



Construction

Construction Wohnungsbau



garantie de l'Etat
..... p. 2



prime de construction
..... p. 4



prime d'epargne
..... p. 7



complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil
..... p. 8



subvention d'intérêt
..... p. 9



bonification d'intérêt
..... p. 12



garantie de l'Etat

• Qu'est-ce qu'une 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 auprès d'un seul et même établissement bancaire depuis 3 ans au moins pour autant que l'ouverture du compte en question ait été faite par un dépôt minimum de 100 € (le montant de l'aide d'épargne-logement généralisée - prévue par l'article 14ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement - versé par l'Etat sur le compte vaut comme dépôt minimum) et que le compte ait été alimenté par des dépôts réguliers de 290 € au minimum par an pendant une période d'au moins 3 ans, en prenant comme point de départ de cette période le jour où les avoirs sur le compte sont d'au moins 240 euros.
- Lorsque vous avez obtenu d'un établissement financier un prêt correspondant à au moins 60% du coût du terrain et des travaux de construction. La garantie porte sur la partie de votre prêt qui dépasse les 60% du coût ou du prix visé ci-avant, 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%.

• Quel est le montant maximum de la garantie

Le montant maximum de la garantie de l'Etat ne peut dépasser la somme de 108.360 euros correspondant en 2003 à l'indice moyen annuel de 577,92 de l'indice des prix de la construction.

• Exemple illustrant la détermination du montant de la garantie de l'Etat:

Garantie demandée par votre institut financier: 24.750 €.

a. Montant	Prix global du projet à financer:	144.000 €
	Prêt du projet à financer:	123.950 €
	60% du projet:	86.400 €
	30% du prix du projet à financer:	43.200 €

Prêt du projet - 60% du prix du projet:
 $123.950 - 86.400 = 37.550$ €

b. Mode de calcul du montant des mensualités:

Revenu imposable annuel:	33.128 €
Impôts:	<u>1.255 €</u>
Revenu disponible :	31.873 €
40% du revenu annuel disponible:	12.749,20 € soit 1.062,43 € /
mois	
Annuité relative au prêt:	<u>9.648 €</u>
Subvention d'intérêt:	/
par an	9.648 €

Conclusion: vu que les mensualités ne dépassent pas les 40% du revenu disponible, la garantie de l'Etat peut être accordée.

• Quelle est la démarche à suivre pour demander une garantie de l'Etat?

La demande de la garantie de l'Etat est présentée par votre institut financier au Service des Aides au Logement moyennant le formulaire spécial mis à disposition du public par les services du Département du Logement.

Pour des informations complémentaires, veuillez vous adresser au Service « Info' Logement », coin avenue Gaston Diderich/boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1420 Luxembourg.





prime de construction

• Qu'est-ce qu'une prime de construction?



Il s'agit d'une aide en capital de l'Etat qui peut être obtenue pour la construction d'un logement (maison unifamiliale ou appartement) ou pour l'acquisition d'un logement en cas d'une première occupation, et dont le montant varie entre 250 et 9.700 €.

Cette prime est fixée en fonction de votre revenu et de votre situation de famille.

• Qui peut bénéficier d'une prime de construction?

- Lorsque vous avez contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement financier pour construire un logement qui se situera 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 après la date d'occupation du logement.
- Lorsque vous n'êtes ni propriétaire, ni usufruitier d'un autre logement au Grand-Duché ou à l'étranger.
- Lorsque vous respectez les critères de surface utile d'habitation suivants:

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

(ne sont pas compris les caves, garages, greniers, ateliers ou autres dépendances professionnelles)

Ces surfaces peuvent être augmentées:

- de 16 m² pour tout enfant à charge à partir du 3ème;
- 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, c'est celle existant à la date du commencement des travaux de construction 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 sont ceux pour lesquels vous touchez des allocations familiales.

• Quel est le revenu à prendre en considération?

Est considéré pour le calcul de la prime d'acquisition, le revenu imposable, lequel correspond:

- soit à la moyenne des revenus des 3 années d'imposition précédant la date du commencement des travaux de construction;
- soit au revenu de l'année d'imposition précédant immédiatement cette date;
- soit au revenu de l'année du commencement des travaux de construction si:
 - le requérant n'a disposé d'aucun revenu au cours des années précédentes;
 - 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 €.

Il en est de même en cas de mariage des requérants endéans le délai de deux ans 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 prévu sur la base des dispositions qui précèdent 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 de construction est refusée si:

- votre fortune imposable est supérieure à 45.894 € (moyenne de l'indice du coût de la vie en 2003: 611,92);
- 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 (même partiellement) 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.

• Deux cas de figure illustrant la détermination de la prime de construction:

Comme le montant de la prime de construction varie en fonction de votre revenu imposable et de votre situation de famille, suivent ci-après deux cas de figure possibles:

Cas de figure A:

Ménage sans enfant

Revenu imposable du ménage:

29.747,22 €

Prime de construction :

2.800 €

Cas de figure B:

Ménage avec 2 enfants

Revenu imposable du ménage:

29.747,22 €

Prime de construction :

5.000 €

- **Quelle est la démarche à suivre pour demander une prime de construction?**

- Veuillez vous procurer une demande en obtention d'une aide pour la construction d'un logement auprès du Service des Aides au Logement, coin avenue Gaston Diderich/boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1420 Luxembourg moyennant le formulaire spécial mis à disposition du public par les services du Département du Logement.
- Veuillez remplir ce formulaire minutieusement en y joignant toutes les pièces (à l'appui) requises et le renvoyer le plus rapidement possible, et au plus tard 1 an après l'achèvement des travaux de construction.
- Le service compétent vous informera dans les meilleurs délais si vous pouvez bénéficier d'une prime de construction respectivement des autres aides demandées.

Pour des informations complémentaires, veuillez vous adresser au Service « Info' Logement », coin avenue Gaston Diderich/boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1420 Luxembourg.



prime d'épargne



• Qu'est-ce qu'une prime d'épargne?



Il s'agit d'une aide en capital de l'Etat dont le montant est égal correspond aux intérêts et primes bonifiés sur vos 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 €.

• Quand pouvez-vous bénéficier d'une prime d'épargne?

- Lorsque vous êtes bénéficiaire d'une prime de construction ou d'acquisition.
- Lorsque vous avez épargné régulièrement pendant au moins 3 ans sur un compte d'épargne auprès d'un même établissement bancaire, avec un capital de départ d'au moins 100 €.

• Quelle est la démarche à suivre pour demander une prime d'épargne?

La prime d'épargne est demandée ensemble avec la prime de construction ou d'acquisition moyennant le même formulaire.

Pour des informations complémentaires, veuillez vous adresser au Service « Info' Logement », coin avenue Gaston Diderich/boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1420 Luxembourg.





complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil

- **Qu'est-ce qu'un 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, 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 pour autant qu'ils nécessitent l'intervention obligatoire d'un architecte.

- **Le complément de prime est refusé**

lorsque vous avez acquis un terrain ou un logement subventionné en vertu des dispositions du chapitre 3 (aides à la construction d'ensembles) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

- **Montant maximal du complément de prime**

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

- **Quelle est la démarche à suivre pour demander un complément de prime?**

Le complément de prime est demandé ensemble avec la prime de construction moyennant le même formulaire.

Pour des informations complémentaires, veuillez vous adresser au Service « Info' Logement », coin avenue Gaston Diderich/boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1420 Luxembourg.



subvention d'intérêt



• Qu'est-ce qu'une 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.

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 2,85 %.

• Qui peut bénéficier d'une subvention d'intérêt?

- Lorsque vous avez contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement financier pour construire, acquérir ou améliorer un logement se situant au Grand-Duché de Luxembourg et qui servira d'habitation effective, principale et permanente à votre ménage pour y habiter pendant un délai d'au moins dix ans.

N. B. Les prêts sont pris en considération jusqu'à la somme de 125.000 € par logement et sous condition qu'ils aient été contractés au taux social auprès d'un établissement financier respectivement auprès d'un organisme de pension relevant de la sécurité sociale.

- Lorsque vous n'êtes ni propriétaire ni usufruitier d'un autre logement au Grand-Duché ou à l'étranger;
- Lorsque vous respectez les critères de surface utile d'habitation tels que mentionnés ci-dessous:

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

(y non compris les caves, garages, greniers, ateliers ou autres dépendances professionnelles)

Ces surfaces peuvent être augmentées:

- de 16 m² pour tout enfant à charge à partir du 3ème;
- 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.

N.B. Pour les immeubles construits avant le 10 septembre 1944, aucune condition de surface n'est à remplir.

• Quelle est la situation de famille à prendre en considération?

Pour la détermination de votre subvention d'intérêt, il s'agit de celle existant à la date de l'allocation de la subvention d'intérêt.

• Quel est le revenu à prendre en considération?

Est considéré pour le calcul de la subvention d'intérêt, le revenu imposable, lequel doit correspondre au dernier revenu connu au moment de l'allocation de la subvention d'intérêt.

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.

• La subvention d'intérêt est refusée si:

- votre revenu dépasse la limite prévue par la loi;
- votre fortune imposable est supérieure à 45.894 € (moyenne de l'indice du coût de la vie en 2003: 611,92);
- vous avez fait donation de votre fortune à un tiers;
- vous louez (même partiellement) votre logement;
- votre prêt hypothécaire n'a pas été accordé sur base du taux social (01.09.2004: 2,85 %);

• Quel est le mode de calcul de la subvention d'intérêt?

La subvention d'intérêt est calculée sur la base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement prêteur.

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

• Cas de figure concernant la détermination de la subvention d'intérêt:

Ménage avec 2 enfants:

Revenu imposable du ménage: 29.747,22 € pour l'année 2003

Subvention d'intérêt en faveur de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement: 0,50 %

• Quelle est la démarche à suivre pour demander une subvention d'intérêt?

- Veuillez vous procurer une demande en obtention d'une aide pour l'acquisition d'un logement auprès du Service des Aides au Logement, coin avenue Gaston Diderich/boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1420 Luxembourg, moyennant le formulaire spécial mis à disposition du public par les services du Département du Logement.
- Veuillez remplir et signer ce formulaire correctement en y joignant toutes les pièces à l'appui requises.
- Le service compétent vous informera dans les meilleurs délais si vous pouvez bénéficier d'une subvention d'intérêt ou, le cas échéant, des autres aides demandées.

Pour des informations complémentaires, veuillez vous adresser au Service « Info' Logement », coin avenue Gaston Diderich/boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1420 Luxembourg.





bonification d'intérêt

• Qu'est-ce qu'une bonification d'intérêt?



C'est une aide en intérêts 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.

• Quand pouvez-vous bénéficier d'une bonification d'intérêt?

- Lorsque vous avez contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement financier pour construire, acquérir ou améliorer votre logement qui se situe au Grand-Duché de Luxembourg et qui servira d'habitation effective, principale et permanente à votre ménage.
- Lorsque vous n'êtes ni propriétaire, ni usufruitier d'un autre logement au Grand-Duché ou à l'étranger.

N.B. Contrairement à la subvention d'intérêt, la bonification d'intérêt n'est notamment soumise à aucune condition de surface utile d'habitation.

• Quel est le revenu à prendre en considération?

La bonification d'intérêt n'est soumise à aucune condition de revenu.

• Quels sont les enfants à prendre en considération?

Sont considérés comme enfants à charge les enfants pour lesquels vous touchez des allocations familiales et qui font partie de votre ménage.

• La bonification d'intérêt est notamment refusée:

si vous (ou votre conjoint):

- êtes ou devenez propriétaire d'un autre logement au Grand-Duché ou à l'étranger;
- n'avez plus d'enfant à charge;
- n'habitez plus le logement pour lequel la bonification est payée;
- louez le logement en tout ou en partie;
- avez remboursé intégralement le prêt hypothécaire concerné.

• Quel est le mode de calcul de la bonification d'intérêt?

Pour le calcul de la bonification d'intérêt, les prêts sont pris en considération jusqu'à la somme de 150.000 €.

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

• Cas de figure concernant la détermination de la bonification d'intérêt:

N. B.: Veuillez noter que le montant des avantages pour enfants dans la subvention d'intérêt sont déduits de la bonification d'intérêt.

Exemple:

Ménage avec 2 enfants:

montant du prêt hypothécaire: 165.000 €
 durée du prêt: 20 ans
 revenu imposable du ménage: 29.747,22 €

Vu que les avantages pour enfants dans la subvention d'intérêt sont imputés sur la bonification d'intérêt et qu'une subvention d'intérêt de 0,50 % sur le prêt hypothécaire jusqu'à concurrence de 125.000 € a déjà été accordée, la bonification se réduit à: $1,75 (2 \times 0,875) - 0,50 = 1,25$ %. De plus, les requérants ont encore droit à 1,75 % sur 25.000 € du prêt hypothécaire, étant donné que la bonification d'intérêt est calculée sur un montant maximum de 150.000 € (alors que pour la subvention d'intérêt, ce montant est de 125.000 €).

Récapitulons:

Subvention:	0,50 %	sur	125.000 €	soit environ	49,67 € / mois
Bonification:	1,25 %	sur	125.000 €	soit environ	124,35 € / mois
	1,75 %	sur	25.000 €	soit environ	34,74 € / mois

Montant total des aides financières accordées par mois par l'Etat: 208,76 €.

• Quelle est la démarche à suivre pour demander une bonification d'intérêt?

- Veuillez vous procurer une demande en obtention d'une bonification d'intérêt auprès du Service des Aides au Logement moyennant le formulaire spécial mis à disposition du public par les services du Département du Logement.
- Veuillez remplir ce formulaire minutieusement en y joignant toutes les pièces à l'appui requises.

Pour des informations complémentaires, veuillez vous adresser au Service « Info' Logement », coin avenue Gaston Diderich/boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1420 Luxembourg.





Cabinet du Ministre (Centre Arsenal)

Adresse:
6 avenue Emile Reuter
L-2420 Luxembourg

Adresse postale:
L-2942 Luxembourg

Tél. 478-4818
Fax 478-4840
26201327
www.logement.lu

Heures d'ouverture:
du lundi au vendredi
de 8h30 - 11h30 et
de 14h00 - 17h00

Transport en commun:
Toutes les lignes en direction du
Centre Aldringen/Charlie's Gare

Service des Aides au Logement

Adresse:
Coin avenue Gaston Diderich/
Blvd Grande-Duchesse Charlotte
L-1420 Luxembourg

Tél. 478-4860
Fax 458844

Heures d'ouverture:
du lundi au vendredi
de 8h30 - 12h00
le jeudi après-midi
de 14h30 - 18h30

Transport en commun:
Ligne de bus no. 11
(arrêt rue du X Septembre)

Note importante:

En cas de divergences entre les textes légaux publiés au Mémorial et le présent dépliant, les textes légaux font foi.

Pour des informations complémentaires, veuillez vous adresser au Service « Info' Logement », coin avenue Gaston Diderich/boulevard Grande-Duchesse Charlotte, L-1420 Luxembourg:

- Renseignements sur les aides au logement:	478 – 4860
- Conseils écologiques :	478 – 4873
- Renseignements généraux en matière du logement:	478 – 4850
- n° fax:	45 88 44

Heures d'ouverture:
du lundi au vendredi de 8h00 – 12h00
le jeudi après-midi de 14h30 - 18h30

