

1. Les aides de l'Etat

1.1. Les aides directes: les aides individuelles au logement

Les aides individuelles au logement ont comme finalité de faciliter l'accèsion à la propriété.

1.1.1. Prime de construction et prime d'acquisition

Il s'agit d'aides en capital de l'Etat qui peuvent être obtenues

- pour construire un logement (maison unifamiliale ou appartement) ou pour acquérir un logement en cas d'une première occupation (prime de construction);
- pour acquérir un logement habité antérieurement (maison unifamiliale ou appartement) (prime d'acquisition).

Le montant de ces deux primes est fixé en fonction du revenu et de la situation de famille et peut varier entre 250 et 9.700 euros.

Qui peut bénéficier d'une prime de construction/prime d'acquisition?

- Lorsque vous avez contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement financier pour construire ou pour acquérir un logement se situant au Grand-Duché de Luxembourg et qui servira d'habitation effective, principale et permanente à votre ménage pendant un délai d'au moins dix ans;
- lorsque vous n'êtes ni propriétaire, ni usufruitier d'un autre logement, ni au Grand-Duché, ni à l'étranger;
- lorsque vous respectez certaines conditions de revenu;
- lorsque vous respectez les critères de surface utile d'habitation tels que mentionnés ci-dessous:

Maison unifamiliale	Appartement
65 m ² au moins 140 m ² au plus	52 m ² au moins 120 m ² au plus

(ne sont pas compris les caves, garages, greniers, ateliers ou autres dépendances professionnelles et, dans les immeubles en copropriété, tous les espaces communs)

Ces surfaces peuvent être augmentées:

- de 16 m² à partir du 3ème enfant à charge;
- de 20 m² pour tout ascendant vivant dans le ménage commun si:
 - * le ménage compte plus de 4 personnes;
 - * l'ascendant n'est pas lui-même propriétaire d'un logement;
 - * l'ascendant ne peut vivre seul vu son état d'infirmité.

Quelle est la situation de famille à prendre en considération?

Pour la détermination de votre prime, il s'agit de celle existant à la date du commencement des travaux de construction du logement ou de l'acte notarié documentant l'acquisition de votre logement. En cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, vous avez le droit de demander le réexamen de votre prime sur la base de cette nouvelle situation de famille. Les enfants à prendre en considération aux mêmes fins sont ceux pour lesquels vous touchez des allocations familiales et qui vivent au sein de votre ménage.

Quel est le revenu à prendre en considération?

Est considéré pour le calcul d'une prime, le revenu imposable qui doit correspondre:

- soit à la moyenne des revenus des 3 années d'imposition précédant la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement ou du commencement des travaux de construction;
- soit au revenu de l'année d'imposition précédant immédiatement cette date;
- soit au revenu de l'année d'acquisition du logement ou du commencement des travaux de construction si:
 - * le requérant n'a disposé d'aucun revenu au cours des années précédentes; ou
 - * le revenu du requérant a diminué de plus de 10 % par rapport à l'année précédente.

Le revenu ainsi considéré est le revenu imposable augmenté de tous les autres revenus, même non soumis à l'impôt dont dispose le requérant, son conjoint et toute autre personne vivant avec le requérant en communauté domestique, à l'exception des ascendants (parents) et des descendants (enfants) et sans prise en compte des prestations familiales et des allocations pour personnes gravement handicapées.

N.B.: Lorsque, en cas d'imposition collective de deux conjoints, le revenu à prendre en compte sur la base des dispositions qui précèdent comprend, en dehors d'autres revenus nets, un revenu net provenant d'une occupation rémunérée du conjoint, affilié à titre personnel à un régime de pension, ce dernier revenu, ramené au nombre-indice cent du coût de la vie, est réduit à concurrence de 1.250 euros.

Il en est de même en cas de mariage des requérants endéans le délai de deux années après la date d'occupation du logement.

Lorsque les deux conjoints sont mariés depuis moins de 3 années au moment du commencement des travaux de construction, il n'est tenu compte pour l'octroi de la prime que du revenu de l'un des deux conjoints, le revenu à retenir étant le plus élevé. Dans ce cas l'abattement susmentionné n'est pas à déduire.

Dans le cas de l'imposition collective de deux conjoints, il n'est tenu compte du revenu que d'un seul des deux conjoints, à condition que l'autre conjoint ait cessé définitivement toute occupation rémunérée au plus tard deux années après l'occupation du logement pour lequel une aide a été demandée.

La prime est refusée si:

- votre fortune imposable est supérieure à 44.959,50 euros (moyenne de l'indice du coût de la vie en 2002: 599,46);
- vous avez fait donation de votre fortune à un tiers;
- le financement de votre logement peut être réalisé entièrement par vos propres moyens financiers ou par ceux de votre conjoint;
- vous louez (en tout ou en partie) votre logement;
- vous avez présenté votre demande en obtention d'une prime de construction plus tard qu'un an à partir de la date d'achèvement des travaux de construction;
- vous avez présenté votre demande en obtention d'une prime d'acquisition plus tard qu'un an à partir de la date de l'acte notarié documentant l'acquisition du logement.

1.1.2. Subvention d'intérêt

C'est une aide en intérêts de l'Etat qui peut être accordée afin de réduire vos charges mensuelles si vous avez contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration de votre logement. Sont pris en considération pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires jusqu'à concurrence de 125.000 euros.

Le taux de la subvention d'intérêt se calcule sur base de votre revenu imposable et de votre situation de famille et peut varier entre 0,125 % et 3,85 %.

Subvention d'intérêt en faveur de la construction ou de l'acquisition d'un logement:

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	2250	2500	2750	3000	3250	3500	3750	4000	4250	4500	4750
Personne seule	2,850	2,850	2,500	2,250	1,750	1,250	0,750	0,250	0,250	0,125	
Ménage sans enfant	2,850	2,850	2,850	2,500	2,250	1,750	1,250	0,750	0,250	0,250	0,250
Ménage avec 1 enfant	2,850	2,850	2,850	2,850	2,750	2,500	2,250	1,750	1,250	0,750	0,500
Ménage avec 2 enfants	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,500	2,250	1,750	1,250	0,750
Ménage avec 3 enfants	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,500	2,250	1,750	1,500
Ménage avec 4 enfants	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,500	2,000
Ménage avec 5 enfants	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,500
Ménage avec 6 enfants	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850	2,850

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	5000	5250	5500	5750	6000	6250	6500	6750	7000	7250	7500
Personne seule											
Ménage sans enfant	0,125										
Ménage avec 1 enfant	0,375	0,250	0,250	0,250	0,125						
Ménage avec 2 enfants	0,500	0,500	0,500	0,250	0,250	0,125					
Ménage avec 3 enfants	1,250	1,000	0,750	0,500	0,500	0,250	0,125	0,125			
Ménage avec 4 enfants	1,750	1,500	1,250	1,000	1,000	0,500	0,250	0,250	0,125		
Ménage avec 5 enfants	2,250	2,000	1,750	1,500	1,250	1,000	0,750	0,500	0,250	0,125	
Ménage avec 6 enfants	2,500	2,250	2,000	2,000	1,750	0,750	0,750	0,750	0,500	0,250	0,125

Les classes de revenu s'entendent borne inférieure comprise et borne supérieure non comprise.

Le revenu pris en considération correspond au dernier revenu connu au moment de l'allocation de la subvention d'intérêt. La situation de famille prise en considération est celle existant à la date d'allocation de la subvention d'intérêt.

Les dossiers sont réexaminés d'office tous les deux ans.

L'octroi et le refus de la subvention d'intérêt sont soumis aux mêmes conditions que celles prévues pour les primes d'acquisition et de construction.

1.1.3. Bonification d'intérêt

C'est une aide en intérêt de l'Etat de l'ordre de 0,875 % par enfant à charge qui peut être accordée afin de réduire vos charges mensuelles si vous avez contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration de votre logement. La bonification d'intérêt n'est soumise à aucune condition de revenu.

Pour le calcul de la bonification d'intérêt, les prêts hypothécaires ne sont pris en considération que jusqu'à hauteur de 150.000 euros.

Elle peut se cumuler, le cas échéant, avec la subvention d'intérêt.

1.1.4. Prime d'épargne

Il s'agit d'une aide en capital de l'Etat dont le montant correspond aux intérêts et primes bonifiés sur votre compte d'épargne-logement ou sur les comptes d'épargne, mais seulement si les avoirs de ces comptes sont utilisés pour le financement du logement. Le montant maximal de la prime d'épargne ne peut dépasser pour le même bénéficiaire la somme de 5.000 euros. Afin de pouvoir en bénéficier, vous devez rapporter la preuve d'une épargne régulière depuis trois ans au moins.

1.1.5. Garantie de l'Etat

Si vous ne pouvez pas fournir de propres garanties suffisantes pour obtenir auprès d'un établissement financier le crédit nécessaire pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement, l'Etat peut aider à garantir votre prêt.

Quand pouvez-vous bénéficier d'une garantie de l'Etat?

- Lorsque vous possédez un compte d'épargne-logement auprès d'un seul et même établissement bancaire depuis 3 ans au moins ou, à défaut, lorsque vous avez épargné régulièrement pendant au moins 3 ans, pour autant que l'ouverture du compte en question ait été faite par un dépôt minimum de 240 euros et que le compte ait été alimenté par des dépôts réguliers annuels de 290 euros au minimum.
- Lorsque vous avez obtenu d'un établissement financier un prêt correspondant à au moins 60 % du coût à investir. La garantie porte sur la partie de votre prêt qui dépasse les 60 % dudit coût, sans pour autant pouvoir dépasser les 30 %.
- Lorsque le montant de la mensualité à payer ne dépasse pas 40 % de votre revenu disponible.
- Lorsque votre taux d'intérêt débiteur maximum porté en compte par l'établissement financier ne dépasse pas 10 %.

Le montant maximum de la garantie de l'Etat ne peut dépasser la somme de 106.216,87 euros correspondant en 2002 à l'indice moyen annuel de 566,49 de l'indice des prix de la construction.

1.1.6. Prime d'amélioration

C'est une aide en capital de l'Etat qui peut être obtenue pour financer la rénovation de votre logement.

Cette prime est accordée pour certains travaux effectués dans le but d'améliorer les conditions de salubrité et de sécurité dans les immeubles âgés de 30 ans au moins (les travaux purement d'entretien ou d'embellissement ne sont pas considérés).

La prime d'amélioration est également accordée pour:

- la création de nouvelles pièces et
- l'agrandissement de pièces existantes si:

* la taille du ménage s'est agrandie par des ascendants ou des descendants depuis la date de la construction ou de l'acquisition, à condition que l'extension de la surface habitable

ne dépasse pas les plafonds arrêtés, mais seulement pour les immeubles construits après le 1er septembre 1967;

* l'immeuble a été transformé en deux logements en vue de permettre à deux générations de vivre séparément, ceux-ci étant caractérisés par l'existence de cuisines séparées.

Les conditions d'octroi sont les mêmes que celles prévues pour la prime de construction et la prime d'acquisition.

Quels sont les travaux à considérer?

Sont notamment à considérer les travaux relatifs:

- à la couverture du toit, à la charpente ou la zinguerie;
- à l'assèchement des murs humides;
- à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation équivalente;
- au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées;
- à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique;
- à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité;
- à l'installation et au renouvellement du chauffage central;
- au remplacement des fenêtres ainsi qu'à la pose de survitrages et de volets;
- à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation;
- au ravalement des façades par un procédé traditionnel;
- à l'assainissement des maisons exposées de façon prononcée aux émanations du radon*.

(*Pour les travaux visant à réduire les émanations du radon, cette aide étatique est seulement accordée pour des immeubles dont la date de construction se situe avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 28 février 1994).

1.1.7. Aide pour aménagements spéciaux au profit de personnes handicapées physiques

Il s'agit d'une aide en capital de l'Etat qui peut être obtenue pour réaliser dans les constructions nouvelles ou existantes des aménagements spéciaux, si une personne physique est atteinte d'un ou de plusieurs handicaps moteurs constitutifs d'une insuffisance ou diminution permanente l'empêchant d'accomplir les gestes quotidiens et notamment de se déplacer de ses propres moyens.

La prime peut aussi être accordée au propriétaire ou usufruitier du logement dans lequel vit un infirme.

La prime correspond à 60 % du coût des travaux sans pouvoir dépasser 15.000 euros.

Quels sont les aménagements spéciaux à considérer ?

- la création de possibilités spéciales d'accès au logement;
- les transformations et aménagements à l'intérieur du logement qui facilitent le déplacement;
- l'élargissement de portes;
- la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent;
- la première installation d'équipements spéciaux dans la cuisine, dans la salle d'eau et sanitaire;
- l'adaptation de l'installation électrique à vos besoins spécifiques.

1.1.8. L'aide étatique dans le cadre de l'assurance dépendance

Avec l'introduction de l'assurance dépendance l'Etat a introduit une série d'aides financières afin de faciliter le maintien de la personne dépendante à domicile. Seules les personnes qui sont reconnues dépendantes ont droit, en cas de besoin, à une adaptation de leur logement. Si ces personnes remplissent également les critères de revenus imposés pour pouvoir bénéficier de la participation de l'Etat aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques, cette dernière est suspendue jusqu'à concurrence du montant pris en charge par l'assurance maladie.

Les personnes dépendantes peuvent bénéficier des aides prévues pour les adaptations des logements existants et les adaptations en cas de construction ou d'acquisition d'un logement nouveau. De plus, l'assurance dépendance ne prendra en charge que les adaptations du logement principal de la personne dépendante. Pour ce faire, la personne dépendante doit prouver par certificat de résidence qu'elle est domiciliée au logement devant faire l'objet des adaptations.

Il se peut qu'une personne dépendante ait besoin d'une adaptation supplémentaire suite à une aggravation de l'état de santé. Dans ce cas, un nouveau droit à une adaptation s'ouvre dans le chef de la personne dépendante et elle a droit à la prise en charge de l'adaptation dans les limites et modalités prévues.

Quelle est la procédure à suivre pour pouvoir bénéficier de l'aide dans le cadre de l'assurance dépendance?

Après une demande auprès de la cellule d'évaluation et d'orientation de l'assurance dépendance, celle-ci réalise un cahier des charges détaillé des adaptations à entreprendre. A la réception de ce cahier des charges, la personne dépendante sollicite, dans la mesure du possible, une offre de prix détaillée auprès d'au moins trois entreprises différentes laissées à son choix et elle demande toutes les autorisations nécessaires aux adaptations du logement. Sur base des différentes offres de prix répondant aux caractéristiques du cahier des charges, la cellule d'évaluation et d'orientation définit le montant pris en charge, sans que celui-ci ne puisse dépasser un montant de 22.310,42 euros. Les travaux d'adaptation ne peuvent pas commencer avant la décision prise par la cellule d'évaluation et d'orientation et ils doivent commencer dans un délai d'un an à compter de la date de la notification de la décision. Le montant pris en charge est versé sur présentation de factures après la réception des travaux en présence de la cellule d'évaluation et d'orientation. Le logement faisant l'objet des adaptations doit être habité par la personne dépendante pendant au moins douze mois à compter de l'achèvement des travaux. A ce délai s'ajoute un délai d'un mois supplémentaire pour chaque tranche de 247,89 euros accordée. Si ces conditions ne sont pas respectées, le montant pris en charge doit être restitué, si des raisons valables et impérieuses ne motivent pas l'abandon du logement.

1.1.9. Complément de prime d'architecte et/ou d'ingénieur-conseil

C'est une aide financière que l'Etat vous accorde comme complément à votre prime de construction, respectivement à votre prime d'amélioration, ceci afin de compenser partiellement vos frais et honoraires d'architecte et/ou d'ingénieur-conseil.

Quand pouvez-vous bénéficier de ce complément de prime?

- Lorsque vous êtes bénéficiaire d'une prime de construction ou d'une prime d'amélioration.
- Lorsque vous avez fait établir par un architecte autorisé à exercer la profession d'architecte au Grand-Duché de Luxembourg un plan architectural et/ou technique pour la construction d'un logement neuf respectivement pour les travaux de transformation pour autant qu'ils nécessitent l'intervention obligatoire d'un architecte et pour autant qu'ils sont à considérer comme améliorations au sens de la loi concernant l'aide au logement et de ses règlements d'exécution.

Le montant maximal du complément de prime correspond à la moitié des frais d'honoraires d'architecte ou d'ingénieur-conseil sans qu'il puisse dépasser 1.250 euros.

1.1.10. Prime pour la rénovation d'immeubles anciens

Le ministre ayant la Culture dans ses attributions peut accorder des aides pour la rénovation d'immeubles d'habitation construits avant 1914 (dans certains cas, une aide pourra cependant également être accordée si la date de construction se situe après 1914).

1.1.11. Aide dans l'intérêt de l'habitat rural

Une aide étatique peut être accordée par le ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions en cas de travaux d'aménagement d'une maison d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole, ayant pour but de permettre à deux générations d'agriculteurs de vivre dans des logements séparés. L'aide s'élève à 50% des frais d'investissement, sans pouvoir dépasser le montant de 50.000 euros.