention d'une garantie de l'Etat prévue par l'article 12 de la loi, la demande est à compléter des pièces suivantes:

- 1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;
- 2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;
- 3° les documents prouvant une épargne régulière et constante d'au moins 3 ans conformément à l'article 13 de la loi;
- 4° une copie du compromis de vente relatif au logement, du contrat préliminaire en cas d'une nouvelle construction ou toute autre pièce certifiant que le demandeur a la pleine propriété du logement;
- 5° une déclaration sur l'honneur certifiant que l'emprunteur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- 6° les documents attestant le revenu de l'emprunteur;
- 7° un plan de financement renseignant sur la composition des montants empruntés;
- 8° les conditions générales du prêt que l'établissement de crédit se propose d'accorder avec la garantie de l'Etat.

### **Art. 5.**

(1) Lors d'une demande en obtention de la prime d'accession à la propriété, la demande est à compléter des pièces suivantes:

- 1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;
- 2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;

- 3° une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement;
- 4° un certificat des données du prêt hypothécaire émis par l'établissement de crédit;
- 5° une déclaration sur l'honneur certifiant que les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- 6° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;
- 7° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale;
- 8° un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire dûment enregistré, sur première demande du ministre.

En cas de mariage ou de partenariat, les époux ou partenaires au sens de l'article 2 de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats doivent signer la demande.

Cette double signature ne sera plus exigée à partir de la date d'introduction d'une procédure de divorce ou de la date du début des démarches pour dénoncer le partenariat. En cas de divorce, une copie de l'acte de liquidation et de partage prévoyant l'attribution du logement à un des deux ex-époux est à annexer à la demande.

(2) La prime est virée sur le compte indiqué par le demandeur sur la demande.

#### **Art. 6.**

Lors d'une demande en obtention de la prime d'épargne, le demandeur doit accompagner sa demande des documents prouvant une épargne pendant une période d'au moins 1 an conformément à l'article 17 de la loi.

En cas d'octroi de l'aide, la prime d'épargne est virée sur le compte indiqué sur la demande.

#### **Art. 7.**

Lors d'une demande en obtention d'une prime d'amélioration, la demande est à compléter des pièces suivantes:

- 1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;
- 2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;
- 3° une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement;
- 4° une déclaration sur l'honneur certifiant que les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- 5° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;
- 6° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale;
- 7° un certificat attestant la date de première construction du logement émis par l'administration communale concernée;
- 8° une copie des factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés ou une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue aux articles 4 ou 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

En cas d'octroi de l'aide, la prime est virée sur le compte indiqué sur la demande.

#### **Art. 8.**

(1) Lors d'une demande en obtention de la subvention d'intérêt prévue par les articles 19 et 27 de la loi, la demande est à compléter des pièces suivantes:

- 1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;
- 2° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;
- 3° une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement;
- 4° un certificat des données du prêt hypothécaire émis par l'établissement de crédit;

- 5° une déclaration sur l'honneur certifiant que les membres de la communauté domestique n'ont aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- 6° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;
- 7° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale;
- 8° un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire dûment enregistré, sur première demande du ministre.

En cas de mariage ou de partenariat, les époux ou partenaires au sens de l'article 2 de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats doivent signer la demande.

Cette double signature ne sera plus exigée à partir de la date d'introduction d'une procédure de divorce ou de la date du début des démarches pour dénoncer le partenariat. En cas de divorce, une copie de l'acte de liquidation et de partage prévoyant l'attribution du logement à un des deux ex-époux est à annexer à la demande.

(2) La subvention d'intérêt est virée sur le compte prêt du bénéficiaire entre les mains de l'établissement de crédit qui a consenti le prêt hypothécaire pour le financement du logement. En cas de prêt hypothécaire à taux fixe, la subvention d'intérêt est portée sur le compte courant du bénéficiaire indiqué sur le formulaire de demande en obtention de l'aide.

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

#### **Art. 9.**

Lors d'une demande en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, la demande est à accompagner des pièces suivantes:

- 1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;
- 2° un certificat médical attestant la situation de handicap de la personne concernée;
- 3° une déclaration relative à la composition de la communauté domestique dûment datée et signée par le demandeur;
- 4° les documents attestant le revenu de la communauté domestique;
- 5° un certificat d'affiliation au Centre commun de la sécurité sociale;
- 6° un certificat de la Caisse nationale de santé attestant que la personne en situation de handicap n'a pas bénéficié d'une aide financière par l'assurance dépendance pour les aménagements pour lesquels une prime est demandée;
- 7° une copie des factures acquittées relatives aux aménagements spéciaux réalisés.

En cas de demandeur incapable ou placé sous un régime de protection, la demande doit également être accompagnée d'une copie de la carte d'identité de son représentant légal, ainsi que d'une copie du jugement en cas de placement du demandeur sous un régime de protection.

Le virement de la prime se fait au fur et à mesure de l'exécution des aménagements spéciaux, sur présentation d'une copie des factures y afférentes.

#### **Art. 10.**

Lors d'une demande en obtention d'une prime de création d'un logement intégré, la demande est à compléter des pièces suivantes:

- 1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;
- 2° une copie de l'autorisation de bâtir ou attestation de l'administration communale du lieu de l'immeuble abritant le logement intégré;
- 3° une copie de l'acte authentique d'acquisition du logement ou de l'acte authentique en cas de vente en état futur d'achèvement;
- 4° un certificat attestant la date de première occupation de l'immeuble dans lequel le logement intégré est aménagé, émis par l'administration communale concernée.

### **Art. 11.**

La demande en obtention d'une garantie de l'Etat pour prêt climatique est présentée par l'établissement de crédit, au nom du demandeur, lequel doit être dûment rempli et signé par l'établissement de crédit et le demandeur.

La demande est à compléter des pièces suivantes:

- 1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;
- 2° une copie du titre de propriété du logement;
- 3° une copie de l'accord de principe renseignant le montant des frais éligibles au sens de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement et portant sur les travaux à financer par le prêt;
- 4° un certificat attestant la date de première occupation du logement émis par l'administration communale du lieu du logement;
- 5° un plan de financement établi par l'établissement de crédit renseignant sur la composition des montants empruntés.

### **Art. 12.**

(1) Une demande en obtention d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique prévue par l'article 44 de la loi est à compléter des pièces suivantes:

- 1° une copie de la pièce d'identité du demandeur;
- 2° une copie du titre de propriété du logement;
- 3° une copie du contrat de prêt certifié par l'établissement de crédit ayant consenti le prêt au demandeur;
- 4° une copie de la décision d'octroi d'une aide financière prévue par les articles 4 et 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, y compris le détail des frais éligibles pour le projet de réalisation de mesures d'assainissement ou d'équipement du logement par des installations techniques financés par le prêt;
- 5° un certificat attestant la date de première occupation du logement émis par l'administration communale du lieu du logement.

(2) Si le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée est habité par le bénéficiaire, la condition d'habitation est à documenter moyennant la production d'un certificat de résidence ou de toute autre pièce prouvant qu'il utilise le logement à des fins d'habitation. Si le logement pour lequel une subvention d'intérêt pour prêt climatique est accordée est mis en location par le bénéficiaire, la condition d'habitation est à documenter moyennant la production d'une copie d'un contrat de bail ou de toute autre pièce prouvant que le logement est utilisé à des fins d'habitation.

### **Art. 13.**

(1) Sont abrogés:

- 1° le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement pouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>;
- 2° le règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- 3° le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, sous réserve du paragraphe 2, alinéa 2;
- 4° le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par l'article 14<sup>quater</sup>-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(2) Par dérogation au paragraphe 1<sup>er</sup>, point 3°, le règlement grand-ducal précité du 23 décembre 2016 reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent

règlement et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

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

**Art. 14.**

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

**Art. 15.**

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.

\*\*\*

## **Commentaire des articles**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Si le demandeur a un ou plusieurs enfants à charge, il convient de préciser le texte afin de tenir compte des changements récents intervenus dans beaucoup de familles ayant un ou plusieurs enfants, et plus particulièrement des nouvelles formes de vie en famille (p.ex. familles « *patchwork* », garde séparée d'enfants entre les parents) et de textes - ou projets - législatifs récents en matière de garde alternée respectivement de partage du paiement des allocations familiales entre les deux parents.

En effet, en cas d'une garde alternée, l'enfant n'habite pas nécessairement en permanence dans le logement du parent pour lequel l'enfant est pris en considération lors du calcul de l'aide. Si l'enfant n'est alors pas co-assuré auprès du parent dans le logement duquel il est déclaré ou si les allocations familiales pour l'enfant ne sont pas perçues par ledit parent, l'enfant en question pourra dorénavant être pris en considération pour le calcul de l'aide - donc considéré comme un « enfant à charge » au sens de la présente loi - du parent demandeur dans le logement duquel l'enfant est déclaré, même si cet enfant n'y habite pas en permanence.

Dans une telle hypothèse, il faut cependant que les parents signent une déclaration conjointe que leur enfant soit à considérer comme « enfant à charge » dans le dossier du parent dans le logement duquel l'enfant est déclaré.

Pour le logement de l'autre parent séparé ou divorcé, l'enfant en question ne pourra pas être pris en considération pour le calcul d'une éventuelle nouvelle aide, car cet autre parent a, via la prédite déclaration, autorisé que l'enfant soit pris en compte pour la demande d'aide relative au logement dans lequel l'enfant est officiellement déclaré. En effet, l'enfant ne peut pas être considéré comme « enfant à charge » dans le cadre de 2 dossiers différents.

### **Article 2**

L'article 2 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative, et notamment les pièces justificatives devant obligatoirement être annexées à une telle demande, comme par exemple une déclaration sur l'honneur certifiant que le demandeur n'a aucun autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger.

Il reprend l'essentiel des articles 2 et 3 du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par l'article 14<sup>quater</sup>-1 de la loi modifiée de 1979.

### **Article 3**

Cet article prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une subvention de loyer.

Il reprend l'essentiel du paragraphe 2 de l'article 3 du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée de 1979.

### **Article 4**

L'article 4 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une garantie de l'Etat, laquelle est introduite par l'établissement de crédit, au nom de l'emprunteur.

Parmi les pièces justificatives devant obligatoirement être annexées à une telle demande, il convient de citer les documents attestant le revenu du ou des emprunteurs. D'une manière générale, le ministère du Logement exige un certificat de salaire établi par l'employeur portant sur l'année civile précédant la date de la demande ainsi que des fiches de salaire récentes.

En outre, l'établissement de crédit doit annexer à la demande un plan de financement qui renseigne sur la composition des montants empruntés.

### **Article 5**

Cet article prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une prime d'accession à la propriété.

En cas de mariage ou d'un partenariat, les époux ou partenaires doivent tous les deux signer chaque demande en obtention d'une aide individuelle au logement.

### **Article 6**

L'article 6 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une prime d'épargne, qui ne peut être obtenue par le demandeur qu'en cas d'octroi d'une prime d'accession à la propriété.

Dans tous les cas, donc aussi en cas de pluralité de bénéficiaires (c'est-à-dire principalement dans l'hypothèse d'un couple marié ou de deux personnes liées par un partenariat), la prime d'épargne sera virée en totalité sur le compte bancaire indiqué sur le formulaire de demande en obtention de l'aide dûment signé par ceux-ci.

### **Article 7**

Cet article prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une prime d'amélioration.

### **Article 8**

L'article 7 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une subvention d'intérêt en cas de conclusion d'un prêt hypothécaire soit en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement, soit en vue de l'amélioration du logement du demandeur.

### **Article 9**

L'article 9 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une prime pour aménagements spéciaux d'une personne en situation de handicap.

### **Article 10**

L'article 10 prévoit les pièces justificatives devant être annexées à une demande en obtention modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une prime de création d'un logement intégré.

### **Article 11**

L'article 11 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une garantie de l'Etat pour prêt climatique. Il reprend l'essentiel de l'article 3 du *projet de loi n°7821 relative aux aides à des prêts climatiques actuellement encore en procédure législative*.

La demande en obtention d'une garantie étatique pour prêt climatique - dont le formulaire spécifique peut être obtenu par les personnes intéressées auprès du ministre du Logement - n'est pas introduite par le demandeur, mais par l'établissement de crédit avec lequel le demandeur a conclu un prêt et le demandeur conjointement, comme c'est également le cas pour l'obtention d'une garantie de l'Etat prévue par l'article 12 de la loi.

### **Article 12**

L'article 12 prévoit les modalités particulières relatives à la demande en obtention d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique.

L'accomplissement de la condition d'habitation peut être établi, par exemple, par un certificat de résidence de l'occupant du logement en cause (si adresse non-confirmée dans le RNPP), par une copie d'un contrat de bail du tiers occupant ou par tout autre document prouvant qu'une personne physique y habite.

### **Article 13**

L'article 13 prévoit les dispositions abrogatoires et transitoires.

Il est prévu d'abroger tous les règlements d'exécution de la loi de 1979 relatives aux aides individuelles au logement avec l'entrée en vigueur du présent règlement.

Toutefois, au vu des dispositions transitoires prévues par l'article 61 de la loi, certaines dispositions du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement respectivement du règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques resteront encore en vigueur après l'entrée en vigueur du présent règlement pour des dossiers dans lesquels les aides suivantes ont été accordées avant l'entrée en vigueur du présent règlement: par conséquent, les dispositions sur le *prêt climatique à taux zéro* prévues par ledit règlement du 23 décembre 2016 resteront encore applicables aux bénéficiaires d'un tel prêt jusqu'à la clôture des dossiers y relatifs auprès du ministère.

Comme le nouveau régime d'aides individuelles au logement est en principe plus favorable pour les demandeurs ou bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides prévues par la loi de 1979, il convient d'abroger toutes les autres dispositions réglementaires applicables à l'heure actuelle en la matière.



## Fiche financière

### Sommaire:

- A. Evolution générale du budget des aides individuelles au logement
- B. Aides à la location d'un logement
  - Aide au financement d'une garantie locative
  - Subvention de loyer
- C. Aides à la propriété d'un logement
  - Garantie de l'Etat
  - Prime d'accession à la propriété
  - Prime d'épargne
  - Subvention d'intérêt (incluant l'ancienne bonification d'intérêt)
- D. Aides à l'amélioration d'un logement
  - Prime d'amélioration
  - Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap
  - Prime de création d'un logement intégré
- E. Aides à l'assainissement énergétique d'un logement
  - Garantie de l'Etat pour un prêt climatique
  - Subvention d'intérêt pour prêt climatique
- F. Collecte, saisie et contrôle des dossiers d'aides individuelles au logement

### **A. Evolution générale du budget des aides individuelles au logement**

#### Evolution des dépenses du Ministère du Logement

	2010	2015	2020	En %
Dépenses Ministère du Logement	117.084.290	139.902.931	227.735.704	
Dépenses Aides individuelles	43.545.748	34.962.610	35.608.825	15,64%
Dépenses Aides à la Pierre	26.842.864	39.057.295	96.482.734	42,37%

Depuis 2010, la part des aides individuelles parmi les dépenses du Ministère du Logement est passée de 43 millions à 35 millions euros. Cette baisse substantielle de 20% aurait été encore plus forte sans l'introduction de la subvention de loyer en 2016 et qui représentait en 2020 à elle seule 10 millions sur les 35 millions euros.

En d'autres termes, le montant des aides versées pour l'accession à la propriété est passée en 10 ans de 43 millions à 25 millions euros, et ceci face à une augmentation des prix des logements dépassant largement l'évolution générale des salaires.

<b>Évolution des Dépenses du Ministère du Logement en comparaison au Budget de l'Etat</b>	2010	2015	2020
Budget de l'État	100,00%	100,00%	100,00%
Budget du Ministère du Logement	1,18%	1,16%	1,45%
Aides individuelles	0,67%	0,38%	0,32%
Aides à la Pierre	0,23%	0,41%	0,84%

Il est particulièrement intéressant de noter l'évolution relative des aides individuelles d'accès au logement et des aides à la pierre en comparaison au budget de l'Etat.

Ainsi, les aides à la pierre ont très fortement évolué depuis 2010 et ceci particulièrement à partir de 2014, traduisant ainsi la volonté du gouvernement d'investir davantage dans la création de logements publics locatifs. En même temps, la part relative des aides individuelles a fortement baissé, passant en dix ans de 0,67% du budget de l'Etat à 0,32% de celui-ci.

La présente réforme vise à contenir cette évolution.

#### **Évolution des dépenses du Ministère du Logement en comparaison au budget de l'Etat (en milliers €)**

	2020	2021	projet 2022	2023	2024	2025	En % du budget de l'Etat
Budget de l'Etat	16.318.324	16.876.274	18.408.394	21.828.412	22.657.328	23.560.603	
Budget du Ministère du Logement	236.829	263.182	267.538	355.694	371.465	385.124	1,63%
Budget Aides individuelles*	52.961	50.207	45.515	55.100	56.772	58.943	0,24%
Impact de la réforme				7.426	12.944	19.023	0,08%
Budget Aides individuelles tenant compte de la réforme				62.527	69.176	77.966	0,32%
Budget Aides à la Pierre	137.601	149.616	209.500	239.144	249.628	256.589	1,09%

- Pour les années 2020 et 2021 il s'agit des budgets votés. Pour les années 2022 à 2025 des propositions budgétaires pluriannuelles.

Le projet de loi a certes un impact budgétaire estimé augmentant le volume projeté des aides individuelles de plus de 50% par rapport à l'année 2021. Mais en comparaison à l'évolution du budget général ces adaptations permettent à peine de maintenir la part des aides individuelles d'accès au logement au statut quo.

## **B. Aides à la location d'un logement**

### **Aide au financement d'une garantie locative**

#### Situation actuelle

L'Etat peut fournir une garantie locative au candidat-locataire d'un logement issu du marché privé et qui prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

16 demandes pour une garantie locative garantissant un montant global de 41.793,44 euros ont connu une suite favorable en 2020. Il importe de noter que l'Etat avance le montant de la garantie demandée uniquement en cas d'appel à ladite garantie par le bailleur concerné. Les garanties avancées par l'Etat entraînent un remboursement par le locataire concerné. Le montant indiqué ne constitue dès lors pas le montant des dépenses.

#### Modifications apportées

Le projet de loi reprendra les dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en augmentant le taux d'effort (revenu par rapport au loyer) de 40% à 50% et en modifiant vers le haut les limites de revenu de manière à rendre éligible 50% de la population pour cette aide.

#### Estimation de l'impact budgétaire

Du fait que toute garantie payée au bailleur en cas d'appel par celui-ci est à rembourser par le locataire concerné à l'Etat, cette aide n'a pas d'impact substantiel sur le budget de l'Etat.

### **Subvention de loyer**

#### Situation actuelle

De nombreux ménages, dont les moyens financiers sont modestes, ne peuvent pas acquérir de logement. De plus, ils rencontrent souvent de grandes difficultés à trouver un logement locatif à prix abordable. Ainsi, les pouvoirs publics interviennent pour leur faciliter l'accès à un logement locatif du marché privé, ceci sous forme d'une subvention de loyer, payée mensuellement.

#### Refonte de la subvention de loyer

Avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018 - avec l'entrée en vigueur de la loi du 15 décembre 2017 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement -, les paramètres de calcul de cette aide ont été adaptés afin d'élargir le champ d'application de cette aide parmi les communautés domestiques disposant d'un revenu faible ou modeste:

1. réduction du taux d'effort minimal pour être éligible à une subvention de loyer de 33 à 25%;
2. non-prise en compte des transferts sociaux pour le calcul du revenu de la communauté domestique du demandeur;
3. abolition de la condition de 6 mois de revenus réguliers: il suffit désormais que la communauté domestique du demandeur dispose de 3 mois de revenu au moment de la décision d'octroi de l'aide mensuelle;
4. modification des limites de revenu, en fonction des différents types de communauté domestique.

En 2020, en début de crise du Covid, une autre adaptation de la mesure a été mise en œuvre, à savoir l'adaptation des seuils de faible revenu de même que le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour l'aide. L'impact financier de la mesure pour l'année 2020 avait été estimé approximativement à 450.000 euros. Pour les années subséquentes, cet impact a été estimé à approximativement 570.000 euros.

Pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020, un montant global de 9,56 millions euros a été liquidé en tant que subvention de loyer (pour l'année 2019, ce montant s'élevait à 7,45 millions euros). Le nombre de paiements y relatif a été de 61.158 unités.

#### Modifications apportées par le projet

Une modification importante est apportée au niveau de cette aide mensuelle :

Dorénavant, cette aide ne sera plus calculée - comme à l'heure actuelle - en fonction d'un montant désigné comme « loyer de référence » fixé selon un barème dépendant de la composition de la communauté domestique et défini selon les besoins théoriques minimaux par type de communauté domestique, mais selon une nouvelle formule qui tiendra compte de limites de revenu fixées en fonction de la composition de la communauté domestique, donc d'une manière similaire à celle de la majorité des autres aides individuelles au logement prévues par le présent projet de loi.

#### Estimation de l'impact budgétaire

Les modifications apportées par le présent projet de loi en termes d'éligibilité des locataires se situe à 2 niveaux: d'abord le cercle des personnes éligibles est augmenté en adoptant la logique d'une éligibilité limitée au niveau de vie médian. Ensuite, le cercle des personnes éligibles est augmenté en portant la limite du taux d'effort maximal autorisé après du locataire de 40% à 50%. Ceci a été rendu nécessaire non pas parce qu'un tel effort pourrait être considéré comme justifiable, mais parce qu'en réalité les taux d'effort dépassent trop souvent les 40% et qu'il n'est pas justifié d'exclure les locataires concernés de cette aide.

Ensuite, le montant de l'aide a été adapté de façon à devenir plus généreux pour les plus bas salaires tout en poursuivant une approche d'équité pour les salaires plus élevés.

Or, comme par le passé, le taux de recours à l'aide dépendra largement des mesures de communication entreprises par les différents acteurs du travail social pour populariser cette aide. L'impact budgétaire dépendra dès lors pour de ce genre d'aide(s) de facteurs externes ainsi que des modifications apportées au régime lui-même.

Au moment de l'introduction de l'aide en 2015, une enveloppe budgétaire de 28 millions euros avait été jugée justifiée et mise à disposition. Malgré l'élargissement des conditions en 2018, et l'adaptation des montants en 2020, l'enveloppe effectivement utilisée ne dépasse actuellement guère les 10 millions euros (donc à peine 40% de l'objectif initial).

Si en 2020 le nombre de paiements effectués était de 61.158 pour une population qui se situait approximativement à 52.000 ménages, l'harmonisation des plafonds d'éligibilité porte le nombre de ménages locataires à 57.000 (+9,6%). L'on peut dès lors estimer le nombre de paiements à effectuer à 67.040.

Le montant de la subvention maximale étant augmenté en moyenne de 20%, l'on peut estimer l'impact budgétaire de la subvention de loyer à:

Dépenses 2020: 9,56 millions \* (+9,6% augmentation du nombre de bénéficiaires) \* (+20% augmentation moyenne de l'aide) = 12,57 millions euros.

Si l'augmentation moyenne de l'aide s'applique à partir des recalculs effectués pendant l'année 2023 (en supposant que la loi entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023) et que les recalculs se feront au cours de toute l'année (l'adaptation du montant s'appliquera lors du recalcul seulement), il est estimé que l'impact du nombre des bénéficiaires s'étendra sur 2 ans au moins.

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à :

	2023	2024	2025
Subvention de loyer	11.450.000	12.500.000	14.500.000

## C. Aides à la propriété d'un logement

Avec la présente réforme, le texte prévoit l'introduction d'un « *pot d'aides en capital* », c'est-à-dire la mise en place d'un montant maximal qu'un bénéficiaire peut toucher sous forme d'une ou de plusieurs primes d'accession à la propriété, primes d'épargne et/ou primes d'amélioration - donc excepté la prime pour aménagements spéciaux répondant aux personnes en situation de handicap -, lesquelles peuvent concerner, le cas échéant, plusieurs logements successifs. Ce « *pot d'aides en capital* » a été fixé à 35.000 par personne. La présente fiche financière ne tient pas compte de ce plafond étant donné qu'il n'est pas possible d'en estimer l'impact.

La même chose est vraie pour certaines modifications au niveau des conditionnalités d'octroi des aides. Ainsi la réduction de l'obligation d'occupation effective du logement qui est ramené de 10 ans à 2 ans, peut évidemment conduire à augmenter l'attractivité des aides (c'est d'ailleurs une des raisons de cette modification) et par là renforcer le recours effectif aux aides. Etant donné que cet impact ne peut être estimé, il n'en a pas tenu compte.

### Garantie de l'Etat

#### Situation actuelle

Dans le cas où un emprunteur ne peut fournir à l'établissement de crédit des garanties suffisantes, l'Etat est autorisé, aux conditions et limites déterminées par la loi, à se porter garant pour une partie du prêt hypothécaire à contracter pour le financement d'un logement.

Entre 2010 et 2020, 3.215 garanties ont été demandées au total, dont 2.835 ont connu une suite favorable. Pour l'année 2020, le montant moyen demandé en garantie par les emprunteurs se situe à 121.201,35 euros.

Il est important de rappeler qu'une garantie étatique ne constitue pas une aide financière versée au moment de décision, dans la mesure où elle n'est tirée que dans les cas de défaillance de l'emprunteur et que tous les moyens de recours ont été exercés par la banque. En outre le montant de la garantie versée par l'État est remboursable par l'emprunteur.



En cas d'appel à la garantie par l'institut financier, la garantie couvre le remboursement en principal, intérêts et accessoires du prêt hypothécaire consenti.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il a été fait appel à la garantie étatique uniquement dans un seul cas (en 2018). Conformément aux

dispositions légales en vigueur, le montant avancé par l'Etat a été remboursé par son bénéficiaire par la suite.

### Modifications apportées

Le présent projet de loi augmente le montant maximal de la garantie étatique de 18.750 au nombre indice 100 (157.785,00 euros) à 24.000 euros au nombre indice 100 (201.964,80 euros).

En revanche, il sera introduit des limites de revenu pour plafonner l'éligibilité de cette mesure aux personnes qui en ont besoin.

Le projet de loi introduit aussi certaines obligations pour les instituts bancaires, dont notamment celle de communiquer au ministre du Logement annuellement les soldes restants des prêts sous garantie.

### Estimation de l'impact budgétaire

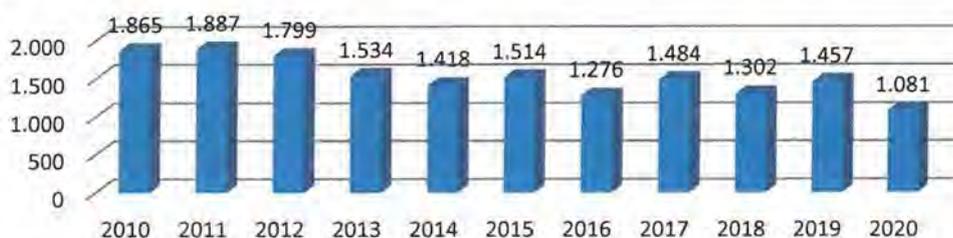
On estime que la présente mesure n'aura pas d'impact sur le budget de l'Etat.

## **Prime d'accession à la propriété**

### Situation actuelle

Avec 1.081 unités, le nombre des primes accordées en 2020 a connu une baisse de 25,81% comparé à 2019. Le montant total des paiements y relatif, s'élevant à 5.476.628,00 euros, a baissé en 2020 de 29,81%.

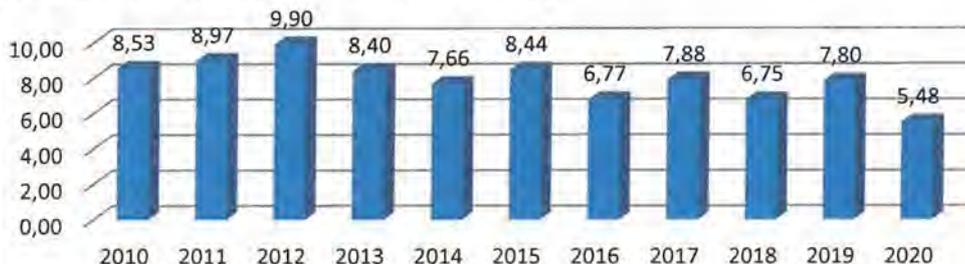
**Graphique 1 : Evolution du nombre des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2010 et 2020**



Source et graphique: Ministère du Logement

Entre 2010 et 2020, la moyenne annuelle du nombre des primes de construction/acquisition accordées était de 1.511 unités. Quant au chiffre réalisé en 2020, il se situe en dessous de cette moyenne avec 1.081 de primes accordées (-28,46%).

**Graphique 2 : Evolution des montants totaux des primes de construction et d'acquisition accordées entre 2010 et 2020 (en millions d'euros)**



Source et graphique: Ministère du Logement

Le montant moyen des primes accordées en 2020 pour la construction et l'acquisition d'un logement a baissé (5,4%) par rapport à 2019.

## Modifications apportées

Actuellement, un bénéficiaire est soit éligible à la prime d'acquisition, soit à la prime de construction. Si en 1979, ces deux primes connaissaient encore des conditionnalités divergentes, celles-ci ont été abandonnées au cours du temps. Le présent projet de loi prévoit dès lors que la seule prime d'accession à la propriété remplace les primes de construction et d'acquisition. Par ailleurs, une des modifications les plus importantes introduites en matière d'aides individuelles au logement est la transition du calcul des aides sur base du revenu imposable vers un calcul sur base du revenu net de la communauté domestique. De cette façon, le Service des Aides au Logement basera la détermination de l'éligibilité de toutes les aides sur une seule notion de revenu, ce qui facilitera énormément le traitement des dossiers.

Dans ce contexte, il a été profité de faire abstraction des modes de calcul plus favorables pour les couples mariés ou en partenariat prévus par les paragraphes 5 à 7 de l'article 3 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

En revanche, les limites de revenu relatives à la prime d'accession à la propriété ont été revues à la hausse, de manière à rendre les acquéreurs jusqu'au décile 4 du niveau de vie potentiellement éligibles.

Le niveau d'éligibilité tient compte des niveaux de vie respectifs, pour les différents types de ménage, selon le principe que des ménages se situant dans une situation comparable en termes de niveau de vie devraient être aidés de façon équitable.

Deux exceptions ont été apportés à ce principe:

- la première concerne les ménages célibataires qui ont été traités plus favorablement en considérant qu'il s'agit dans ce cas souvent d'une première acquisition d'une personne (jeune ou en procédure de séparation);
- la deuxième exception concerne les ménages monoparentaux qui ont été considérés comme les ménages composés de couples avec enfant(s). En effet, les besoins en termes de surface de logement ne diffèrent pas selon que la chambre d'adulte soit partagée par un couple ou non.

## Estimation de l'impact budgétaire

De cette façon, le nombre de bénéficiaires a été augmenté approximativement d'un tiers.

En effet, selon les données fournies par le LISER (issues de EU-SILC - 2018), les déciles 1 à 3 comprennent approximativement 76.000 ménages, alors que les déciles 1 à 4 comprennent approximativement 101.000 ménages (locataires et propriétaires, étant donné que les deux peuvent être considérés comme candidats potentiels).

En prenant le nombre moyen de primes accordées entre 2010 et 2020 (1.500), on peut dès lors estimer qu'à l'avenir le nombre de dossiers à traiter annuellement pourrait grimper de nouveau à +/- 2.000 dossiers, comme dans le passé.

Etant donné que le montant des primes n'a pas été adapté depuis 2010, il a également été décidé d'adapter ces montants pour les différents types de communauté domestique et de tranches de revenu.

L'augmentation moyenne des primes maximales est de 25% par rapport au niveau actuel. Partant, il est estimé que les primes vont évoluer jusqu'à 25% de leur montant actuel.

L'on peut dès lors estimer l'évolution du budget pour primes d'accession à la propriété de la façon suivante:

Dépenses 2020: 5,5 millions \* (+33% augmentation du nombre de bénéficiaires) \* (+25% augmentation de la prime moyenne) = 9,14 millions euros.

Il est relativement probable que cet impact budgétaire se réalise à partir de la première année de mise en vigueur de la réforme.

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à :

	2023	2024	2025
Prime d'accession	9.140.000	9.500.000	10.000.000

### **Prime d'épargne**

#### **Situation actuelle**

La législation relative aux aides individuelles au logement autorise l'Etat à encourager l'accession à la propriété d'un logement, notamment par l'octroi de primes d'épargne.

D'une façon générale, une telle prime est actuellement égale aux intérêts et primes bonifiés à la date de l'octroi du prêt hypothécaire sur le compte d'épargne respectivement sur le compte d'épargne-logement, sans qu'elle ne puisse cependant dépasser, dans le chef du même bénéficiaire, la somme de 5.000 euros. En 2020, le nombre de primes admises était de 107 unités, correspondant en moyenne à quelque 1.024 euros par bénéficiaire.

Pour la période allant de 2012 à 2020, il y avait en moyenne 168 demandes admises par an pour une montant moyen de 1.746 €. La baisse tendancielle est d'une part due à l'évolution vers le bas des taux d'intérêt et de l'autre à une défaillance générale de l'épargne. Partant, il a été jugée utile de se baser sur les derniers chiffres disponibles pour les développements de la présente fiche financière.

#### **Modifications apportées**

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement prévoit un mode de calcul de la prime sur base des intérêts perçus sur les fonds épargnés et investis dans le financement d'un logement.

Or, vu les taux d'intérêt actuellement historiquement bas et considérant encore les règles mises en place pour l'octroi de crédits hypothécaires (cf. loi du 4 décembre 2019 portant modification de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier), le législateur estime qu'il y a nécessité de revoir les dispositions relatives à la prime d'épargne de manière à inciter davantage les futurs propriétaires d'épargner des fonds propres pour le financement d'un logement.

Dès lors, le présent projet de loi abolira ce mode de calcul des primes d'épargne peu transparent et mettra en place un mode de calcul inspiré de celui prévu en Allemagne par la loi dite « *Wohnungsbau-Prämiengesetz* » (WoPG 1996).

Ainsi, le montant épargné par le bénéficiaire sera dorénavant subsidié rétroactivement à raison de 10% jusqu'à un plafond de 500 euros par an sur une durée maximale de 10 ans. La prime d'épargne est versée sous forme de prime unique au moment de l'acquisition du logement dans lequel 90% de l'épargne ont été investi, si à ce moment le bénéficiaire respecte les conditions d'éligibilité.

#### **Estimation de l'impact budgétaire**

L'éligibilité de la prime d'épargne restera liée à celle de la prime d'accession. Actuellement, seulement 10% des bénéficiaires d'une prime d'accession remplissent également les conditions en termes d'effort d'épargne pour faire valoir un droit à la prime d'épargne.

Ceci montre bien qu'il est indispensable d'augmenter l'attractivité de cette prime. En effet, sans épargne préalable suffisante, il deviendra de plus en plus difficile de réaliser un projet d'acquisition d'un logement.

En appliquant les mêmes hypothèses que pour la prime d'accession (augmentation des dossiers de 33%) on devrait parvenir au moment de la mise en vigueur de la loi à quelques  $107 * (+33\%) = 150$  primes accordées par an.

Par contre, au fur et à mesure que l'attractivité de la prime se confirme, le nombre de dossiers traités pourrait augmenter au cours des années à venir.

Le mode de calcul de l'aide étant profondément remanié, il n'est pas possible d'estimer un montant moyen de l'aide. Etant donné que le montant maximal de l'aide est fixé à 5.000 euros par bénéficiaire, il est probablement prudent d'estimer l'impact budgétaire maximal à 4.000 euros par bénéficiaire.

L'impact budgétaire est dès lors estimé dans un premier temps à :

$$150 \text{ primes} * 4.000 \text{ euros} = 600.000 \text{ euros annuels.}$$

L'on estime que le nombre de primes augmentera à raison de +/- 8% par an.

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à :

	2023	2024	2025
Prime d'épargne	600.000	650.000	700.000

### **Subvention d'intérêt (incluant l'ancienne bonification d'intérêt)**

#### Situation actuelle

Sous l'empire de la législation actuelle, les accédants à la propriété peuvent être bénéficiaires simultanément d'une subvention d'intérêt et d'une bonification d'intérêt.

Le projet de loi prévoit de fusionner ces deux aides afin d'en rendre la gestion plus aisée et le dispositif plus transparent pour les administrés.

#### Subvention d'intérêt

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant le revenu et la situation familiale du bénéficiaire. La subvention d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur et peut varier entre 0,575% et 2,45% conformément à l'annexe IV.

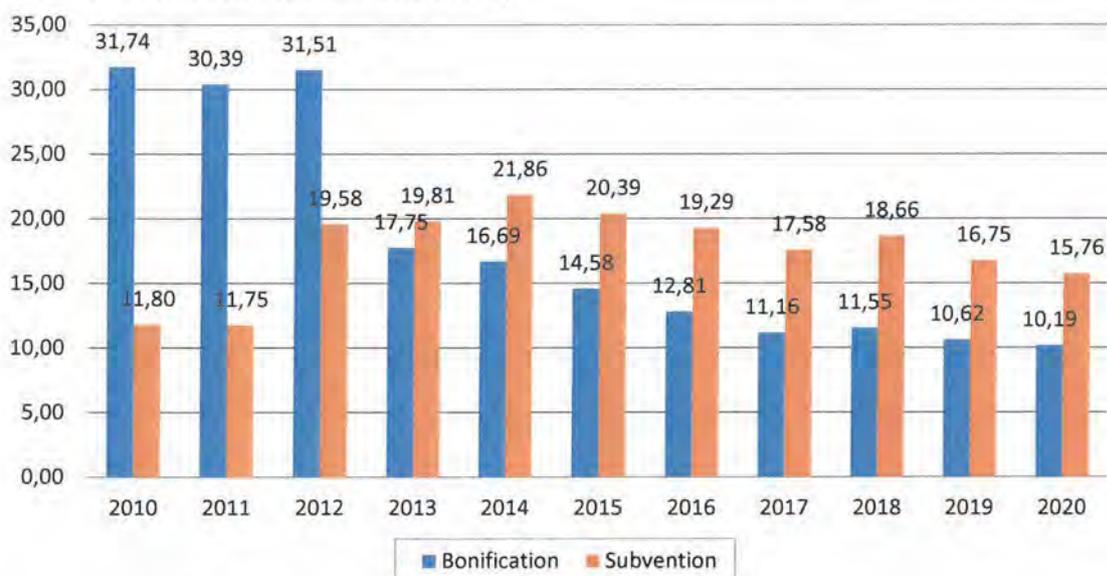
Pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020, un montant global de 15,76 millions euros a été liquidé en tant que subvention d'intérêt. Le nombre des paiements relatifs à la subvention d'intérêt était de 111.720 unités en 2020, soit une diminution de 4,75% par rapport à 2019.

#### Bonification d'intérêt

La bonification d'intérêt est avant tout placée dans l'optique familiale. Ainsi, sont bénéficiaires de cette mesure introduite en 1991 tous ceux qui ont contracté auprès d'un établissement bancaire ou auprès d'un organisme de pension un prêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement sur le territoire du Grand-Duché et qui ont au moins un enfant à charge.

Pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020, 147.077 bonifications d'intérêt ont été payées, correspondant à un montant global de 10,19 millions euros, soit quelque 849.000 euros en moyenne par mois.

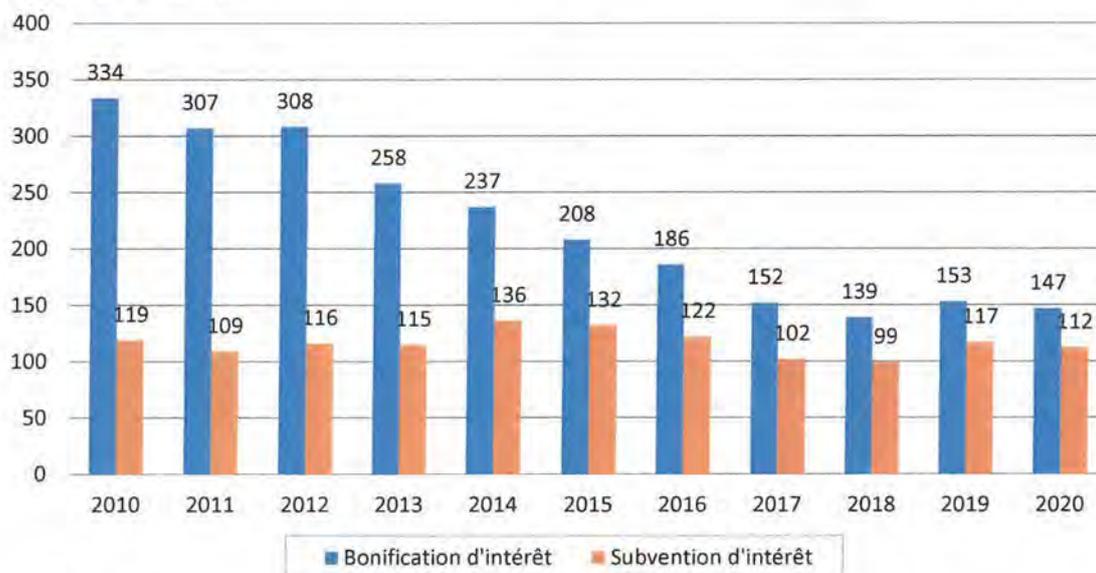
**Graphique 3 : Evolution des montants liquidés en tant que subvention et bonification d'intérêt entre 2010 et 2020 (en millions euros)**



Source et graphique: Ministère du Logement

Aux 25.942.752,32 euros accordés en 2020 comme subventions et bonifications d'intérêt correspondent 258.797 paiements.

**Graphique 4 : Evolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2010 et 2020 (en milliers)**



Source et Graphique : Ministère du Logement

**Tableau 1: Aides en intérêt accordées entre 2001 et 2020 (en millions euros)**

Année	Bonifications d'intérêt	Subventions d'intérêt	Total
2001	21,39	25,10	46,49
2002	29,12	22,31	51,43
2003	32,88	17,88	50,76
2004	33,73	15,78	49,51
2005	34,97	15,38	50,35
2006	35,44	16,91	52,35
2007	34,42	19,67	54,09
2008	35,09	21,02	56,11
2009	30,47	11,57	42,04
2010	31,74	11,80	43,54
2011	30,39	11,75	42,14
2012	31,51	19,58	51,09
2013	17,75	19,81	37,56
2014	16,69	21,86	38,55
2015	14,58	20,39	34,97
2016	12,81	19,29	32,10
2017	11,16	17,58	28,74
2018	11,55	18,66	30,21
2019	10,62	16,75	27,37
2020	10,19	15,76	25,95
<b>Total 2001 – 2020</b>			<b>845,35</b>

Source : Ministère du Logement

Quant à l'ensemble des aides en intérêt mentionnées, l'Etat a accordé quelque 960,55 millions euros entre 1998 et 2020.

Pour l'année 2020, on peut constater une légère baisse du montant des subventions d'intérêt (-5,91%) ainsi que du montant concernant les bonifications d'intérêt (-4,04%). A noter que la baisse considérable du montant de la bonification de l'année 2013 est due au fait que par règlement grand-ducal du 22 février 2013 le taux de la bonification a été ramené de 0,75% à 0,50% par enfant à charge.

#### Modifications apportées et estimation de l'impact budgétaire

Dans l'objectif notamment de rendre la législation plus claire et transparente, il est proposé de fusionner la subvention et la bonification d'intérêt en une seule aide mensuelle dénommée « subvention d'intérêt ».

Le tableau relatif à la subvention d'intérêt - prévu par l'annexe IV de la présente loi - tient compte de cette modification importante.

La réglementation actuelle prévoit que les prêts ne sont pris en considération que jusqu'à un montant de 175.000 euros pour le calcul de la subvention respectivement de la bonification d'intérêt (articles 40 et 48 du règlement grand-ducal de 2011). Du fait que les prix des logements sur le marché immobilier ne cessent d'augmenter, il est proposé non seulement d'augmenter le montant maximum à subventionner, mais aussi de le majorer en fonction de la situation familiale de la communauté domestique du demandeur.

Ainsi, il est prévu d'augmenter le montant maximal à subventionner du prêt de 175.000 à 200.000 euros, et de le majorer en réajustant ledit montant de l'ordre de 10.000 euros par enfant à charge, en introduisant toutefois un plafond de 240.000 euros.

En prenant dès lors comme nouveau plafond la moyenne des plafonds pour différents types de ménage, l'on peut estimer que cette adaptation entraînera un surcoût de 25%.

L'éligibilité des ménages est adaptée de façon similaire à celle de la prime d'accession à la propriété en portant le taux de bénéficiaires potentiels à +/- 40% des ménages résidents.

Or, étant donné que le niveau de l'éligibilité pour cette aide est actuellement plus bas que pour la prime d'acquisition, il est estimé que le nombre de dossiers à traiter pourrait augmenter à terme de 50%. Il est cependant important de noter que cet impact ne jouera pas dès la première année.

L'impact budgétaire est dès lors estimé comme suit:

Dépenses 2020 : 26 millions \* (+50% pour élargissement des bénéficiaires potentiels) \* (25% pour adaptation des montants de prêts pris en considération) = 48,75 millions d'euros.

Si l'on tient compte du fait que l'accroissement de l'impact dû à l'élargissement de la population éligible ne se fera pas sentir à 100% dès la première année, le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à :

	2023	2024	2025
Subvention d'intérêt	40.000.000	45.000.000	50.000.000

## **D. Aides à l'amélioration d'un logement**

### **Prime d'amélioration**

#### **Situation actuelle**

Pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2020, 130 demandes de primes d'amélioration ont connu une suite favorable pour un montant total de 328.304,24 euros. Depuis la création du Ministère du Logement, la moyenne des montants alloués a progressé pour passer de 1.187 euros en 1989 à 2.525 euros en 2020.

Pour la période allant de 2012 à 2020, il y avait en moyenne 207 demandes admises par an pour un montant moyen de 2.863 euros. La baisse tendancielle est due à l'évolution des conditions du marché, notamment l'évolution des prix de construction et de rénovation. Partant, il a été jugé utile de se baser sur les derniers chiffres disponibles pour les développements de la présente fiche financière.

#### **Modifications apportées**

Comme pour les primes d'accession et d'épargne, les conditions d'éligibilité pour les deux primes d'amélioration ont été adaptées au décile 4, de sorte à rendre 40% de la population éligible à ce type d'aide.

Jusqu'à présent, la prime d'amélioration excluait les travaux éligibles pour une prime « PRIME House » accordée par le ministère de l'Environnement. Afin de donner cependant un coup de pouce supplémentaire aux travaux de rénovation mis en œuvre par des ménages ne disposant que de revenus modestes, le projet de loi prévoit l'introduction d'une prime complémentaire à la « PRIME House ».

En effet, les mêmes 40% de ménages seront dorénavant éligibles à une prime complémentaire à la « PRIME House » ne pouvant cependant pas dépasser 40% des montants accordés dans le cadre du régime de « PRIME House ».

Finalement, la façon de déterminer le montant maximal de l'aide a été adaptée et rendue cohérente par rapport au régime général qui prévoit des aides dégressives en corrélation inversée à l'augmentation des revenus.

Pour les primes d'amélioration sont pris en compte un maximum de 40% des factures des travaux respectivement du montant accordé de la « Prime House ».

#### Estimation de l'impact budgétaire

Il est estimé que le nombre de demandes pour la prime pour les travaux d'amélioration va également augmenter de 33% au maximum, étant donné que l'éligibilité est rendue homogène au décile 4.

Il est vrai que le plafond de l'aide sera dorénavant celle du « *pot d'aides en capital* ». Or, il est jugé utile de partir - la prime d'amélioration visant les travaux de rénovation - de l'idée que le montant moyen des versements est davantage déterminé par le type de travaux que par le plafond de l'aide. A toutes fins utiles et par mesure de précaution, on part de l'idée que le montant moyen des versements passe de 2.525 à 3.000 euros (+/- +20%)

L'impact budgétaire de la prime d'amélioration pour rénovation est dès lors estimé comme suit:

Dépenses 2020 : 330.000 \* (+33% pour élargissement des bénéficiaires potentiels) \* (20% pour adaptation des montants de prêts pris en considération) = 526.000 millions euros.

Pour ce qui est de la prime supplémentaire réservée aux rénovations et assainissements énergétiques éligibles à la « PRIME House », il est supposé que seuls un 1/4 des ménages réalisant des travaux de rénovation énergétiques seront éligibles à la prime supplémentaire, étant donné que les ménages éligibles représentent à peine 35% du total des propriétaires et que leur disposition à réaliser ce genre de travaux est certainement moindre que celle des personnes disposant de revenus plus élevés.

Le montant investi par le ministère de l'Environnement en subsides « PRIME House » s'élevait en 2020 à 1.057.546 euros. Le « *top-up* » réalisé par la prime d'amélioration supplémentaires est plafonné à 40% du montant de la « PRIME House ». Ce taux baisse cependant jusqu'à 10% pour les personnes proches du plafond de l'éligibilité. Il paraît dès lors raisonnable d'estimer le « *top-up* » moyen à 30% maximum.

L'impact budgétaire de la prime d'amélioration pour rénovation et assainissement énergétique est dès lors estimé comme suit:

Dépenses 2020 : 1,1 millions \* (25% pour estimation des bénéficiaires potentiels) \* (30% top-up en moyenne) = 100.000 euros.

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à :

	2023	2024	2025
Prime d'amélioration 1	526.000	550.000	570.000
Prime d'amélioration 2 (topup)	100.000	110.000	120.000

## **Prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap**

### Situation actuelle

Pendant l'année budgétaire 2020, aucune demande de prime pour personnes handicapées physiques n'a connu une suite favorable.

Suite à l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, le seuil maximal de l'aide de l'Etat aux coûts des travaux d'aménagements spéciaux de logements pour personnes handicapées physiques s'élève à 15.000 euros.

Entre 1989 et 2020, 246 ménages ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagements spéciaux pour un montant total de 1,411 millions euros. Au cours des dernières années, le montant moyen annuel de cette mesure se situait à 8.000 euros.

### Modifications apportées

Le montant maximal de la prime a été porté de 15.000 à 20.000 euros.

Le cercle des personnes éligibles a également été porté au décile 4. Etant donné que l'éligibilité se calcule sur le revenu de la personne en situation de handicap, la grande majorité des personnes potentiellement concernées est prise en compte pour cette aide.

Dans ce cas également, l'aide moyenne ne semble pas être limitée par le plafond de l'aide, mais plutôt par le type de travaux pris en charge.

### Estimation de l'impact budgétaire

Dans le meilleur des cas, il est estimé de doubler de cette façon l'impact budgétaire portant les dépenses prévisibles à quelques 16.000 euros.

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à:

	2023	2024	2025
Prime pour aménagements spéciaux	16.000	16.000	16.000

## **Prime de création d'un logement intégré**

### Estimation de l'impact budgétaire

Le montant de l'aide unique pour la création d'un logement intégré est fixé à 10.000 euros. Comme il s'agit ici d'une aide nouvellement introduite, il est extrêmement difficile voire impossible d'en estimer l'impact budgétaire.

En partant de l'idée que le nombre optimiste de 150 primes puisse être versées par an, l'impact budgétaire serait de 1.500.000 euros annuels (promouvant ainsi la création de 150 logements intégrés par an).

Il est cependant estimé que cette nouvelle aide devra se faire connaître avant de déployer son impact budgétaire

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à:

	2023	2024	2025
Prime de création d'un logement intégré	500.000	1.000.000	1.500.000

## **E. Aides à l'assainissement énergétique d'un logement**

### **Garantie de l'Etat pour un prêt climatique**

#### Situation actuelle

Au cas où un emprunteur ne peut fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci, l'Etat est autorisé à garantir le remboursement en principal, intérêts et accessoires de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur et de son conjoint, ainsi que de leurs ascendants et descendants respectifs qui vivent dans la même communauté domestique.

Les 3 garanties de l'Etat accordées en 2020 s'élevaient en moyenne à 121.201 euros. Il est important de rappeler qu'une garantie étatique ne constitue pas une aide financière versée au moment de décision, dans la mesure où elle n'est tirée que dans les cas de défaillance de l'emprunteur et que tous les moyens de recours ont été exercés par la banque. En outre le montant de la garantie versée par l'État est remboursable par l'emprunteur.

#### Estimation de l'impact budgétaire

La mesure n'a pas eu d'impact budgétaire par le passé.

### **Subvention d'intérêt pour prêt climatique**

#### Estimation de l'impact budgétaire

En référence à la fiche financière du projet de loi n°7821, qui prévoit l'introduction de modifications reprises dans le présent projet de loi, l'impact budgétaire est estimé à quelques 195.000 euros annuels, sachant qu'il sera difficile d'estimer l'évolution de l'impact budgétaire pour les années à venir.

Le coût pluriannuel estimé de cette mesure pour les besoins de la fiche financière se chiffre à :

	2023	2024	2025
Subvention d'intérêt pour prêt climatique	195.000	390.000	560.000

## **F. Collecte, saisie et contrôle des dossiers d'aides individuelles au logement**

#### Estimation de l'impact budgétaire

##### a. Personnel

Les équipes qui mettent actuellement en œuvre le Service des aides au logement regroupent un total de 65 personnes pour 60 équivalents temps plein. Il est estimé que les simplifications

administratives introduites par le présent projet de loi devraient permettre une certaine économie du temps de travail (réduction du nombre des aides et homogénéisation voire simplification des conditions d'octroi).

En contrepartie, l'attractivité améliorée des aides ainsi que l'élargissement des populations éligibles entraînera une augmentation significative des dossiers à traiter et conduira à une surcharge de travail d'approximativement 20%.

Partant, il est estimé que les équipes du Service des aides au logement devraient évoluer à terme vers un effectif de 66 ETP (+10%) jusqu'en 2025.

Statut	Groupe	coûts moyens/1 ETP	ETP actuels	ETP supplémentaires futurs	total
Employé	A1	133.842,93	1,00		133.842,93
Employé	A2	117.418,47	1,00		117.418,47
Employé	B1	102.002,49	13,30	3,00	1.662.640,51
Employé	C1	80.103,08	21,90		1.754.257,34
Employé	D1	73.619,78	9,00		662.578,02
Fonctionnaire/ Détaché(e)	B1	106.385,31	7,10	3,00	1.074.491,58
Fonctionnaire/ Détaché(e)	C1	82.913,16	5,00		414.565,78
Fonctionnaire/ Détaché(e)	D1	79.095,45	2,00		158.190,89
Somme			60,30	6,00	5.977.985,51

#### b. Outils informatiques

Les logiciels qui sont en train d'être développés pour la mise en œuvre de cette réforme sont budgétisés par le CTIE à un montant global de 600.000€ (budget à autoriser).

Ces budgets sont prévus dans la planification pluriannuelle du Ministère de la Digitalisation.

Ventilation Projet ML-GAL	2021	2022	2023	2024	Total
Budget à autoriser (TTC)	397.969 €	100.989 €	100.989 €	0 €	599.947 €
Projet	397.969	100.989	100.989	0	599.947 €
Exploitation	0	0	0	0	- €

### Tableau récapitulatif concernant les aides individuelles au logement:

	Estimation budgétaire	Somme	% sur total
	2023	% par rubrique	
<b>Accès à la location</b>		<b>11.450.000</b>	<b>18%</b>
Aide au financement d'une garantie locative	0	0%	0%
Subvention de loyer	11.450.000	100%	18%
<b>Accès à la propriété</b>		<b>49.740.000</b>	<b>80%</b>
Garantie de l'Etat	0	0%	0%
Prime d'accèsion à la propriété	9.140.000	18%	15%
Prime d'épargne	600.000	1%	1%
Subvention d'intérêt	40.000.000	80%	64%
<b>Amélioration (pour propriétaires)</b>		<b>1.337.000</b>	<b>2%</b>
Prime d'amélioration 1	526.000	26%	1%
Prime d'amélioration 2	100.000	5%	0%
Prime pour aménagements spéciaux	17.000	35%	0%
Prime de création d'un logement intégré	500.000	25%	1%
Garantie de l'Etat pour un prêt climatique	0	0%	0%
Subvention d'intérêt pour prêt climatique	195.000	10%	0%
<b>Somme</b>	<b>62.527.000</b>	<b>62.527.000</b>	<b>100%</b>
Propositions budgétaires 2022	55.100.000	55.100.000	100%
<b>Impact budgétaire estimé de ce projet de loi</b>	<b>7.427.000</b>		<b>100%</b>

### Tableau récapitulatif concernant l'évolution pluriannuelle:

<b>Accès à la location</b>	2023	2024	2025
Aide au financement d'une garantie locative	0	0	0
Subvention de loyer	11.450.000	12.500.000	14.500.000

#### **Accès à la propriété**

Garantie de l'Etat	0	0	0
Prime d'accèsion à la propriété	9.140.000	9.500.000	10.000.000
Prime d'épargne	600.000	650.000	700.000
Subvention d'intérêt	40.000.000	45.000.000	50.000.000

#### **Amélioration (pour propriétaires)**

Prime d'amélioration 1	526.000	550.000	570.000
Prime d'amélioration 2	100.000	110.000	120.000
Prime pour aménagements spéciaux	16.000	16.000	16.000
Prime de création d'un logement intégré	500.000	1.000.000	1.500.000
Garantie de l'Etat pour un prêt climatique	0	0	0
Subvention d'intérêt pour prêt climatique	195.000	390.000	560.000

**Somme** 62.527.000 69.716.000 77.966.000

Propositions budgétaires 2022-25	55.100.000	56.771.905	58.943.450
<b>Impact budgétaire estimé de ce projet de loi</b>	<b>7.427.000</b>	<b>12.944.095</b>	<b>19.022.250</b>