

Nouveautés en matière d'aides au logement

Le 29 mai 2009, le Conseil de Gouvernement, sous la présidence du Premier ministre Jean-Claude Juncker, a approuvé deux avant-projets de règlements grand-ducaux en relation avec les aides individuelles au logement, dont les détails vous seront présentés sous peu sur le site internet du Ministère du Logement:

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

Le 1^{er} projet de règlement grand-ducal a pour objet d'adapter aux exigences nouvelles les dispositions sur la prime d'amélioration prévues par le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983.

Les montants de la prime d'amélioration - inchangés depuis longtemps - sont revus à la hausse. Ils continueront à être fixés en fonction des revenus et de la composition des ménages.

Dans le contexte de la lutte contre les effets de la crise sur l'économie réelle, le Gouvernement se propose de favoriser, par le biais de la modification proposée, les investissements des particuliers dans l'amélioration de leurs logements, notamment en ce qui concerne la réalisation des *travaux recommandés par le carnet de l'habitat*.

Ainsi, la prime d'amélioration est augmentée de 30% à 40% du montant des factures relatives aux travaux d'amélioration réalisés, si ces travaux ont été recommandés par le carnet de l'habitat.

En plus, le plafond de la prime d'amélioration est substantiellement augmenté et passe à 10.000 € (par personne bénéficiaire).

Le projet de règlement grand-ducal prévoit encore - pour la prime d'amélioration - la suppression de la condition de délai de 10 ans (selon laquelle *le logement pour lequel une prime d'amélioration est payée doit servir d'habitation principale et permanente aux bénéficiaires pendant un délai de 10 ans à partir de la date d'achèvement des travaux*) au motif que les travaux d'amélioration ne sont pas seulement bénéfiques aux personnes qui y habitent actuellement, mais également aux propriétaires futurs.

Il est en outre prévu de réduire l'ancienneté du logement pour pouvoir bénéficier d'une prime d'amélioration de 30 ans à 15 ans à partir de la 1^{ère} occupation.

2. Projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (projet transmis au Conseil d'Etat pour avis).

Le 2^e projet de règlement grand-ducal adapte le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement aux exigences nouvelles, ceci afin de tenir notamment compte des dernières évolutions socio-démographiques et pour clarifier certaines notions et formulations ambiguës.

Parmi les nombreuses modifications apportées à la réglementation sur les aides au logement, il convient p.ex. de citer:

- Les définitions des notions de "logement", "ménage", "bénéficiaire" et "demandeur" sont précisées.
- La liste des documents devant obligatoirement être présentés par le demandeur pour prouver la condition de résidence légale est clarifiée.
- En ce qui concerne les revenus à prendre en considération en vue de la détermination du montant de l'aide, il est prévu de ne plus tenir compte de la *rente d'orphelin*. En effet, la rente d'orphelin payée pour un enfant est plutôt à considérer comme le revenu d'un descendant que celui du demandeur.

Les prestations de l'*assurance-dépendance* ne sont plus prises en compte pour la détermination du revenu du demandeur d'une aide individuelle au logement, cela afin de ne pas pénaliser un demandeur qui aide une personne nécessitant des soins et qui obtient à ce titre des prestations de l'assurance-dépendance.

- En matière de détermination du revenu, les dispositions bénéfiques aux époux seront dorénavant également applicables aux partenaires visés par la loi du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats.
- Comme pour la prime de construction ou la prime d'acquisition, le bénéficiaire d'une prime d'amélioration pourra à l'avenir demander le recalcul du montant de la prime en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit la date du commencement des travaux.
- Il est prévu d'adapter la surface utile d'habitation qu'un logement doit respecter pour l'octroi d'une prime ou subvention d'intérêt, ceci afin de tenir compte des derniers changements socio-démographiques.

Ainsi, la surface utile d'habitation minimale est réduite de 52 m² à 45 m² pour les logements en copropriété divise (c'est-à-dire les appartements, studios).

La surface utile d'habitation est augmentée de 20 m² - au lieu de 16 m² - pour chaque enfant à charge, à partir du 3^e.

- Le nouveau texte offre la possibilité de demander au Ministre du Logement une dispense de la condition de la surface utile d'habitation dans l'hypothèse où une des personnes - prises en compte pour le calcul de la surface utile d'habitation - quitte le logement avant l'écoulement du délai prescrit de 10 ans.

En cas d'octroi d'une telle dispense, le bénéficiaire d'une aide n'est pas obligé de réduire la surface du logement pour obtenir une continuation de l'aide.

- Le projet de règlement grand-ducal introduit la possibilité pour le bénéficiaire d'une aide de demander une dispense à l'obligation d'habiter le logement pendant une période permanente de 10 ans: une dispense d'occupation temporaire, valable pour une durée maximale de 2 ans, peut être demandée par le bénéficiaire de l'aide. Une telle dispense doit être demandée avant que le bénéficiaire part du logement subventionné.

La dispense est en principe accordée en cas de rénovation substantielle du logement ou en cas de départ pour des raisons professionnelles à l'étranger.

- Afin d'encourager une utilisation rationnelle du sol, le texte proposé prévoit une majoration de la prime de construction respectivement de la prime d'acquisition en fonction du type de construction. Ainsi, la prime sera majorée de 30% pour un appartement en copropriété ou une maison en rangée, et de 15% pour une maison jumelée.