

LOI MODIFIEE DU 25 FEVRIER 1979 CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT

TEXTE COORDONNE DU 1^{er} AVRIL 2015

(mis à jour par Jérôme Krier)

Loi du 25 février 1979 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière d'aide au logement, telle qu'elle a été modifiée par la:

- loi du 23 juillet 1983 ayant pour objet 1) de modifier la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (...);
- loi du 24 décembre 1984 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 1985;
- loi du 22 décembre 1986 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 1987;
- loi du 24 décembre 1988 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 1989;
- loi du 21 décembre 1990 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 1991;
- loi du 20 décembre 1991 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 1992;
- loi du 15 juillet 1993 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- loi du 23 décembre 1994 concernant le budget des recettes et dépenses de l'Etat pour l'exercice 1995;
- loi du 20 avril 1998 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; acte grand-ducal du 14 avril 2003 rectificatif de l'article 2 de la loi du 20 avril 1998 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- loi du 21 décembre 1998 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 1999;
- loi du 24 décembre 1999 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2000;
- loi du 22 décembre 2000 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2001;
- loi du 1^{er} août 2001 relative au basculement en euro le 1^{er} janvier 2002 et modifiant certaines dispositions législatives;
- loi du 21 décembre 2001 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2002;
- loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- acte grand-ducal du 14 avril 2003 rectificatif de l'article 2 de la loi du 20 avril 1998 modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes;
- loi du 16 décembre 2008 concernant l'intégration des étrangers au Grand-Duché;
- loi du 21 décembre 2012 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2013;
- loi du 29 avril 2014 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2014 et modifiant (...);
- loi du 19 décembre 2014 relative à la mise en œuvre du paquet d'avenir - première partie (2015).

SOMMAIRE

		page
Chapitre 1 ^{er}	Objectif (Art. 1 et 2)	2
Chapitre 2	Aides individuelles (Art. 3 à 14a)	3
Chapitre 2bis	Bonification d'intérêt généralisée (Art. 14bis)	5
Chapitre 2ter	Aide d'épargne-logement généralisée (Art. 14ter)	6
Chapitre 2quater	Aide au financement de garanties locatives (Art. 14quater)	6
Chapitre 3	Aides à la construction d'ensembles (Art. 15 à 31)	6
Chapitre 4	Assainissement de logements (Art. 32 à 47)	11
Chapitre 5	Disponibilités foncières (<i>abrogé</i>)	14
Chapitre 6	Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (Art. 54 à 65)	14
Chapitre 7	Dispositions spéciales (Art. 66 à 66-2)	16
Chapitre 8	Dispositions financières (Art. 67)	17
Chapitre 9	Dispositions transitoires et abrogatoires (Art. 68 à 70)	17

Chapitre 1^{er}: Objectif

Art. 1er.- (*modifié par les lois du 21 décembre 1990, 15 juillet 1993 et 8 novembre 2002*)

La présente loi a pour objet de promouvoir:

- l'accès au logement;
- l'accession à la propriété immobilière notamment des personnes à revenu modeste et des familles ayant des enfants à charge;
- la viabilisation régulière de terrains à bâtir;
- la construction d'ensembles de logements à coût modéré;
- la rénovation et l'assainissement de logements anciens;
- la création de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques et experts en mission temporaire, travailleurs étrangers et demandeurs d'asile;
- la mixité sociale et la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité de vie.

Art. 2.- (*modifié par la loi du 8 novembre 2002*)

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en oeuvre des mesures suivantes:

- a) la prise en charge de garanties de bonne fin ainsi que l'octroi d'aides aux particuliers en vue de l'acquisition, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de logements;
- b) la participation financière de l'Etat à la construction d'ensembles de logements;
- c) l'assainissement de logements anciens par zones;
- d) la création de disponibilités foncières par la constitution de réserves foncières et l'obligation de construire;
- e) la création d'un fonds pour le développement du logement et de l'habitat;
- f) l'introduction d'un carnet de l'habitat destiné principalement à promouvoir la rénovation de logements existants;
- g) la création d'une aide de l'Etat pour soutenir le financement privé de la garantie locative réclamée aux locataires de logements à usage d'habitation principale.

Chapitre 2: Aides individuelles

1. Garanties de bonne fin et épargne-logement

Art. 3.- Dans les cas où les emprunteurs ne peuvent fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci, l'Etat est autorisé à garantir, aux conditions et dans les limites déterminées par la présente loi et par un règlement grand-ducal pris en son exécution, 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 de logements servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur et à son conjoint ainsi qu'à ses ascendants et descendants et aux ascendants et descendants de son conjoint qui vivent dans le même ménage. Cette garantie ne peut être accordée qu'aux emprunteurs qui, au moment de l'octroi du prêt, ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers d'un autre logement.

Art. 4.- La garantie prévue à l'article 3 ci-dessus n'est accordée qu'à l'emprunteur qui est titulaire d'un compte spécial dénommé "compte d'épargne-logement" ou qui, à défaut d'un tel compte, rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant au moins trois ans.

Art. 5.- Le "compte d'épargne-logement" peut se composer au choix du titulaire:

- a) d'un compte d'épargne ordinaire ou d'un compte à vue
- b) conjointement d'un compte de la catégorie ci-dessus et d'un ou de plusieurs comptes d'épargne à terme
- c) uniquement de comptes d'épargne à terme.

L'ouverture d'un compte d'épargne-logement est subordonnée à un dépôt minimum à fixer par règlement grand-ducal.

Art. 6.- *(modifié par la loi du 24 décembre 1999)*

Les comptes d'épargne-logement peuvent être ouverts auprès des établissements bancaires et d'épargne agréés dans l'Union européenne et dans l'Espace économique européen.

Art. 7.- Pour que l'emprunteur puisse bénéficier des avantages prévus aux articles 3 à 10, le compte d'épargne-logement doit être ouvert auprès d'un seul établissement bancaire depuis trois ans au moins.

Art. 8.- Les organismes prêteurs visés à l'article 7 s'engagent à accorder des prêts équivalents à cent cinquante pour cent au moins des sommes déposées en compte d'épargne-logement, y compris les intérêts bonifiés, à condition que les données du dossier fassent apparaître que le remboursement des prêts peut se faire dans des conditions normales et que l'emprunteur puisse fournir, le cas échéant, les garanties suffisantes, notamment en contractant une assurance sur la vie.

Art. 9.- *(modifié par les lois du 1^{er} août 2001 et 8 novembre 2002)*

La garantie de l'Etat ne peut être accordée qu'aux personnes visées à l'article 3 ci-dessus qui ont obtenu d'un établissement bancaire et d'épargne agréé un prêt correspondant à au moins soixante pour cent du coût soit du terrain et des travaux de construction, soit du prix d'acquisition et, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'amélioration du logement.

La garantie porte sur la partie du prêt qui dépasse les soixante pour cent du coût ou du prix visé ci-avant, sans pouvoir dépasser trente pour cent du coût du terrain et des travaux de construction, soit du prix d'acquisition et, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'amélioration du logement. Elle ne peut dépasser le montant de dix-huit mille sept cent cinquante euros correspondant au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par le service central de la statistique et des études économiques.

La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

Art. 10.- *(modifié par la loi du 23 juillet 1983)*

La garantie est fixée en considération de la durée d'épargne et de la capacité de remboursement de l'emprunteur. Elle ne peut être accordée qu'à condition que les mensualités auxquelles donne lieu le remboursement du prêt ne dépassent pas quarante pour cent du revenu disponible de l'emprunteur au moment de l'octroi de la garantie.

2. Primes en faveur du logement

Art. 11.- *(modifié par les lois du 23 juillet 1983 et 8 novembre 2002)*

L'Etat est autorisé à encourager l'accession à la propriété d'un logement par l'octroi de primes d'épargne, de primes de construction et de primes d'acquisition différenciées suivant le revenu, la fortune et la situation de famille des bénéficiaires. Elles peuvent également être différenciées suivant le type de construction du logement reflétant la surface au sol occupée.

Ces primes ne peuvent être accordées qu'aux ménages

- a) auxquels le logement en question sert d'habitation principale et permanente;
- b) qui ne sont ni propriétaires ni usufruitiers d'un autre logement, sauf si la construction ou l'acquisition doit permettre à deux générations exploitant en commun une entreprise agricole, artisanale ou commerciale, de vivre dans des logements séparés;
- c) qui répondent aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;
- d) qui respectent les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal.

Un règlement grand-ducal précisera les conditions et modalités d'octroi et le montant des primes d'épargne, des primes de construction et des primes d'acquisition ainsi que les sanctions applicables en cas d'inobservation des conditions d'octroi.

Art. 12.- L'Etat est autorisé à accorder des primes en vue de l'amélioration de logements anciens.

Les conditions énoncées à l'article 11 sub a) à d) sont pareillement applicables.

Un règlement grand-ducal déterminera le degré d'ancienneté des logements ainsi que les travaux d'amélioration entrant en ligne de compte pour l'octroi des primes; il fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul des primes ainsi que les sanctions applicables en cas d'inobservation des conditions d'octroi.

Art. 12bis.- *(loi du 21 décembre 1998 concernant le budget de l'Etat, modifié par la loi du 1^{er} août 2001)*

L'Etat est autorisé à participer aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son logement, sans que cette participation ne puisse dépasser 1.900 euros par carnet. Un règlement grand-ducal fixe les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette participation, qui n'est liée à aucune condition de revenu ou de surface.

Art. 13.- L'Etat est autorisé à participer aux frais d'aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants répondant aux besoins spéciaux de personnes handicapées physiques ne pouvant se déplacer de leurs propres moyens.

L'aide peut être accordée au propriétaire, à l'usufruitier ou au locataire de ces logements.

Les bénéficiaires doivent répondre aux critères de revenu applicables pour l'octroi des primes de construction. Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide.

3. Subventions d'intérêt

Art. 14.- *(modifié par la loi du 21 décembre 1990 concernant le budget de l'Etat)*

L'Etat est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté des dettes en vue de la construction, de l'acquisition et de l'amélioration d'un logement et qui remplissent les conditions pour l'octroi des primes prévues à l'article 11 ci-dessus.

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de famille de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs.

Un règlement grand-ducal fixera les modalités d'exécution du présent article, et notamment un montant jusqu'à concurrence duquel les prêts sont pris en considération pour l'octroi de subventions d'intérêt.

Art. 14a.- *(loi du 23 juillet 1983)*

Pour garantir la restitution des aides individuelles prévues par la présente loi, l'Etat est autorisé d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble subventionné. L'inscription de cette hypothèque est requise avant le versement des aides par le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions; elle prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement d'épargne et de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'immeuble subventionné.

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

Chapitre 2bis: Bonification d'intérêt généralisée

(loi du 21 décembre 1990 concernant le budget de l'Etat)

Art. 14bis.- *(modifié par la loi du 19 décembre 2014)*

L'Etat est autorisé à encourager l'accession à la propriété respectivement l'amélioration des logements des familles ayant des enfants à charge par l'octroi d'une bonification d'intérêt. Cette bonification d'intérêt n'est liée à aucune condition de revenu ou de surface, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2.

Pour tout logement dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du logement a lieu après le 31 décembre 2014, respectivement pour tout logement dont les travaux de construction ou d'amélioration ont débuté après cette date, une bonification d'intérêt peut uniquement être accordée si le ménage ne dispose pas d'un revenu imposable supérieur à quatre fois le salaire social minimum pour salariés non-qualifiés.

Un règlement grand-ducal fixe les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide qui pourra être réduite ou supprimée au cas où le taux d'intérêt applicable au prêt est inférieur à un taux de référence fixé par ce même règlement.

Chapitre 2ter: Aide d'épargne-logement généralisée

(loi du 8 novembre 2002)

Art. 14ter.- *(abrogé par la loi du 19 décembre 2014)*

Chapitre 2quater: Aide au financement de garanties locatives

(loi du 8 novembre 2002)

Art. 14quater.- Dans les cas où un candidat-locataire d'un logement à usage d'habitation principale ne peut fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative prévue lors de la conclusion du bail, l'Etat est autorisé à encourager l'accession à la location dudit logement relevant du secteur locatif privé en accordant une aide pour soutenir le financement de la garantie locative, aux conditions et dans les limites déterminées par un règlement grand-ducal. En cas d'inobservation des dispositions visées ci-avant, l'aide octroyée est remboursable au Trésor par le bénéficiaire au taux de l'intérêt légal en matière civile et commerciale.

Chapitre 3: Aides à la construction d'ensembles

1. Principes et conditions d'octroi

Art. 15.- *(modifié par la loi du 22 octobre 2008)*

L'Etat est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative de promoteurs publics ou privés en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

Art. 16.- *(modifié par la loi du 23 juillet 1983)*

Sont considérés comme promoteurs publics dans le sens de la présente loi les communes ou syndicats de communes, les sociétés fondées sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et le fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

Les critères de définition des promoteurs privés au sens de la loi sont précisés par voie de règlement grand-ducal.

Art. 17.- *(modifié par la loi du 8 novembre 2002)*

Les participations de l'Etat ne sont accordées que si les conditions suivantes sont réunies:

- 1) les projets de construction doivent pouvoir être réalisés dans le cadre d'un projet d'aménagement au sens de la législation concernant l'aménagement des villes et autres

- agglomérations importantes ou d'un plan d'aménagement au sens de la législation concernant l'aménagement du territoire;
- 2) les projets doivent comprendre au moins dix pour cent de logements locatifs, sauf dispense prévue au programme annuel ou pluriannuel visé à l'article 19;
 - 3) la proportion des acquéreurs répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition doit être supérieure ou égale à soixante pour cent du total des acquéreurs;
 - 4) des normes minimales d'isolation thermique doivent être respectées.

Art. 18.- *(modifié par la loi du 8 novembre 2002)*

Le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions peut fixer des prix-plafonds pour l'aménagement des terrains et la construction des logements susceptibles de bénéficier des participations de l'Etat.

Art. 19.- *(modifié par la loi du 23 juillet 1983)*

Les participations de l'Etat sont arrêtées dans le cadre d'un programme annuel ou pluriannuel.

Ce programme tient compte des besoins régionaux et locaux de logements et des projets soumis par les promoteurs. Il fait l'objet d'un règlement grand-ducal.

Ce règlement grand-ducal fixe également les conditions d'octroi et l'importance des participations de l'Etat, les droits et les obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'Etat.

2. Modalités de fixation

Art. 20.- *(modifié par les lois du 8 novembre 2002 et 22 octobre 2008)*

Dans les limites fixées aux articles ci-après, les opérations suivantes peuvent bénéficier de la participation de l'Etat:

- a) l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique;
- b) l'acquisition de terrains;
- c) l'aménagement de terrains;
- d) le préfinancement des projets de construction;
- e) la construction de logements locatifs;
- f) la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile;
- g) la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire;
- h) la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'ensembles.

Art. 21.- L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent aux frais d'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique, à condition que les frais à prendre en compte ne dépassent pas les tarifs applicables aux contrats d'architecte conclus par l'Etat.

Art. 22.- *(modifié par les lois du 23 juillet 1983, 8 novembre 2002 et 22 octobre 2008)*

La participation de l'Etat à l'acquisition de terrains n'est accordée que si le promoteur est une commune, un syndicat de commune, une société fondée sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché, dans laquelle l'Etat, les communes ou syndicats de communes, détiennent la majorité des parts ou le fonds pour le développement du logement et de l'habitat créé par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La participation de l'Etat à l'acquisition de terrains peut se faire sous forme:

- a) soit d'une participation aux charges d'intérêt des emprunts contractés pour l'acquisition des terrains, sans que la subvention d'intérêt puisse dépasser cinq pour cent l'an et que le taux d'intérêt à supporter par le promoteur puisse être inférieur à trois pour cent l'an.

La subvention n'est accordée que pour une période inférieure à trois ans.

- b) soit d'une participation en capital au prix d'acquisition des terrains, sans que la participation puisse dépasser cinquante pour cent de ce prix, à condition que le promoteur acquière les terrains avec l'engagement de constituer des réserves foncières destinées à des logements à coût modéré et aux équipements collectifs y afférents.

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

Lors de la réalisation du projet cette participation est déduite de celles prévues aux articles 21 et 23 de la présente loi.

Elle reste toutefois acquise, en dehors des autres participations, lorsque les droits des acquéreurs des logements sont constitués sur la base d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie.

Un règlement grand-ducal déterminera les modalités de fixation et d'adaptation des indemnités et redevances.

Les surplus de recettes provenant de la constitution de droits d'emphytéose et de droits de superficie et formés par les recettes brutes, déduction faite des capitaux investis par le promoteur, sont intégralement réinvestis par celui-ci dans la formation de réserves foncières.

Ces surplus sont alors déduits des participations de l'Etat prévues aux articles 21, 22 et 23 de la présente loi.

Art. 23.- *(modifié par la loi du 8 novembre 2002)*

L'Etat peut prendre en charge jusqu'à concurrence de cinquante pour cent, les frais d'aménagement de terrains à bâtir résultant:

- de la démolition éventuelle de bâtisses existantes;
- de l'installation de l'infrastructure technique, notamment de voirie, de canalisation, de conduite d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication et de chauffage urbain.

L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de soixante-dix pour cent aux frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts.

Art. 24.- Lorsque le promoteur est une commune, la participation de l'Etat est subordonnée à la condition que la commune supporte elle-même une charge équivalente au tiers de la participation de l'Etat relative aux frais d'étude et à l'aménagement des terrains.

Art. 25.- *(modifié par la loi du 21 décembre 2012)*

L'Etat peut prendre en charge pendant une période maximale de deux ans jusqu'à concurrence de 70% les charges d'intérêt d'emprunts contractés par le promoteur pour le préfinancement de l'aménagement des terrains et de la construction des logements, à condition que le promoteur renonce à inclure toute charge de préfinancement dans ses prix de vente.

Art. 26.- L'Etat en ce qui concerne les opérations du fonds pour le développement du logement et de l'habitat visé au chapitre 6 ci-dessous et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie de l'achèvement de

l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'art. 1601-5 du Code Civil.

Art. 26bis.- (modifié par les lois du 8 novembre 2002, abrogé par la loi du 21 décembre 2012)

3. Logements locatifs

Art. 27.- (modifié par les lois du 23 juillet 1983, 8 novembre 2002, 21 décembre 2012, 29 avril 2014 et 19 décembre 2014)

L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de soixante-quinze pour cent du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements destinés à être loués par les communes ou syndicats de communes, et jusqu'à soixante-dix pour cent du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements destinés à être loués par les autres promoteurs visés à l'article 16, alinéas 1, à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées.

L'Etat peut prendre à charge dans la même proportion les indemnités ou rentes versées en cas d'acquisition de logements par les promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1er, du chapitre 3 ci-dessus, sur la base d'un contrat en viager.

Art. 28.- (modifié par les lois du 20 avril 1998 et 8 novembre 2002)

Le loyer de tous les logements et logis, à l'exception des logements de service, donnés en location par l'Etat, les communes, les syndicats de communes et le fonds pour le développement du logement et de l'habitat est fixé et adapté en fonction du revenu disponible et de la composition du ménage occupant, ainsi que de la surface habitable du logement.

Les logements visés à l'alinéa qui précède restent régis par les dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales en matière de baux à loyer, à l'exception des articles 1^{er} à 5 et de l'article 15, alinéas 2 et 3.

A partir d'une ancienneté à déterminer par règlement grand-ducal, ces logements peuvent être vendus aux locataires à un prix qui tient compte notamment de l'augmentation du prix de la construction ainsi que de l'amortissement de l'immeuble.

L'Etat, après décision du Gouvernement en Conseil, les communes, après délibération du conseil communal, les syndicats de communes, après délibération du comité du syndicat, et le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, après délibération de son comité-directeur, peuvent désigner jusqu'à 25 pour cent des logements de leur parc locatif qui de par leur qualité et/ou localisation exceptionnelles sont à louer conformément aux dispositions de la législation sur les baux à loyer

Art. 29.- (modifié par les lois du 8 novembre 2002, 21 décembre 2012 et 29 avril 2014)

La participation de l'Etat peut être accordée aux promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1^{er}, pour la création de:

1. logements pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile;
2. logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission temporaire.

Pour les logements visés à l'alinéa 1, point 1., cette participation peut atteindre cent pour cent soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, de rénovation, d'assainissement, d'aménagement et de premier équipement. Pour les logements visés à l'alinéa 1, point 2., la participation peut atteindre soixante-dix pour cent

soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, de rénovation, d'assainissement et de premier équipement.

Art. 30.- *(modifié par la loi du 20 avril 1998, acte grand-ducal du 14 avril 2003 rectificatif de l'article 2 de la loi du 20 avril 1998)*

Un règlement grand-ducal déterminera les conditions et modalités de location, de gestion et de vente des logements visés aux articles 27 à 29.

Les surplus de recettes provenant de la location et de la vente des logements subventionnés au titre de la présente loi et formés par les recettes brutes, déduction faite des frais de gestion et des capitaux avancés par le promoteur, sont intégralement réinvestis par ceux-ci dans des logements locatifs. Ces surplus sont alors déduits des participations de l'Etat prévues aux articles 27 et 29 ci-dessus.

L'Etat est représenté dans les instances de gérance de ces logements. Lorsqu'il s'agit de logements visés à l'article 29, le représentant de l'Etat peut former dans les huit jours de la date de la décision une opposition motivée contre les décisions des instances de gérance.

Cette opposition a un caractère suspensif. Elle est vidée dans un délai d'un mois par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions qui statue en dernier ressort.

L'opposition est considérée comme non avenue si la décision du ministre n'intervient pas dans le mois de sa saisine.

Art. 30a.- *(abrogé par la loi du 8 novembre 2002)*

Art. 30bis.- *(loi du 8 novembre 2002)*

L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de quarante pour cent du prix de construction ou d'acquisition de logements pour travailleurs étrangers réalisés par un employeur en faveur de ses employés, sans que la participation puisse excéder six mille deux cents euros par personne logée.

Art. 30ter.- *(loi du 8 novembre 2002, modifié par la loi du 29 avril 2014)*

L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de soixante-quinze pour cent du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements locatifs réalisés par des associations sans but lucratif, fondations, fabriques d'église, communautés religieuses ayant conclu une convention avec le gouvernement, hospices civils ou offices sociaux.

Art. 30quater.- *(loi du 29 avril 2014)*

Pour garantir la restitution des aides au logement accordées par l'Etat aux promoteurs visés par les articles 27 à 30ter, l'Etat est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les logements pour lesquels des aides ont été versées. L'hypothèque légale est limitée au montant des aides versées pour lesdits logements.

Cette hypothèque prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement d'épargne et de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction ou l'acquisition du logement.

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

4. Formes de paiement et sanctions

Art. 31.- *(modifié par la loi du 23 juillet 1983)*

Les aides résultant de l'application des dispositions du présent chapitre constituent des aides de base et sont accordées aux acquéreurs remplissant les conditions pour l'octroi des primes de construction conformément aux règles suivantes:

- Les aides sont ventilées par parts égales entre tous les logements construits.
- Elles ne sont allouées cependant qu'aux acquéreurs éligibles suivant des barèmes à fixer par règlement grand-ducal et sont remboursables aux mêmes conditions et modalités que les primes de construction. L'acquéreur et le promoteur sont tenus solidairement du remboursement des participations de l'Etat conformément aux dispositions des articles 1197 et suivants du Code civil, le promoteur étant autorisé de répéter contre l'acquéreur la totalité de la participation qu'il a dû rembourser à l'Etat.
- Elles sont versées aux promoteurs qui doivent les bonifier intégralement aux acquéreurs éligibles.

Pour les acquéreurs éligibles, l'acte de vente indique le prix normal, la participation de l'Etat ainsi que le prix subventionné.

Le montant des aides prévues aux articles 21 et 23 est fixé sur la base du prix d'adjudication des travaux, sans que le montant liquidé puisse être calculé sur une base supérieure aux prix réellement exposés.

En cas d'inobservation des dispositions du règlement grand-ducal prévu à l'article 19 ci-dessus, les participations de l'Etat sont remboursables au Trésor par le promoteur aux taux de l'intérêt légal en matière commerciale sans que celui-ci puisse s'en tenir indemne auprès des acquéreurs ou locataires.

Chapitre 4: Assainissement de logements

1. Définitions, contrôle et sanctions

Art. 32.- *(modifié par la loi du 15 juillet 1993)*

Les logements destinés à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal.

Sans préjudice des dispositions relatives à la fixation des loyers prévues à l'article 1er, alinéa 2 de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales ou réglementaires en matière de baux à loyer, la surface au sol d'un logement destiné à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation ne peut être inférieure à 9 m² pour le premier occupant, à 18 m² en cas d'occupation par 2 personnes, à 24 m² en cas d'occupation par 3 personnes et à 30 m² en cas d'occupation par 4 personnes.

Ces dispositions s'appliquent quelle que soit la date de construction de l'immeuble.

Art. 33.- Toute personne ou organisation qui donne en location ou met à disposition des logements garnis et des logements collectifs est tenue de le déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes logées, le montant du loyer et en joignant à la déclaration un état détaillé des locaux.

Un règlement grand-ducal fixera les modalités de location et de gestion des logements collectifs.

Art. 34.- *(modifié par la loi du 16 décembre 2008)*

Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la police générale et locale, les autorités communales et l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration (OLAI) sont chargés du contrôle des logements.

L'inspection des logements ne peut leur être refusée.

Le bourgmestre peut ordonner la fermeture des locaux, si les logements ne correspondent pas aux critères fixés en vertu de l'article 32.

Art. 35.- *(modifié par les lois du 15 juillet 1993 et du 1^{er} août 2001)*

Les infractions et les tentatives d'infraction aux dispositions des articles 32 et 33 de la présente loi et aux dispositions des règlements d'exécution prévus à ces articles sont punies d'une amende de soixante-trois euros à cent vingt-cinq mille euros et d'un emprisonnement de huit jours à trois ans ou d'une de ces peines seulement.

Le livre 1^{er} du code pénal ainsi que la loi modifiée du 18 juin 1879 portant attribution aux cours et tribunaux de l'application des circonstances atténuantes, sont applicables aux délits prévus par la présente loi.

Art. 36.- En cas de fermeture des locaux par décision du bourgmestre, les autorités communales, à défaut du propriétaire ou de l'exploitant-gérant, pourvoient au relogement des occupants.

Art. 37.- *(abrogé par la loi du 15 juillet 1993)*

2. Assainissement par zone

Art. 38.- Les communes, après délibération du conseil communal et sur approbation du ministre ayant le Logement dans ses attributions, sont habilitées à déclarer zone d'assainissement une partie du territoire urbain située à l'intérieur d'un périmètre déterminé et où une partie importante des logements ne suffisent pas aux conditions d'habitabilité définies au règlement grand-ducal prévu à l'article 32 ci-dessus.

Art. 39.- *(abrogé par la loi du 23 juillet 1983)*

Art. 40.- Avant de procéder à la déclaration d'assainissement, la commune procède à une enquête sur l'état des logements et sur la situation sociale et juridique des habitants.

Avec la déclaration la commune présente les documents suivants:

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

Art. 41.- Ces documents sont déposés pendant trente jours au secrétariat de la commune.

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

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

Art. 42.- Les propriétaires-bailleurs disposent d'un délai d'un an pour faire effectuer les travaux d'assainissement définis en vertu de l'article 40 ci-dessus. A l'expiration de ce délai la commune peut faire exécuter d'office et à sa charge les travaux.

La commune bénéficie d'un droit de préférence en ce qui concerne la conclusion d'un contrat de bail sur la base de la loi du 14 février 1955 concernant les baux à loyer.

La commune est autorisée à sous-louer ces logements selon les modalités prévues à l'article 30 de la présente loi.

Art. 43.- Au cas où le bail est résilié par le bailleur avant un terme de trente ans, celui-ci est tenu de dédommager la commune des frais investis dans l'assainissement du logement, diminués d'un taux d'amortissement de trois pour-cent l'an et augmentés d'un taux d'intérêt de huit pour cent l'an.

Art. 44.- La démolition des bâtisses irrécupérables ainsi que les travaux d'aménagement relatifs à l'infrastructure urbaine et aux services et équipements publics, retenus lors de la déclaration de la zone sont déclarés d'utilité publique selon la procédure prévue à l'article 51 ci-après.

Art. 45.- Dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues au chapitre 3 de la présente loi et du programme mentionné à l'article 19 ci-dessus, l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent aux frais d'études de l'opération ainsi qu'aux frais d'aménagement des logements effectués par les communes.

Art. 46.- Dans le même cadre, l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent du coût aux travaux d'assainissement définis en vertu de l'article 40 ci-dessus et effectués par les propriétaires occupants répondant aux critères applicables pour l'octroi des primes d'amélioration.

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

En cas d'aliénation à titre onéreux ou de location de ces logements, l'Etat et la commune récupèrent leurs participations avec les intérêts au taux exigible en cas de restitution des primes de construction. Toutefois, les participations de l'Etat et des communes peuvent être remboursées, en tout ou en partie, par anticipation.

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

Art. 47.- La déclaration d'assainissement fixe le délai dans lequel les opérations juridiques et financières de l'assainissement doivent être engagées. Ce délai ne peut pas dépasser cinq ans.

Chapitre 5: Disponibilités foncières

(abrogé par la loi du 22 octobre 2008)

Art. 48 à 53.- *(abrogés par la loi du 22 octobre 2008)*

Chapitre 6: Fonds pour le développement du logement et de l'habitat

1. But et caractère juridique

Art. 54.- *(modifié par les lois du 8 novembre 2002 et 22 octobre 2008)*

Il est institué un établissement public dénommé Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, appelé ci-après le « fonds », ayant pour objet de réaliser de sa propre initiative, en collaboration notamment avec les autorités communales, dans le cadre du développement urbain et rural, toute opération de développement du logement et de l'habitat.

Le Fonds peut, sous l'approbation du ministre de tutelle, détenir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions.

Art. 55.- *(modifié par les lois du 8 novembre 2002 et 22 octobre 2008)*

L'action du fonds, dans le cadre du programme annuel ou pluriannuel prévu à l'article 19 et dans le respect des dispositions légales et réglementaires en matière de développement urbain et rural ainsi que d'aménagement du territoire, consiste dans les missions suivantes:

- réaliser l'acquisition de terrains, l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la construction de logements destinés à la vente et/ou à la location;
- constituer des réserves foncières conformément à l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et des réserves de terrains susceptibles d'être intégrées, à moyen ou long terme, dans le périmètre d'agglomération;
- créer de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitat et d'espaces de vie;
- promouvoir la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique;
- réduire le coût d'aménagement des terrains à bâtir;
- promouvoir le recours aux droits d'emphytéose et de superficie;
- agrandir le parc public de logements locatifs et contribuer à en assurer la gestion.

2. Moyens financiers

Art. 56.- *(modifié par les lois du 24 décembre 1988, 21 décembre 1990, 23 décembre 1994, 24 décembre 1999, 1^{er} août 2001, 21 décembre 2001 et 29 avril 2014)*

Il est accordé au fonds une dotation de 4.957.870,5 euros à prélever sur les disponibilités du fonds pour le logement social institué par l'article 20 de la loi budgétaire du 23 décembre 1972.

La dotation du fonds pour le développement du logement et de l'habitat peut être portée jusqu'à concurrence de deux cents millions d'euros par des crédits à inscrire au budget de l'Etat.

Art. 57.- *(modifié par les lois du 23 juillet 1983, 21 décembre 1990, 20 décembre 1991 et du 1^{er} août 2001)*

Le Fonds peut être autorisé par les ministres, ayant le Logement et les finances dans leurs attributions, à se faire ouvrir sous la garantie de l'Etat un crédit de vingt-cinq millions d'euros auprès d'un établissement bancaire agréé au Grand-Duché de Luxembourg ou auprès d'un organisme de pension relevant de la sécurité sociale.

Art. 58.- Le fonds peut recevoir des dons et legs conformément à la loi du 11 mai 1892 concernant l'acceptation des libéralités faites au profit de l'Etat, des communes, des hospices, des pauvres d'une commune ou des établissements d'utilité publique.

Art. 59.- *(abrogé par la loi du 23 juillet 1983)*

Art. 60.- Le fonds est exempt de tous droits, taxes et impôts au profit de l'Etat et des communes, à l'exception des taxes rémunératoires.

3. Gestion du fonds

Art. 61.- *(modifié par la loi du 8 novembre 2002)*

Le fonds est administré par un comité-directeur composé de douze membres, nommés et révoqués par le Grand-Duc, dont trois sur proposition des organisations syndicales les plus représentatives, deux sur proposition respectivement de la Chambre de commerce et de la Chambre des métiers. Cinq membres du comité-directeur sont proposés par les membres du gouvernement ayant dans leurs attributions les Finances, les Classes Moyennes, les Travaux Publics, l'Intérieur et la Famille.

Deux membres sont proposés par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions. Un de ces deux membres préside le comité-directeur et a une voix prépondérante en cas de partage des voix.

Toutefois, ne peuvent devenir ni membre effectif, ni membre suppléant du comité-directeur le ou les fonctionnaires du ministère ayant le Logement dans ses attributions ou toute autre administration ou service public qui, en vertu de leurs fonctions, sont appelés à surveiller ou à contrôler l'établissement ou qui, en vertu des pouvoirs leurs délégués par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, approuvent des actes administratifs de l'établissement ou signent des ordonnances de paiement ou toute autre pièce administrative entraînant une dépense de l'Etat en faveur de l'établissement.

Des indemnités, à fixer par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions, peuvent être accordées aux membres du comité-directeur du fonds.

Art. 62.- Le fonds est autorisé à engager des employés dont les conditions d'engagement et de rémunération sont déterminées par règlement grand-ducal. Il peut en outre demander le détachement de fonctionnaires et d'employés de l'Etat dont les rémunérations sont remboursables au Trésor.

Art. 63.- Le comité-directeur a pour mission de représenter et de gérer le fonds dans toutes les affaires qui n'ont pas été déferées à un autre organe par la loi suivant des règles à fixer par règlement d'ordre intérieur à soumettre à l'approbation du membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions.

Il lui appartient notamment:

- a) de soumettre au membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions un programme d'activité annuel ou pluriannuel;
- b) de présenter au membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions les budgets et comptes annuels du fonds;
- c) de poursuivre l'exécution des projets réalisés sur initiative du fonds;
- d) de statuer sur le placement des disponibilités du fonds;
- e) de statuer sur les transactions immobilières à réaliser par le fonds ainsi que sur la constitution des charges sur ces immeubles;
- f) d'accomplir tous les actes de la vie civile rentrant dans l'accomplissement de sa mission.

Si les décisions du comité-directeur lui semblent contraires aux lois et règlements ou à l'intérêt général, le président peut former dans les huit jours de la date de la décision une opposition motivée qui est vidée dans le mois suivant sa réception par le membre du gouvernement ayant le Logement dans ses attributions qui statue en dernier ressort.

Cette opposition a un caractère suspensif. Elle est considérée comme non avenue si la décision du ministre n'intervient pas dans le mois de sa saisine.

Art. 64.- *(modifié par la loi du 23 juillet 1983)*

Le président représente le fonds dans les actes publics et privés; de même les actions judiciaires sont intentées et défendues au nom du fonds, poursuite et diligence du président. En cas d'empêchement le président désigne le membre du comité-directeur qui le remplace.

Toutes les pièces portant engagement du fonds, qui sont signées par le président, doivent être contresignées par deux membres au moins du comité-directeur.

Art. 65.- *(modifié par les lois du 23 juillet 1983 et du 1^{er} août 2001)*

Le fonds est placé sous la tutelle du membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions.

Celui-ci surveille toutes les activités du fonds, il peut en tout temps contrôler ou faire contrôler la gestion.

Sont soumis à son approbation:

- les aliénations, transactions, échanges de biens ou droits mobiliers et immobiliers du fonds, les baux emphytéotiques, les emprunts et les constitutions d'hypothèques, le partage des biens immobiliers indivis, si la valeur des biens excède la somme de vingt-cinq mille euros;
- l'acquisition d'immeubles;
- le placement de la fortune du fonds;
- les budgets et comptes annuels;
- l'engagement du personnel.

La gestion financière du fonds est soumise au contrôle de la Cour des Comptes.

La présentation des budgets et comptes est arrêtée, sur avis du ministre des finances, par le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions.

Chapitre 7: Dispositions spéciales

Art. 66.- Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une prime prévue aux articles 11 et 12 de la présente loi sont

exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Art. 66-1.- *(loi du 23 juillet 1983)*

Les acquisitions immobilières effectuées par les promoteurs visés à l'article 22, alinéa 1er dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.

Art. 66-2.- *(loi du 22 décembre 2000)*

Pour garantir la restitution des aides au logement accordées par les communes aux ménages, les communes sont autorisées à inscrire une hypothèque légale sur les logements pour lesquels des aides ont été versées.

Cette hypothèque prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement d'épargne et de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement.

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

Chapitre 7: Dispositions financières

Art. 67.- p. m.

Chapitre 8: Dispositions transitoires et abrogatoires

Art. 68.- La loi du 27 juillet 1971 portant création d'un régime d'épargne-logement est abrogée.

Toutefois, les personnes qui, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, sont titulaires d'un compte d'épargne-logement sur la base de la loi du 27 juillet 1971 portant création d'un régime d'épargne-logement peuvent encore bénéficier des avantages de ce régime pendant un délai de trois ans.

Les personnes qui bénéficient d'une subvention d'intérêt en vertu de l'article 8 de la même loi continuent à toucher cette subvention selon les conditions et modalités du règlement grand-ducal modifié du 12 octobre 1971 fixant les modalités d'octroi de la subvention d'intérêt accordée aux bénéficiaires d'un prêt d'épargne-logement.

Art. 69.- *(modifié par la loi du 24 décembre 1984 concernant le budget)*

Le fonds pour le logement social, institué par l'article 20 de la loi budgétaire du 23 décembre 1972, est supprimé, sans préjudice des dispositions de l'article 56 de la présente loi et sous réserve des dispositions suivantes:

Les participations du fonds, accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi, sur la base du règlement grand-ducal modifié du 22 janvier 1973 fixant les modalités et critères d'intervention du fonds, sont encore liquidées à charge dudit fonds spécial.

Le solde du fonds pour le logement social restant disponible après la liquidation de tous les engagements est porté en recette pour le fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

Art. 69-1.- *(loi du 22 décembre 1986)*

Pendant une période de trois années prenant fin au 31 décembre 1987, l'Etat est autorisé à encourager l'accession à la propriété d'un logement par des primes compensatoires, à titre de la réduction partielle de la taxe sur la valeur ajoutée, différenciées suivant le revenu, la fortune et la situation familiale des bénéficiaires. Un règlement grand-ducal précise les mesures d'exécution.

Art. 70.- La présente loi entre en vigueur le 1er du mois qui suit celui de sa publication au Mémorial.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Mémorial pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.