

30/08/2023

Loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement

ci-après « la Loi »

La Loi a pour objectif de faciliter l'accès à un logement du marché locatif privé, l'accès à la propriété immobilière pour des personnes à revenu modéré, ainsi que l'amélioration, la transformation, la rénovation, l'assainissement et la création de logements par le biais d'aides financières et/ou de garanties et de cautionnements étatiques. La loi regroupe toutes les aides déjà existantes et abroge partiellement (i) la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (la « Loi de 1979 ») ; (ii) la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement, (iii) la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, et (iv) la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer.

D'une façon générale, le montant des aides à l'accès à la propriété a été adapté et l'éventail des personnes qui peuvent être éligibles pour bénéficier de l'aide a été élargi.

De même, la durée minimale pendant laquelle le bénéficiaire des primes devait occuper l'habitation à titre de logement principal est ramenée à 2 ans (au lieu de 10 ans auparavant).

La présente newsletter ne se veut pas exhaustive mais vise uniquement à donner un aperçu général des différentes aides existantes (point A) et des aides nouvelles introduites par la Loi (point B).

1. Modification des aides existantes

La garantie de l'Etat

Le principe de la garantie de l'Etat est maintenu dans le cas où un emprunteur n'arrive pas à fournir à l'établissement de crédit des garanties suffisantes dans le cadre d'un prêt hypothécaire.

Avant l'entrée en vigueur de la Loi, cette garantie ne pouvait dépasser 18.750 €.

Ce montant est augmenté à 26.000 € correspondant à la valeur au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction.

Prime d'accession à la propriété

La prime d'accession existante est maintenue et est augmentée d'une prime compensatoire conjoncturelle de 20.000 € en cas de signature d'un acte authentique d'acquisition entre le 1er septembre 2023 (date d'entrée en vigueur de la Loi) et le 31 décembre 2024.

Cette prime compensatoire conjoncturelle n'est accordée que pour des logements nouvellement construits et n'ayant pas été occupés antérieurement.

Prime d'épargne

Le demandeur bénéficiaire d'une prime d'accession à la propriété d'un logement et qui rapporte la preuve d'une épargne auprès d'un même établissement de crédit pendant une période d'au moins un an précédant la date à partir de laquelle les fonds épargnés sont investis, peut bénéficier d'une prime d'épargne.

Celle-ci est égale à 10% de l'accroissement d'épargne par année calendrier sur le compte d'épargne investie dans le financement du logement.

La prime est limitée à 500 € par année pour une durée maximale de 10 ans.

Subvention d'intérêt

Le principe des subventions d'intérêts est maintenu.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 200.000 € par logement, augmenté de 20.000 € par enfant à charge avec un montant maximum à subventionner plafonné à 280.000 €.

Prime d'amélioration

Le principe des primes pour la réalisation de travaux d'amélioration des logements est maintenu. La Loi prévoit ainsi une prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation de son logement visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de son logement, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement.

Cette prime est notamment fixée en fonction des revenus du ménage, sans pouvoir dépasser 40% du montant total des factures relatives aux travaux éligibles.

La prime d'amélioration pour assainissement énergétique est également maintenue.

Cette prime correspond à un pourcentage du montant de la prime visée au paragraphe précédent. Ce pourcentage est notamment fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique et est plafonné à 100 % du montant de l'aide financière accordée pour lesdits travaux.

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

Cette prime existante est maintenue.

La Loi définit cependant de manière plus précise les conditions d'octroi de la prime et ce qui est à considérer comme « aménagements spéciaux ».

La prime correspond à un pourcentage du montant des factures hors TVA relative aux travaux d'aménagements spéciaux.

Ce pourcentage est fixé en fonction du revenu et de la composition de la communauté domestique, le plafond étant fixé à 60% du montant total des factures hors TVA, sans pouvoir dépasser 20.000 € par personne en situation d'handicap.

Aide au financement d'une garantie locative

L'aide au financement d'une garantie locative pour les personnes qui ne disposent pas des fonds propres nécessaires pour financer la garantie locative exigée du bailleur est maintenue.

Cette aide est plafonnée au montant fixé par l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (3 mois de loyer) et est déterminée en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur.

Le locataire qui bénéficie de cette aide doit constituer une épargne sur un compte bancaire bloqué du montant équivalent à l'aide accordée. Il dispose de 3 années à compter de l'ouverture du dépôt pour épargner le montant de la garantie locative.

Cette somme bloquée est insaisissable.

Si le propriétaire fait appel à la garantie locative payée par l'Etat, l'Etat est en droit de demander à l'établissement bancaire de lui virer les montants bloqués sur le compte de dépôt.

Subvention de loyer

Les personnes à faible revenu, qui louent un logement sur le marché locatif privé, peuvent bénéficier d'une subvention de loyer sous certaines conditions.

Ce montant ne peut pas dépasser le loyer effectivement payé par le bénéficiaire.

La subvention de loyer doit être restituée si, pendant la période d'octroi de subvention de loyer, une partie des conditions d'octroi de l'aide n'est plus remplie ou si le bénéficiaire donne tout ou partie du logement en sous-location.

Une sous-location est présumée exister si tout ou une partie du logement est mis à la disposition de personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à six mois.

2. Les nouvelles aides au logement

Prime pour la création d'un logement intégré

Le logement intégré est défini comme étant un logement créé dans une maison unifamiliale existante (par exemple un studio créé dans une maison existante). Le logement intégré appartient au propriétaire de la maison unifamiliale qui doit habiter celle-ci.

Cette prime s'élève à 10.000 € sous condition que le bénéficiaire ait obtenu une autorisation de bâtir de l'administration communale avant de réaliser les travaux de transformation et que le demandeur habite dans un des deux logements après la fin des travaux.

La prime est portée à 20.000 € pour les logements intégrés qui ont été achevés avant la fin de 2026.

Aides à l'assainissement énergétique d'un logement

Une garantie étatique pour un prêt climatique contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec des installations techniques, peut être accordée.

Le contrat de prêt garanti doit être uniquement contracté en vue de la réalisation de mesures d'assainissement ou d'équipement du logement avec des installations techniques.

Seuls les prêts garantis par une hypothèque au profit de l'établissement de crédit, peuvent faire l'objet de cette garantie étatique.

La garantie étatique couvre le montant du prêt en principal et intérêts sans pouvoir dépasser la somme totale de 50.000 €.

La garantie étatique vaut pour une période maximale de 15 ans.

La première occupation du logement doit intervenir au plus tard 10 ans après l'introduction de la demande. Il doit s'agir de l'habitation principale et permanente de l'emprunteur.

L'emprunteur ne peut avoir aucun autre logement au Luxembourg ou à l'étranger.

Une subvention d'intérêt pour prêt climatique peut également être accordée.

Le taux de la subvention est de 1,5% sans pouvoir dépasser le taux d'intérêt nominal du prêt.

Le montant principal du prêt ne peut dépasser 100.000 €, amorti sur 15 ans.

Le montant total de la subvention d'intérêt ne peut dépasser 10 % du montant principal du prêt climatique. Le logement visé par les travaux visés par la subvention d'intérêt doit être, dans les 3 ans qui suivent le début des travaux, l'habitation principale et permanente du bénéficiaire ou d'un tiers pendant la période de paiement de la subvention d'intérêt.

Forfait d'aides individualisées

Les quatre primes en capital, à savoir la prime d'accession, la prime d'épargne, la prime d'amélioration et la prime pour rénovations énergétiques, sont regroupées et plafonnées à 35.000 €, ce qui a pour conséquence qu'une personne avec un faible revenu peut bénéficier d'une ou plusieurs primes pour plusieurs logements successifs sous les conditions définies par la Loi.

EXPERTISE

REAL ESTATE & CONSTRUCTION
TAX

KEY CONTACT

François COLLOT Partner

Yasmine POOS Partner

Lionel BONIFAZZI Partner

Fanny MAZEAUD Partner

Henry DE RON Partner

Valeria ERCOLINI Counsel

