

N° 7821³**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI**relative aux aides à des prêts climatiques**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

sur le projet de loi et sur le projet de règlement grand-ducal 1° modifiant le règlement du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement; et 2° abrogeant le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques

(5.8.2021)

Le projet de loi (ci-après le « Projet ») et le projet de règlement grand-ducal y afférent sous avis ont pour objet de réviser le régime d'aides de prêts dits « climatiques », tout en simplifiant les procédures applicables, afin de promouvoir la rénovation énergétique durable du parc luxembourgeois des logements âgés d'au moins 10 ans.

En bref

- La Chambre de Commerce se félicite de l'évaluation de l'efficacité du dispositif actuel des prêts climatiques et de la refonte complète prévue qui en découle.
- Elle recommande de préparer certains scénarios alternatifs de l'évolution du déchet budgétaire basés sur des taux d'intérêt plus élevés.
- Elle recommande de ne pas priver les entreprises, personnes morales, de la possibilité d'accéder aux prêts climatiques.

*

CONTEXTE

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017, la loi du 23 décembre 2016¹ relative à un régime d'aides à des prêts climatiques (ci-après la « loi de 2016 ») avait comme objectif de promouvoir la rénovation énergétique durable des logements ayant plus de 10 ans au Luxembourg, par le biais d'un soutien financier, sous forme, soit d'un « prêt climatique à taux zéro », soit d'un « prêt climatique à taux réduit ». Concrètement, le législateur visait à augmenter le taux d'assainissement énergétique des logements existants ainsi que le taux d'équipement des logements avec des installations techniques valorisant les sources d'énergies renouvelables.

Toutefois, il ressort de l'évaluation, 48 mois après l'entrée en vigueur de la loi de 2016, que le régime d'aides n'a pas connu le succès escompté. Selon l'exposé des motifs, ce constat est principa-

1 Lien vers le texte de la loi sur le site de la Chambre des Députés

lement dû à la complexité des procédures à suivre ainsi qu'à la terminologie utilisée qui prête souvent à confusion².

De ce fait, le Projet sous avis prévoit une refonte intégrale du dispositif des prêts climatiques mis en place par la loi de 2016, tout en simplifiant les procédures applicables. Il est ainsi proposé que le nouveau régime se focalise sur la mise en place d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique et la possibilité de l'octroi d'une garantie de l'Etat.

Concernant le fonctionnement du nouveau régime relatif aux aides à des prêts climatiques

En premier lieu, le Projet sous avis prévoit la possibilité d'accorder une **garantie de l'Etat** si le demandeur ne dispose pas des garanties jugées suffisantes par l'établissement de crédit, dans le cas d'un prêt hypothécaire contracté pour réaliser une ou plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou pour équiper un logement d'une ou plusieurs installations techniques (conformément à la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, dit « PRIME House »). Le prêt hypothécaire peut être contracté soit pour l'acquisition d'un logement suivi de rénovations, soit uniquement pour la rénovation d'un logement.

Afin d'être éligible, le logement doit avoir une ancienneté d'au moins 10 ans et servir d'habitation principale et permanente au demandeur de la garantie. En outre, aucun membre du ménage du demandeur ne peut être propriétaire, copropriétaire, usufruitier, emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Luxembourg ou à l'étranger.

La garantie étatique qui couvre le montant total du prêt accordé (à savoir le principal et les intérêts dus) est plafonnée à 50.000 euros et est valable pour une durée maximale de 15 ans. Il convient de noter que la demande de la garantie de l'Etat n'est pas effectuée par le demandeur, mais par l'établissement de crédit qui a octroyé le prêt hypothécaire et que le demandeur doit avoir obtenu un accord de principe par l'Administration de l'Environnement.

Ensuite, le Projet sous avis prévoit l'instauration d'une **subvention d'intérêt pour prêt climatique** en vue de réaliser une ou plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou pour équiper un logement d'une ou plusieurs installations techniques conformément à la loi PRIME House. Il s'agit d'une subvention d'intérêt uniforme accessible à tous les propriétaires concernés et qui n'est donc pas soumise à des critères de revenu. Le montant principal du prêt climatique ne peut dépasser 100.000 euros par logement sur une période maximale de 15 ans.

Comme pour la garantie étatique, le logement en question doit avoir une ancienneté d'au moins 10 ans et être sur le territoire luxembourgeois pour pouvoir bénéficier d'une subvention d'intérêt. Toutefois, contrairement à la garantie, le logement peut également servir d'habitation principale et permanente à un tiers.

Ainsi, le Projet sous avis prévoit que le logement subventionné doit être utilisé comme habitation principale et permanente par le bénéficiaire ou un tiers au plus tard trois ans après le début des travaux d'assainissement ou des installations techniques. Une prolongation de ce délai de deux ans au maximum peut être accordée pour des raisons de force majeure, de santé, familiales, professionnelles ou financières. Le Projet sous avis ne prévoit pas de période minimum d'habitation, mais précise que l'aide n'est accordée que pour la période pendant laquelle le logement est utilisé à des fins d'habitation.

Le taux de la subvention d'intérêt est limité à 1,5% sans pouvoir excéder le taux effectif du prêt. La somme totale de la subvention d'intérêt accordée est plafonnée à 10% du principal du prêt climatique.

Afin de simplifier les procédures applicables, le Projet sous avis prévoit que la subvention d'intérêt ne sera accordée qu'après la décision d'accord d'une aide étatique pour une mesure d'assainissement ou une installation technique dans le cadre du régime « PRIME House ». En outre, l'approbation du Ministère du Logement ne sera plus requise pour l'étape de la demande de prêt.

² De nombreux citoyens pensent que l'Etat accorde des prêts pour financer les rénovations énergétiques. D'autre part, étant donné qu'il existe deux types de prêts climatiques, il n'était pas toujours facile pour les citoyens de faire la distinction entre les deux dispositifs.

Concernant le déchet budgétaire

La fiche financière du Projet sous avis est basée sur l'estimation que le montant total des dossiers de prêts climatiques équivaut à 138 dossiers par an. Ainsi, le déchet budgétaire escompté s'élèverait à 18.701.638,60 euros pour la période 2022-2037.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Concernant la refonte du régime d'aides à des prêts climatiques

De manière générale, la Chambre de Commerce se félicite de l'évaluation de l'efficacité du dispositif actuel des prêts climatiques et de la refonte complète prévue par le Projet sous avis qui en découle. Compte tenu du succès limité du régime d'aides pour prêts climatiques mis en place par la loi de 2016, en raison notamment de la complexité des démarches à accomplir, elle estime qu'une simplification des procédures applicables est en effet indispensable pour promouvoir la rénovation énergétique durable du parc immobilier luxembourgeois. Ainsi, le régime d'aides à des prêts climatiques peut apporter une contribution importante aux objectifs ambitieux du Luxembourg en matière d'efficacité énergétique, tout en stimulant l'activité économique au sein du Grand-Duché, notamment dans les domaines de l'écoconstruction et des écotecnologies.

Concernant la fiche financière

Bien que la Chambre de Commerce salue l'inclusion d'une fiche financière détaillée, elle s'interroge sur les taux d'intérêt utilisés pour la projection de l'évolution des subventions d'intérêt pour prêt climatique. Si les taux d'intérêt sont actuellement très bas, une augmentation de ces derniers pourrait avoir un impact, le cas échéant significatif sur le déchet budgétaire du Projet sous avis, et par conséquent sur les finances publiques. De ce fait, elle recommande d'envisager certains scénarios alternatifs basés sur des taux d'intérêt plus élevés.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES DU PROJET

Concernant l'article 1

En premier lieu, selon l'alinéa 1° de l'article en question, la notion de « demandeur » ne vise plus que les personnes physiques et exclut désormais catégoriquement les personnes morales, contrairement à la loi de 2016. La Chambre de Commerce regrette ce changement qui est justifié, par les auteurs, par le manque d'intérêt de la part des personnes morales. Elle estime toutefois que la simplification des procédures applicables au régime des prêts climatiques pourrait également inciter les entreprises à en profiter et réaliser des mesures d'assainissement de leurs locaux et recommande de ne pas les priver de la possibilité d'accéder aux prêts climatiques.

En second lieu, l'alinéa 8° de l'article en question exclut les installations solaires photovoltaïques du champ d'application du terme « installation technique ». Le texte du Projet n'offrant aucune explication à cette exclusion, la Chambre de Commerce se demande quelle pourrait en être la raison.

Concernant l'article 6

La Chambre de Commerce s'interroge sur l'impact d'un éventuel retrait de la garantie de l'Etat, notamment sur le bénéficiaire. Elle souligne l'importance de maintenir la garantie de l'Etat en faveur de l'établissement de crédit afin que ce dernier puisse continuer à en bénéficier. A cet effet, la Chambre de Commerce recommande de préciser les conditions dans lesquelles l'établissement de crédit est en droit de continuer à faire appel à la garantie de l'Etat.

Concernant l'article 7

Le texte du Projet sous avis prévoit que le paiement de la subvention d'intérêt pour prêt climatique ne peut pas dépasser la période maximale de quinze ans à compter du paiement de la première tranche

de la subvention d'intérêt. Cependant, la Chambre de Commerce se demande si la durée du prêt climatique ne pourrait pas être plus longue, de sorte que les clients concernés puissent rembourser leur prêt sur une période plus étendue, et ainsi réduire leurs mensualités.

En outre, la Chambre de Commerce fait remarquer que le Projet sous avis ne spécifie pas les modalités exactes du remboursement du prêt climatique. Ainsi, elle se demande si le prêt climatique doit être assorti d'un plan de remboursement en capital et intérêts ou s'il est également possible de rembourser le capital à l'échéance avec le produit d'un plan d'épargne logement.

Afin d'éviter toute incertitude juridique, elle recommande de clarifier ces deux points.

Concernant l'article 11

La Chambre de Commerce note une divergence entre l'article 11 et les commentaires dudit article, qu'il convient de corriger. En effet, le texte de l'article en question prévoit une obligation d'information à la charge du bénéficiaire, tandis que les commentaires de l'article font également référence à une obligation d'information à la charge de l'établissement de crédit. Toutefois, l'obligation d'information à la charge de l'établissement de crédit est prévue dans l'article 13, en cas de réexamen d'un dossier par l'Etat.

Concernant l'article 13

L'article en question prévoit un réexamen périodique des dossiers de prêts climatiques, à savoir tous les deux ans à compter de la date de la première obtention de l'aide. Afin de simplifier la procédure afférente, qui oblige les établissements de crédit à fournir ponctuellement des informations sur certains dossiers, la Chambre de Commerce propose la mise en place d'un rapport annuel répertoriant tous les prêts climatiques accordés par chaque établissement de crédit, qui serait ensuite transmis à l'Etat.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est mesurée d'approuver le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal sous avis, sous réserve de la prise en compte de ses observations.