



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE

P.V. LOG 10
P.V. ECOPC 19
P.V. CMT 08

Commission du Logement

Commission de l'Economie, de la Protection des consommateurs et de l'Espace

Commission des Classes moyennes et du Tourisme

Procès-verbal de la réunion du 20 juin 2023

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

Plan en faveur des PME, des communes et des ménages, visant l'accès au logement, la rénovation énergétique et le développement des compétences professionnelles

- Présentation par Messieurs les Ministres

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Félix Eischen, M. Marc Lies, Mme Elisabeth Margue, Mme Nathalie Oberweis, Mme Jessie Thill, membres de la Commission du Logement

Mme Semiray Ahmedova, Mme Simone Beissel, Mme Tess Burton, Mme Francine Closener, M. Léon Gloden, M. Charles Margue, M. Laurent Mosar, M. Marc Spautz, Mme Jessie Thill, M. Carlo Weber, membres de la Commission de l'Economie, de la Protection des consommateurs et de l'Espace

Mme Semiray Ahmedova, Mme Simone Beissel, Mme Tess Burton, Mme Francine Closener, M. Félix Eischen, Mme Carole Hartmann, M. Marc Spautz, membres de la Commission des Classes moyennes et du Tourisme

Mme Simone Asselborn-Bintz remplaçant Mme Lydia Mutsch
Mme Djuna Bernard remplaçant Mme Stéphanie Empain
M. Fred Keup remplaçant M. Roy Reding
Mme Lydie Polfer remplaçant M. André Bauler
M. Marc Hansen remplaçant Mme Chantal Gary

M. Henri Kox, Ministre du Logement
M. Franz Fayot, Ministre de l'Économie

M. Lex Delles, Ministre des Classes moyennes

M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Tom Theves, du Ministère de l'Économie

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. André Bauler, M. Max Hengel, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes, membres de la Commission du Logement

M. Marc Goergen, observateur délégué

Mme Diane Adehm, M. Guy Arendt, M. André Bauler, M. Sven Clement, M. Gusty Graas, Mme Lydia Mutsch, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes, membres de la Commission de l'Economie, de la Protection des consommateurs et de l'Espace

Mme Myriam Cecchetti, observateur délégué

M. Guy Arendt, Mme Nancy Arendt épouse Kemp, M. Sven Clement, M. Emile Eicher, Mme Stéphanie Empain, Mme Chantal Gary, M. Roy Reding, M. Gilles Roth, membres de la Commission des Classes moyennes et du Tourisme

Mme Myriam Cecchetti, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission du Logement

*

Plan en faveur des PME, des communes et des ménages, visant l'accès au logement, la rénovation énergétique et le développement des compétences professionnelles

- Présentation par Messieurs les Ministres

Suite à des mots d'introduction par Madame la Présidente de la Commission de Logement, Monsieur le Ministre du Logement procède à une présentation des 13 mesures mises en œuvre par l'État pour soutenir le secteur de la construction et qui visent l'accès au logement, la rénovation énergétique et le développement des compétences professionnelles. Pour le détail de la présentation, il y a lieu de se référer au document pdf publié sur le portail du Logement¹ (cf. en annexe).

Monsieur le Ministre du Logement retrace l'historique :

En 2022, partout en Europe, le marché immobilier a été fortement affecté par des éléments conjoncturels. En effet, à l'issue de la crise de Covid-19, la guerre en Ukraine, l'inflation élevée et la subséquente hausse des taux d'intérêt ont contribué à un ralentissement significatif de l'activité.

¹ <https://logement.public.lu/fr/actualites/2023/06/20pk-taskforce.html>

La forte hausse des taux d'intérêt hypothécaires en 2022 et les mesures macroprudentielles mises en place pour prévenir toute bulle immobilière, respectivement le surendettement des ménages, ont limité la capacité d'emprunt de nombre d'entre eux. De même, face à des prix qui ont commencé à baisser à partir du 4^e trimestre 2022, de nombreux acquéreurs potentiels restent en position d'attente.

Dans un même sens, on constate une baisse significative de la demande de logements de la part d'investisseurs.

Conscient de la situation tendue pour un grand nombre de petites et moyennes entreprises dans le secteur du bâtiment et du génie civil dont l'activité se limite au logement, le Gouvernement a décidé de prendre les mesures nécessaires pour stabiliser le marché de l'emploi dans le secteur de la construction et soutenir la production de logements.

Le paquet de mesures décidé par le Gouvernement vise en premier lieu à rétablir la confiance du public dans l'investissement immobilier, notamment pour les besoins d'occupation personnelle ; à renforcer les perspectives du secteur de la construction, notamment par des coups de pouce supplémentaires dans le domaine de la rénovation énergétique ; à soutenir le secteur communal tant par un meilleur accompagnement des projets de rénovation que par une augmentation substantielle des aides étatiques pour la réalisation de ces mesures ; à soutenir financièrement les PME dans leurs efforts de transition énergétique au niveau de leurs équipements et du développement des compétences professionnelles et techniques de leurs salariés ; ainsi qu'à accélérer le développement d'un parc de logements locatifs abordables en renforçant l'étroite collaboration entre le secteur privé et les promoteurs publics.

Les mesures proposées sont les suivantes :

Les mesures mises en œuvre par l'État

1. Maintenir les investissements publics à un niveau élevé ;
2. Acquérir des projets de logements en VEFA par l'État ;
3. Accélérer les projets pilotes, simplifier la mise en œuvre des projets de décarbonation et d'assainissement énergétique dans les logements ;
4. Adapter de 40 à 60 millions d'euros le seuil prévu à l'article 80 de la loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État ;
5. Renforcer les aides financières pour les investissements dans des infrastructures de l'éducation non-formelle et de l'aide à l'enfance et à la Famille.

Les mesures destinées aux entreprises

6. Élargir les aides aux entreprises en vue d'une amélioration de l'efficacité énergétique et soutenir la trésorerie et l'investissement ;
7. Ouvrir les marchés publics à plus de PME actives sur le marché privé de la construction ;
8. Renforcer les compétences techniques au sein du secteur de la construction (formations pour salariés).

Les mesures destinées aux Communes

9. Appel aux communes à maintenir leurs budgets d'investissements ;
10. Renforcer le régime d'aides pour la rénovation énergétique en faveur des communes ;
11. Renforcer des efforts de rénovation des logements abordables, notamment communaux.

Les mesures destinées aux ménages

12. Renforcer les aides individuelles d'accès au logement ;
 - a. Garantie d'État : relever le montant maximal ;
 - b. Mieux tenir compte des enfants pour la subvention d'intérêt ;
 - c. Renforcer la création de logements intégrés ;

d. Introduire une prime compensatoire conjoncturelle ;
13. Sensibiliser aux aides exceptionnelles du « Solidaritetspak 2.0 » en faveur des énergies renouvelables et des assainissements énergétiques.

Il est procédé dans un second temps à une présentation détaillée des mesures :

Les mesures mises en œuvre par l'État

1. Maintenir les investissements publics à un niveau élevé

Il convient de souligner en premier lieu que les perspectives décrites ci-dessus se situent dans la suite d'un recul de la demande dans le secteur privé. En effet, l'État a maintenu ses investissements à un niveau élevé.

La politique générale de l'État en matière de travaux publics - et ce constat vaut aussi bien pour les projets de l'Administration des bâtiments publics, de l'Administration des Ponts et Chaussées et des promoteurs publics en matière de logement - se poursuit indépendamment des problèmes en approvisionnement de matières premières ou de l'évolution du taux d'intérêt. Aucun projet n'a été mis en veilleuse ou reporté pour cette raison. Au contraire, le niveau des activités a été développé amplement au courant des dernières années, notamment dans le domaine du soutien au développement de logements abordables, des transports publics et du développement de nouveaux bâtiments publics et scolaires.

Le secteur de la construction publique est dès lors maintenu à un niveau très élevé et le Gouvernement tâchera à accélérer pour autant que possibles les projets en phase d'élaboration.

2. Acquérir des projets de logements en VEFA par l'État

Afin d'apporter une réponse au constat que de nombreux acquéreurs potentiels restent en position d'attente et dans la mesure des moyens budgétaires disponibles, le Gouvernement s'est proposé à acquérir des projets de logements en VEFA dont le démarrage des travaux est imminent, mais freiné par le manque d'acquéreurs potentiels.

L'État se concentrera à cet effet sur des projets qui répondent aux critères du Cahier des charges appliqué aux projets de création de logements abordables bénéficiant d'une Aide à la pierre du ministère du Logement.

Une commission interne à l'État évalue les propositions d'acquisition et plusieurs projets ont déjà pu être avisés positivement.

Ainsi, la continuité de l'activité de la construction est garantie, les emplois des salariés du secteur protégés et, par la même occasion, l'État se voit offrir une opportunité pour augmenter davantage le nombre de logements abordables.

3. Accélérer les projets pilotes, simplifier la mise en œuvre des projets de décarbonation et d'assainissement énergétique dans les logements

Le Gouvernement prendra une série de mesures pour simplifier et accélérer la mise en œuvre de projets de décarbonation, d'énergies renouvelables et d'assainissement énergétique dans le secteur du logement (notamment la révision du Règlement-type sur les bâtisses (RBVS)), les voies publiques et les sites, ainsi que des propositions de textes-types pour PAP ; la digitalisation et simplification administrative des demandes d'aides « Klimabonus », le projet pilote rénovation énergétique et transition énergétique propre et équitable « zesumme renovieren » à Differdange, ou encore le projet pilote de rénovation de copropriétés).

4. Adapter de 40 à 60 millions d'euros le seuil prévu à l'article 80 de la loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État.

Dans une optique d'accélérer les procédures, et au vu de l'évolution de l'indice des prix à la construction, le Gouvernement adaptera, en concertation avec la Chambre des Députés, le seuil de 40 millions d'euros prévu par l'article 80 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État.

Cette adaptation se fera par la voie d'un Règlement grand-ducal, tel que prévu au paragraphe 2 de l'article précité, sans dépasser la variation constatée de l'indice annuel des prix à la construction par rapport à la valeur de 669,88.

Cette mesure permettra d'accélérer notamment les opérations ne nécessitant plus d'être autorisées par une loi spéciale si elles restent en deçà d'un montant global de 60 millions d'euros :

- toute acquisition par l'État d'une propriété immobilière ;
- toute réalisation au profit de l'État d'un projet d'infrastructure ou d'un bâtiment.

5. Renforcer les aides financières pour les investissements dans des infrastructures de l'éducation non-formelle et de l'aide à l'enfance et à la Famille

Le Fonds spécial offre la possibilité de soutenir des communes, des associations et des fondations conventionnées avec MENJE (Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse) dans la construction, la modernisation et la rénovation des infrastructures socio-familiales. Il s'agit principalement d'établissements du domaine de l'éducation non formelle (crèches, maisons relais, maisons de jeunes) ainsi que de structures d'accueil pour enfants, jeunes et familles. Les communes, les associations et les fondations sont encouragées à investir dans la construction de ces infrastructures. Les mesures suivantes sont mises en place :

- La construction de maisons relais bénéficiera à l'avenir d'une subvention de 15 000 euros par place d'accueil (au lieu de 10.000 ou 12.500 euros). Le plafond de subvention de l'État de 50 % de l'investissement total reste inchangé.
- Les gestionnaires privés de structures d'accueil non formelles peuvent bénéficier d'une subvention unique de 1.500 euros par place afin de réaliser d'éventuels travaux de rénovation ou de sécurité.
- Trois appels à projets seront lancés pour la construction de nouvelles structures d'aide à l'enfance et à la famille : la construction de nouveaux centres d'insertion socio-professionnelles (CISP), l'extension de l'offre du logement encadré/logement pour jeunes et la création de capacité supplémentaire dans l'offre stationnaire de l'aide à l'enfance et à la famille. Les projets qui répondent à ces appels devront être soumis jusqu'à la fin de l'année 2023 et les travaux doivent être entamés au courant de l'année 2024.
- Accélération des procédures d'autorisation pour que des travaux de rénovation ou de mise en sécurité peuvent être réalisés à court terme.

Les mesures destinées aux entreprises

6. Elargir les aides aux entreprises en vue d'une amélioration de l'efficacité énergétique et soutenir la trésorerie et l'investissement

Jusqu'à la fin de l'année 2024, le régime d'aides de minimis « **SME Packages Sustainability** » sera élargi afin d'inciter les entreprises à investir dans des mesures améliorant substantiellement leur impact environnemental, p. ex. à travers l'augmentation de

l'efficacité énergétique, la production d'énergie à partir de sources renouvelables, la diminution de la consommation et de la pollution d'eau, le recyclage et le réemploi de déchets. Le montant maximal de l'aide ne peut dépasser 100.000 €. L'enveloppe budgétaire mise à disposition de cette mesure est estimée à 7.500.000 €.

Afin d'encourager les investissements et de soutenir la trésorerie des entreprises de construction, un ou plusieurs acomptes pourront être liquidés au fur et à mesure de la réalisation des investissements ou des dépenses dans le cadre du régime d'aides en faveur des petites et moyennes entreprises.

7. Ouvrir les marchés publics à plus de PME actives sur le marché privé de la construction.

Cependant, comme énoncé ci-avant, les entreprises actives sur le marché privé de la construction de maisons individuelles et de petites résidences dans le secteur privé risquent de faire face au cours de l'année 2023, respectivement en 2024, à une réduction de leur activité avec une baisse de nouveaux projets de construction.

Ainsi, à l'instar de la crise de 2009, il est proposé que l'État, avec les établissements et promoteurs publics, lance une campagne en faveur des PME et dont le financement se fait à charge des crédits du fonds d'entretien et de rénovation.

Un appel pourra être lancé ensemble avec la Chambre des Métiers afin de rechercher des PME qui n'étaient pas encore en relation économique avec l'État et qui se retrouvent sans commandes.

Dans ce contexte, il y a lieu de se concentrer en particulier sur l'adjudication des marchés à des projets d'entretien et de rénovation de moindre envergure réalisables endéans des délais très restreints et susceptibles d'être avancés. Le cas échéant, des crédits budgétaires prévus au budget pluriannuel seraient également avancés.

8. Renforcer les compétences techniques au sein du secteur de la construction (formations pour salariés)

Le Gouvernement soutiendra les entreprises du secteur de la construction plus particulièrement dans le domaine de la formation continue et du renforcement des compétences dans la transition énergétique juste. Ces formations, soutenues dans le cadre du Programme FSE+ « Investir dans le futur » 2021-2027, s'intègrent dans les objectifs du Plan national intégré en matière d'énergie et de climat (PNEC) qui définit le cadre de la politique énergétique et climatique au Grand-Duché de Luxembourg pour la période de 2021 à 2030.

Ainsi, le Centre de Compétences « Génie Technique du bâtiment » (GTB), de même que la Chambre des Métiers, réaliseront au courant des années 2023 à 2025 une série de formations dans des domaines aussi divers que les pompes à chaleur, le solaire thermique, la photovoltaïque, la biomasse, les techniques de ventilation, l'isolation thermique des bâtiments, l'étanchéité à l'air et le « blower door test », la thermographie du bâtiment, l'économie circulaire, l'électromobilité, etc.

Les formations s'adressent aux entreprises et aux salariés des secteurs d'activités économiques artisanales et immobilières, PME d'une façon générale, bureaux d'architectes et d'ingénieurs, communes, administrations publiques et autres acteurs intéressés. Les programmes prévoient de dispenser 600 jours de formation à plus de 2 500 personnes. L'enveloppe mise à disposition de cette mesure est estimée à 1.400.000 €.

Les mesures destinées aux Communes

9. Appel aux communes à maintenir leurs budgets d'investissements

Un appel sera lancé aux communes et aux syndicats de communes afin de les encourager à s'associer à la démarche du Gouvernement décrite ci-dessus en maintenant la politique d'investissement à un haut niveau, voire même en accélérant certains investissements prévus dans leurs programmes afin de donner aux acteurs économiques une certaine perspective et d'assumer ainsi les deux ou trois prochaines années.

La politique d'investissement ne concerne évidemment pas uniquement les grands projets, mais elle doit englober également la multitude de moyens voire de petits investissements spécialement intéressant pour l'économie du pays, à savoir les travaux de rénovation énergétiques, le commerce ou l'artisanat au niveau local ou régional.

Disposant de réserves financières que ce soit par le biais d'un fonds de réserve ou par le biais de reports budgétaires d'années antérieures, les communes seront invitées à mobiliser dans la mesure du possible ces moyens pour le financement de leur politique d'investissement des prochaines années, tout en conservant une marge suffisante au niveau du fonds de réserve pour garantir l'équilibre des budgets de fonctionnement ultérieurs.

10. Renforcer le régime d'aides pour la rénovation énergétique en faveur des communes

Dans le cadre du régime des aides financières en matière d'efficacité énergétique et des énergies renouvelables s'adressant aux communes, aux syndicats de communes et aux établissements publics placés sous la surveillance des communes, établi en vertu de la loi modifiée du 15 décembre 2020 relative au climat et en cours de révision, et afin d'accélérer la rénovation énergétique des bâtiments communaux en vue de la future obligation de rénovation pour le secteur public dans le cadre de la directive européenne concernant l'efficacité énergétique (EED – Energy Efficiency Directive) attendue pour l'automne 2023, le Gouvernement mettra à disposition une enveloppe budgétaire supplémentaire de 25 millions d'euros pour augmenter temporairement les aides financières afin d'initier des projets en matière de rénovation énergétique de bâtiments communaux. A cette fin, le Gouvernement lancera un appel à projets qui devront être soumis jusqu'à la fin de l'année 2023 et dont les travaux doivent être entamés au courant de l'année 2024.

11. Renforcer des efforts de rénovation des logements abordables, notamment communaux

Afin d'accélérer et de renforcer la rénovation énergétique du parc existant des logements abordables, le Gouvernement mettra en place une offre d'analyse et d'identification sommaire de projets de rénovation en collaboration avec la Klima-Agence.

Cette mesure s'adresse à tous les promoteurs sociaux – notamment les communes – qui disposent de logements abordables nécessitant des travaux de rénovation énergétique et qui sont susceptibles de bénéficier des Aides à la pierre de la part du ministère du Logement.

En collaboration avec les responsables des promoteurs sociaux – dans le cadre des communes en impliquant les Conseillers logement et les Conseillers climat - les conseillers spécialisés en rénovation énergétique du Pacte Climat procéderont sur base d'une démarche mise en place par la Klima-Agence à l'identification de projets, réaliseront les premières analyses et proposeront un projet sommaire de rénovation sur base d'une « checklist ».

Si le promoteur social décide de poursuivre les études et la réalisation du projet de rénovation, le projet sommaire servira de base à une convention Aide à la pierre permettant une participation étatique de 75 % aux projets de rénovation tel que prévu par la législation en vigueur.

Les mesures destinées aux ménages

12. Renforcer les aides individuelles d'accès au logement

Dans le cadre du projet de loi 7938 relatif aux aides individuelles au logement, le Gouvernement est en train de réformer les aides individuelles facilitant l'accès au logement et notamment l'accès à la propriété. Afin de renforcer les capacités de financement des ménages en vue de l'acquisition de logements nouveaux, différentes mesures sont développées davantage :

a. Garantie d'État : relever le montant maximal

Dans le cas où un acquéreur ne peut fournir à l'institut financier des garanties suffisantes pour pouvoir contracter un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur, l'État peut - sous certaines conditions de revenu et de patrimoine - se porter garant pour ce prêt.

Certes, une garantie étatique ne constitue pas une aide financière versée au moment de décision, dans la mesure où elle n'est tirée que dans les cas de défaillance de l'emprunteur et que tous les moyens de recours ont été exercés par la banque. Cependant dans de nombreux cas, la garantie d'Etat peut constituer un élément complémentaire important, contribuant à la réalisation d'un projet d'acquisition de logement.

Le projet de loi 7938 prévoit de relever le montant maximal pris en charge par la garantie étatique de 18.750 à 24.000 € (au nombre indice 100 du coût de la construction). Il sera proposé de porter par amendement gouvernemental le montant à 26.000 € (278.500 € au 8 juin 2023). Cette mesure n'est pas limitée dans le temps.

b. Mieux tenir compte des enfants pour la subvention d'intérêt

Le même projet de loi 7938 prévoit de fusionner la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt en une seule subvention d'intérêt. La réglementation actuelle prévoit que les prêts ne sont pris en considération que jusqu'à un montant de 175.000 € pour le calcul de la subvention, respectivement de la bonification d'intérêt (articles 40 et 48 du règlement grand-ducal de 2011) sans distinction de la composition de ménage.

Le projet de loi 7938 prévoit d'augmenter le montant maximal à subventionner du prêt de 175.000 à 200.000 €, et de majorer ledit montant de l'ordre de 10.000 € par enfant à charge, en introduisant toutefois un plafond de 240.000 €.

Le projet de loi 7938 prévoit les critères de sélectivité supplémentaires suivants : l'éligibilité à cette aide est limitée aux ménages des déciles 1 à 4. Le taux d'intérêt maximal subventionné décroît en fonction du niveau de revenu et passe de 2,45 % à 0,25 % pour les revenus proche du décile 4.

Il sera proposé de doubler par amendement gouvernemental le montant dont bénéficient les ménages avec enfant de 10.000 à 20.000 € par enfant. Le montant maximal subventionnable se situerait dès lors à 280.000 €.

L'avantage de la mesure est qu'elle est socialement très ciblée et qu'elle apporte une aide mensuelle récurrente aux ménages dont les charges hypothécaires pèsent le plus lourdement. Cette mesure n'est pas limitée dans le temps.

c. Renforcer la création de logements intégrés

Le projet de loi 7938 prévoit l'introduction d'une prime pour création de logement intégré afin de promouvoir une meilleure utilisation des terrains et d'encourager les propriétaires d'une

maison unifamiliale - notamment celles ayant une grande surface habitable - d'y aménager un logement intégré.

Le montant de cette prime est de 10.000 € et elle est accordée à l'issue des travaux de transformation de la maison unifamiliale en 2 unités d'habitation distinctes.

Il est proposé d'augmenter par amendement gouvernemental cette aide à 20.000 € et ceci pour tous les logements intégrés qui auront été achevés avant la fin de l'année 2026.

d. Introduire une prime compensatoire conjoncturelle

Afin de développer plus particulièrement la construction nouvelle et d'apporter une aide supplémentaire de 20.000 € aux primo-acquéreurs, le Gouvernement a décidé d'introduire une prime compensatoire conjoncturelle aux bénéficiaires des primes d'accès à la propriété lors de l'acquisition de logements nouvellement construits. Cette prime compensatoire conjoncturelle sera limitée aux ménages remplissant les conditions et dont l'acquisition sera actée avant le 31 décembre 2024. Elle sera implémentée également par amendement gouvernemental portant sur le projet de loi 7938 précité.

Cette mesure permettra de compenser au moins partiellement la forte augmentation des prix des matières premières qui a eu lieu au cours des deux dernières années et constitue un appui supplémentaire afin de couvrir les frais de transaction et d'enregistrement lors de l'acquisition d'un premier bien immobilier. La mesure est socialement ciblée envers les ménages qui sont primo-acquéreurs d'un logement nouveau et dont les revenus se situent parmi les 4 déciles inférieurs de la répartition des revenus.

Le gouvernement estime que cette prime compensatoire conjoncturelle viendra utilement compléter l'apport en fonds propres, considéré par les banques au moment de l'étude du dossier.

13. Sensibiliser aux aides exceptionnelles du « Solidaritétspak 2.0 » en faveur des énergies renouvelables et des assainissements énergétiques.

Ensemble avec les acteurs du secteur, la Klima-Agence va lancer une campagne de sensibilisation et d'information pour rappeler les aides supplémentaires de l'accord « Solidaritétspak 2.0 » du 28 septembre 2022 afin de favoriser la transition vers les énergies renouvelables et la rénovation énergétique.

Ces mesures concernent :

Augmentation du bonus de remplacement à 50 %, augmentant les aides financières « Klimabonus » allouées dans le cas du remplacement d'une chaudière alimentée au combustible fossile existante ou d'un chauffage électrique existant, combiné à une amélioration de la performance énergétique du système de chauffage par une installation de chauffage basée sur de l'énergie renouvelable (pompe à chaleur, pompe à chaleur hybride et chaudière à bois). Cette mesure est valable pour toute installation commandée entre le 1^{er} novembre 2022 et le 31 décembre 2023 et si la facture est établie au plus tard le 31 décembre 2025 ;

Supplément de 25 % (top-up) sur les aides financières « Klimabonus » allouées pour les **installations solaires photovoltaïques** sous condition que le demandeur s'engage à opérer son installation en mode d'autoconsommation ou dans le cadre d'une communauté énergétique. Cette mesure est valable pour toute commande passée entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023 et si la facture est établie au plus tard le 31 décembre 2025 ;

Supplément de 25 % (top-up) sur les aides financières « Klimabonus » allouées pour un assainissement énergétique durable. Cette mesure est valable pour toute demande en vue de l'obtention d'un accord de principe faite entre le 1^{er} novembre 2022 et le 31 décembre 2023 et si la facture est établie au plus tard le 31 décembre 2025.

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir ce qui suit :

Monsieur le Député Marc Lies (CSV) estime que parmi les mesures présentées, des pistes manquent pour inciter l'investisseur privé à réinvestir. Il souligne qu'il est important que l'État et les communes investissent pour qu'il y ait encore du travail dans le secteur de la construction. Il regrette que les mesures ne visent pas une simplification des procédures notamment au niveau du Ministère de l'Environnement. Il salue la mesure prévoyant que la construction de maisons relais bénéficiera à l'avenir d'une subvention de 15.000 euros par place d'accueil (au lieu de 10.000 ou 12.500 euros), une mesure qui d'après l'orateur était nécessaire depuis longtemps. Il souhaite savoir si cette mesure est rétroactive ou ne s'applique qu'aux nouveaux projets. Il salue également la mesure d'adapter de 40 à 60 millions d'euros le seuil prévu à l'article 80 de la loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État.

Monsieur le Député Mars di Bartolomeo (LSAP) constate que pour une série de mesures, des adaptations législatives sont nécessaires. Une série de mesures concernent des projets déjà en cours. Il souhaite savoir quelles mesures peuvent être appliquées directement et quelles mesures nécessitent des adaptations législatives avant leur application. Pour ce qui est des projets concernant une commune spécifique, une mise en œuvre ou une multiplication dans d'autres communes est-elle envisageable.

Monsieur le Ministre du Logement souligne que la réticence d'investir n'est pas uniquement un phénomène national, mais est perceptible dans toute l'Europe. Il estime que la majeure partie des mesures sont d'application directe. Il confirme que des projets spécifiques peuvent également être mis en œuvre dans d'autres communes. Une simplification des procédures aurait nécessité des adaptations législatives et, par conséquent, n'aurait pas permis une application directe.

Monsieur le Ministre des Classes moyennes souligne que différents domaines sont concernés par ces mesures (tant le privé que le public, tant les entreprises que les communes). Des collaborations avec différents acteurs sont nécessaires pour l'application des mesures. Les mesures présentées ne s'appliqueront que pour les nouveaux projets.

Pour ce qui est des difficultés auxquelles le secteur de la construction est confronté, il manque aux yeux de Monsieur le Député Yves Cruchten (LSAP) des mesures au niveau du secteur financier, notamment pour contrecarrer la forte hausse des taux d'intérêt hypothécaires en 2022 et les mesures macroprudentielles. Monsieur le Ministre des Classes moyennes précise dans ce contexte que des échanges avec le secteur financier sont en cours. Or, il ne faut surtout pas perdre de vue qu'il s'agit d'un secteur extrêmement réglementé.

Procès-verbal approuvé et certifié exact



Soutenir le secteur de la construction

par un plan ambitieux en faveur des PME, des communes et des ménages, visant l'accès au logement, la rénovation énergétique et le développement des compétences professionnelles

20 juin 2023

En 2022, partout en Europe, le marché immobilier a été fortement affecté par des éléments conjoncturels. En effet, à l'issue de la crise de Covid-19, la guerre en Ukraine, l'inflation élevée (y compris en ce qui concerne les matières premières nécessaires dans la construction) et la subséquente hausse des taux d'intérêt ont contribué à un ralentissement significatif de l'activité. Au Luxembourg également, les acteurs des secteurs de l'immobilier et de la construction témoignent d'inquiétudes et estiment que leurs indicateurs montrent des mouvements significatifs et négatifs ces derniers trimestres.

La forte hausse des taux d'intérêt hypothécaires en 2022 et les mesures macroprudentielles mises en place pour prévenir toute bulle immobilière, respectivement le surendettement des ménages, ont limité la capacité d'emprunt de nombre d'entre eux. De même, face à des prix qui ont commencé à baisser à partir du 4^e trimestre 2022, de nombreux acquéreurs potentiels restent en position d'attente. Dans un même sens, on constate une baisse significative de la demande de logements de la part d'investisseurs. Ces deux éléments ont conduit à une diminution des transactions sur le marché du logement, qui est la plus prononcée au niveau des VEFA.

Ces évolutions sur le marché résidentiel risquent d'avoir un impact négatif sur la branche de la construction en 2023 et 2024.

Conscient de la situation tendue pour un grand nombre de petites et moyennes entreprises dans le secteur du bâtiment et du génie civil, dont l'activité se limite au logement, le Gouvernement a décidé de prendre des mesures nécessaires pour stabiliser le marché de l'emploi dans le secteur de la construction et soutenir la production de logements.

Le paquet de mesure décidé par le Gouvernement vise à :

- Rétablir la confiance du public dans l'investissement immobilier, notamment pour les besoins d'occupation personnelle ;
- Renforcer les perspectives du secteur de la construction, notamment par des coups de pouce supplémentaire dans le domaine de la rénovation énergétique ;
- Soutenir le secteur communal tant par un meilleur accompagnement des projets de rénovation que par une augmentation substantielle des aides étatiques pour la réalisation de ces mesures ;
- Soutenir financièrement les PME dans leurs efforts de transition énergétique au niveau de leurs équipements et du développement des compétences professionnels et techniques de leurs salariés ;
- Accélérer le développement d'un parc de logements locatifs abordables en renforçant l'étroite collaboration entre le secteur privé et les promoteurs publics.

Il est essentiel de trouver à cet effet le meilleur équilibre entre des mesures devant inciter les différents acteurs de mettre en chantier à court terme un nombre plus important de projets et les mesures qui permettront de donner à cet effort extraordinaire un effet durable à moyen et long terme.

Pour cette raison, l'essentiel des mesures proposées sont limitées dans le temps et agencées de telle façon que les moyens financiers mobilisés portent leurs fruits dans les meilleurs délais. A cette fin, le Gouvernement lancera une campagne de sensibilisation et d'information auprès des acteurs concernés afin de rappeler les aides supplémentaires qui leur sont destinés y compris celles résultant de l'accord « Solidaritétspak 2.0 » du 28 septembre 2022 afin de favoriser la transition vers les énergies renouvelables et la rénovation énergétique.

Les mesures proposées sont les suivantes :

Les mesures mises en œuvre par l'État

1. Maintenir les investissements publics à un niveau élevé
2. Acquérir des projets de logements en VEFA par l'État
3. Accélérer les projets pilotes, simplifier la mise en œuvre des projets de décarbonation et d'assainissement énergétique dans les logements
4. Adapter de 40 à 60 millions d'euros le seuil prévu à l'article 80 de la loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État.
5. Renforcer les aides financières pour les investissements des infrastructures de l'éducation non-formelle et de l'aide à l'enfance et à la Famille

Les mesures destinées aux entreprises

6. Elargir les aides aux entreprises en vue d'une amélioration de l'efficacité énergétique et soutien à la trésorerie et à l'investissement
7. Ouvrir les marchés publics à plus de PME actives sur le marché privé de la construction.
8. Renforcer les compétences techniques au sein du secteur de la construction (formations pour salariés)

Les mesures destinées aux Communes

9. Appel aux communes à maintenir leurs budgets d'investissements
10. Renforcer le régime d'aides pour la rénovation énergétique en faveur des communes
11. Renforcer des efforts de rénovation des logements abordables, notamment communaux

Les mesures destinées aux ménages

12. Renforcer les aides individuelles d'accès au logement
 - a. Garantie d'État : relever le montant maximal
 - b. Mieux tenir compte des enfants pour la subvention d'intérêt
 - c. Renforcer la création de logements intégrés
 - d. Introduire une prime compensatoire conjoncturelle
13. Sensibiliser aux aides exceptionnelles du « Solidaritétspak 2.0 » en faveur des énergies renouvelables et des assainissements énergétiques.

Présentation détaillée des mesures

Les mesures mises en œuvre par l'État

1. Maintenir les investissements publics à un niveau élevé

Il convient de souligner en premier lieu que les perspectives décrites ci-dessus se situent dans la suite d'un recul de la demande dans le secteur privé. En effet, l'État a maintenu ses investissements à un niveau élevé.

La politique générale de l'État en matière de travaux publics - et ce constat vaut aussi bien pour les projets de l'Administration des bâtiments publics, de l'Administration des Ponts et Chaussées et des promoteurs publics en matière de logement - se poursuit indépendamment des problèmes en approvisionnement de matières premières ou de l'évolution du taux d'intérêt. Aucun projet n'a été mis en veilleuse ou reporté pour cette raison. Au contraire, le niveau des activités a été développé amplement au courant des dernières années, notamment dans le domaine du soutien au développement de logements abordables, des transports publics et du développement de nouveaux bâtiments publics et scolaires.

Le secteur de la construction publique est dès lors maintenu à un niveau très élevé et le Gouvernement tâchera à accélérer pour autant que possibles les projets en phase d'élaboration.

Ainsi, les investissements suivants sont prévus dans le domaine des bâtiments et infrastructures publics jusqu'à la fin de l'année 2023, tant pour les constructions nouvelles que pour les projets de rénovation :

Administration des bâtiments publics	324 700 000
Administration des Ponts et Chaussées	279 000 000
CFL	283 000 000
Fonds Belval	33 000 000
Fonds du Kirchberg	14 500 000
Total € :	934 200 000

Du côté des projets de développement de logements abordables, les deux grands promoteurs publics prévoient de lancer des soumissions jusqu'à la fin de l'année se situant à :

Fonds du Logement :	
- Projets d'Envergure à Dudelange et à Wiltz	85 000 000
- Autres projets de construction de logements	29 000 000
Société nationale des Habitations à Bon Marché	87 000 000
Total € :	201 000 000

2. Acquérir des projets de logements en VEFA par l'État

Afin d'apporter une réponse au constat que de nombreux acquéreurs potentiels restent en position d'attente et dans la mesure des moyens budgétaires disponibles, le Gouvernement s'est proposé à acquérir des projets de logements en VEFA dont le démarrage des travaux est imminent, mais freiné par le manque d'acquéreurs potentiels.

L'État se concentrera à cet effet sur des projets qui répondent aux critères du Cahier des charges appliqué aux projets de création de logements abordables bénéficiant d'une Aide à la pierre du ministère du Logement.

Une commission interne à l'État évalue les propositions d'acquisition et plusieurs projets ont déjà pu être avisés positivement.

Ainsi, la continuité de l'activité de la construction est garantie, les emplois des salariés du secteur protégés et, par la même occasion, l'État se voit offrir une opportunité pour augmenter davantage le nombre de logements abordables.

3. Accélérer les projets pilotes, simplifier la mise en œuvre des projets de décarbonation et d'assainissement énergétique dans les logements

Le Gouvernement prendra une série de mesures pour simplifier et accélérer la mise en œuvre de projets de décarbonation, d'énergies renouvelables et d'assainissement énergétique dans le secteur du logement.

- **Révision du Règlement-type sur les bâtisses (RBVS), les voies publiques et les sites, ainsi que des propositions de textes-types pour PAP**, concernant notamment les aspects de la rénovation énergétique, des pompes à chaleur et des installations photovoltaïques.
Ces textes sont établis afin de proposer une ligne conductrice harmonisée au niveau national, pour l'établissement des règlements communaux concernant les prescriptions à respecter lors de la délivrance des autorisations de construire nécessaires dans le cadre des travaux mentionnés ci-dessus ;
- **Digitalisation et simplification administrative des demandes d'aides « Klimabonus »** au niveau de l'Administration de l'environnement ;
- **Projet pilote rénovation énergétique et transition énergétique propre et équitable "zesumme renovieren" à Differdange** : la ville de Differdange et la Klima-Agence, avec le soutien des ministères de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement, du Climat et du Développement durable et l'INPA, ont mis en place un projet d'envergure en matière d'efficacité énergétique pour encourager la rénovation des maisons existantes et la réduction de la consommation d'énergie de ses habitants, en augmentant le taux de rénovation dans les quartiers les plus propices et en fournissant un accompagnement intensif aux propriétaires tout au long du processus de rénovation ; le concept de « préfinancement » est développé dans le cadre de ce projet pilote. Cette expérience servira de base pour la mise en œuvre de l'entité nationale en création qui sera en charge de l'accompagnement de la rénovation énergétique, la décarbonation et la mise en œuvre d'installations photovoltaïques pour bâtiments résidentiels ;

- **Projet pilote de rénovation de copropriétés** : un appel à projet sera lancé à l'automne 2023 pour la réalisation d'une cinquantaine d'études de faisabilité de rénovation énergétique de logements en copropriété, sur base d'un cahier des charges type, en vue d'inciter les copropriétés à réaliser des travaux de rénovation énergétique. L'enveloppe budgétaire mise à disposition de cette mesure supplémentaire qui sera mise en œuvre via un appel à projets est estimée à 1.500.000 €. Les projets qui répondent à ces appels devront être soumis jusqu'à la fin de l'année 2023 et les études doivent être réalisées au courant de l'année 2024.

4. Adapter de 40 à 60 millions d'euros le seuil prévu à l'article 80 de la loi du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État.

Dans une optique d'accélérer les procédures, et au vu de l'évolution de l'indice des prix à la construction, le Gouvernement adaptera, en concertation avec la Chambre des Députés, le seuil de 40 millions d'euros prévu par l'article 80 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État.

Cette adaptation se fera par la voie d'un Règlement grand-ducal, tel que prévu au paragraphe 2 de l'article précité, sans dépasser la variation constatée de l'indice annuel des prix à la construction par rapport à la valeur de 669,88.

Cette mesure permettra d'accélérer notamment les opérations ne nécessitant plus d'être autorisées par une loi spéciale si elles restent en deçà d'un montant global de 60 millions d'euros :

- toute acquisition par l'État d'une propriété immobilière ;
- toute réalisation au profit de l'État d'un projet d'infrastructure ou d'un bâtiment.

5. Renforcer les aides financières pour les investissements des infrastructures de l'éducation non-formelle et de l'aide à l'enfance et à la Famille

Le Fonds spécial offre la possibilité de soutenir des communes, des associations et des fondations conventionnées avec MENJE (Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse) dans la construction, la modernisation et la rénovation des infrastructures socio-familiales. Il s'agit principalement d'établissements du domaine de l'éducation non formelle (crèches, maisons relais, maisons de jeunes) ainsi que de structures d'accueil pour enfants, jeunes et familles. Les communes, les associations et les fondations sont encouragées à investir dans la construction de ces infrastructures. Les mesures suivantes sont mises en place :

- La construction de maisons relais bénéficiera à l'avenir d'une subvention de 15 000 euros par place d'accueil (au lieu de 10 000 ou 12 500 euros). Le plafond de subvention de l'État de 50 % de l'investissement total reste inchangé.
- Les gestionnaires privés de structures d'accueil non formelles peuvent bénéficier d'une subvention unique de 1 500 euros par place afin de réaliser d'éventuels travaux de rénovation ou de sécurité.
- Trois appels à projets seront lancés pour la construction de nouvelles structures d'aide à l'enfance et à la famille : la construction de nouveaux centres d'insertion socio-

professionnelles (CISP), l'extension de l'offre du logement encadré/logement pour jeunes et la création de capacité supplémentaire dans l'offre stationnaire de l'aide à l'enfance et à la famille. Les projets qui répondent à ces appels devront être soumis jusqu'à la fin de l'année 2023 et les travaux doivent être entamés au courant de l'année 2024.

- Accélération des procédures d'autorisation pour que des travaux de rénovation ou de mise en sécurité peuvent être réalisés à court terme.

Les mesures destinées aux entreprises

6. Elargir les aides aux entreprises en vue d'une amélioration de l'efficacité énergétique et soutien à la trésorerie et à l'investissement

Jusqu'à la fin de l'année 2024, le régime d'aides de minimis « **SME Packages Sustainability** » sera élargi afin d'inciter les entreprises à investir dans des mesures améliorant substantiellement leur impact environnemental, p.ex. à travers l'augmentation de l'efficacité énergétique, la production d'énergie à partir de sources renouvelables, la diminution de la consommation et de la pollution d'eau, le recyclage et le réemploi de déchets. Le montant maximal de l'aide ne peut dépasser 100 000 €. L'enveloppe budgétaire mise à disposition de cette mesure est estimée à 7500 000 €.

Afin d'encourager les investissements et de soutenir la trésorerie des entreprises de construction, un ou plusieurs acomptes pourront être liquidés au fur et à mesure de la réalisation des investissements ou des dépenses dans le cadre du régime d'aides en faveur des petites et moyennes entreprises.

7. Ouvrir les marchés publics à plus de PME actives sur le marché privé de la construction.

Cependant, comme énoncé ci-avant, les entreprises actives sur le marché privé de la construction de maisons individuelles et de petites résidences dans le secteur privé risquent de faire face au cours de l'année 2023, respectivement en 2024, à une réduction de leur activité avec une baisse de nouveaux projets de construction.

Ainsi, à l'instar de la crise de 2009, il est proposé que l'État, avec les établissements et promoteurs publics, lance une campagne en faveur des PME et dont le financement se fait à charge des crédits du fonds d'entretien et de rénovation.

Un appel pourra être lancé ensemble avec la Chambre des Métiers afin de rechercher des PME qui n'étaient pas encore en relation économique avec l'État et qui se retrouvent sans commandes.

Dans ce contexte, il y a lieu de se concentrer en particulier sur l'adjudication des marchés à des projets d'entretien et de rénovation de moindre envergure réalisables endéans des délais très restreints et susceptibles d'être avancés. Le cas échéant, des crédits budgétaires prévus au budget pluriannuel seraient également avancés.

8. Renforcer les compétences techniques au sein du secteur de la construction (formations pour salariés)

Le Gouvernement soutiendra les entreprises du secteur de la construction plus particulièrement dans le domaine de la formation continue et du renforcement des compétences dans la transition énergétique juste. Ces formations, soutenues dans le cadre du Programme FSE+ « Investir dans le futur » 2021-2027, s'intègrent dans les objectifs du Plan national intégré en matière d'énergie et de climat (PNEC) qui définit le cadre de la politique énergétique et climatique au Grand-Duché de Luxembourg pour la période de 2021 à 2030.

Ainsi, le Centre de Compétences « Génie Technique du bâtiment » (GTB), de même que la Chambre des Métiers, réaliseront au courant des années 2023 à 2025 une série de formations dans des domaines aussi diverses que les pompes à chaleur, le solaire thermique, la photovoltaïque, la biomasse, les techniques de ventilation, l'isolation thermique des bâtiments, l'étanchéité à l'air et le « blower door test », la thermographie du bâtiment, l'économie circulaire, l'électromobilité, etc.

Les formations s'adressent aux entreprises et aux salariés des secteurs d'activités économiques artisanales et immobilières, PME d'une façon générale, bureaux d'architectes et d'ingénieurs, communes, administrations publiques et autres acteurs intéressés. Les programmes prévoient de dispenser 600 jours de formation à plus de 2 500 personnes.

L'enveloppe mise à disposition de cette mesure est estimée à 1 400 000 €.

Les mesures destinées aux Communes

9. Appel aux communes à maintenir leurs budgets d'investissements

Un appel sera lancé aux communes et aux syndicats de communes afin de les encourager à s'associer à la démarche du Gouvernement décrite ci-dessus en maintenant la politique d'investissement à un haut niveau, voire même en accélérant certains investissements prévus dans leurs programmes afin de donner aux acteurs économiques une certaine perspective et d'assumer ainsi les deux ou trois prochaines années.

La politique d'investissement ne concerne évidemment pas uniquement les grands projets, mais elle doit englober également la multitude de moyens voire de petits investissements spécialement intéressant pour l'économie du pays, à savoir les travaux de rénovation énergétiques, le commerce ou l'artisanat au niveau local ou régional.

Disposant de réserves financières que ce soit par le biais d'un fonds de réserve ou par le biais de reports budgétaires d'années antérieures, les communes seront invitées à mobiliser dans la mesure du possible ces moyens pour le financement de leur politique d'investissement des prochaines années, tout en conservant une marge suffisante au niveau du fonds de réserve pour garantir l'équilibre des budgets de fonctionnement ultérieurs.

10. Renforcer le régime d'aides pour la rénovation énergétique en faveur des communes

Dans le cadre du régime des aides financières en matière d'efficacité énergétique et des énergies renouvelables s'adressant aux communes, aux syndicats de communes et aux établissements publics placés sous la surveillance des communes, établi en vertu de la loi modifiée du 15 décembre 2020 relative au climat et en cours de révision, et afin d'accélérer la rénovation énergétique des bâtiments communaux en vue de la future obligation de rénovation pour le secteur public dans le cadre de la directive européenne concernant l'efficacité énergétique (EED – Energy Efficiency Directive) attendue pour l'automne 2023, le Gouvernement mettra à disposition une enveloppe budgétaire supplémentaire de 25 millions d'euros pour augmenter temporairement les aides financières afin d'initier des projets en matière de rénovation énergétique de bâtiments communaux. A cette fin, le Gouvernement lancera un appel à projets qui devront être soumis jusqu'à la fin de l'année 2023 et dont les travaux doivent être entamés au courant de l'année 2024.

11. Renforcer des efforts de rénovation des logements abordables, notamment communaux

Afin d'accélérer et de renforcer la rénovation énergétique du parc existant des logements abordables, le Gouvernement mettra en place une offre d'analyse et d'identification sommaire de projets de rénovation en collaboration avec la Klima-Agence.

Cette mesure s'adresse à tous les promoteurs sociaux – notamment les communes – qui disposent de logements abordables nécessitant des travaux de rénovation énergétique et qui sont susceptibles de bénéficier des Aides à la pierre de la part du ministère du Logement.

En collaboration avec les responsables des promoteurs sociaux – dans le cadre des communes en impliquant les Conseillers logement et les Conseillers climat - les conseillers spécialisés en rénovation énergétique du Pacte Climat procéderont sur base d'une démarche mise en place par la Klima-Agence à l'identification de projets, réaliseront les premières analyses et proposeront un projet sommaire de rénovation sur base d'une « checklist ».

Si le promoteur social décide de poursuivre les études et la réalisation du projet de rénovation, le projet sommaire servira de base à une convention Aide à la pierre permettant une participation étatique de 75 % aux projets de rénovation tel que prévu par la législation en vigueur.

Les mesures destinées aux ménages

12. Renforcer les aides individuelles d'accès au logement

Dans le cadre du projet de loi 7938 relatif aux aides individuelles au logement, le Gouvernement est en train de réformer les aides individuelles facilitant l'accès au logement et notamment l'accès à la propriété. Afin de renforcer les capacités de financement des ménages en vue de l'acquisition de logements nouveaux, différentes mesures sont développées davantage :

a. Garantie d'État : relever le montant maximal

Dans le cas où un acquéreur ne peut fournir à l'institut financier des garanties suffisantes pour pouvoir contracter un prêt hypothécaire en vue de l'acquisition, de la construction ou de l'amélioration d'un logement qui est l'habitation principale et permanente de l'emprunteur, l'État peut - sous certaines conditions de revenu et de patrimoine - se porter garant pour ce prêt.

Certes, une garantie étatique ne constitue pas une aide financière versée au moment de décision, dans la mesure où elle n'est tirée que dans les cas de défaillance de l'emprunteur et que tous les moyens de recours ont été exercés par la banque. Cependant dans de nombreux cas, la garantie d'Etat peut constituer un élément complémentaire important, contribuant à la réalisation d'un projet d'acquisition de logement.

Le projet de loi 7938 prévoit de relever le montant maximal pris en charge par la garantie étatique de 18.750 à 24 000 € (au nombre indice 100 du coût de la construction). Il sera proposé de porter par amendement gouvernemental le montant à 26 000 € (278 500 € au 8 juin 2023). Cette mesure n'est pas limitée dans le temps.

b. Mieux tenir compte des enfants pour la subvention d'intérêt

Le même projet de loi 7938 prévoit de fusionner la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt en une seule subvention d'intérêt. La réglementation actuelle prévoit que les prêts ne sont pris en considération que jusqu'à un montant de 175 000 € pour le calcul de la subvention, respectivement de la bonification d'intérêt (articles 40 et 48 du règlement grand-ducal de 2011) sans distinction de la composition de ménage.

Le projet de loi 7938 prévoit d'augmenter le montant maximal à subventionner du prêt de 175 000 à 200 000 €, et de majorer ledit montant de l'ordre de 10 000 € par enfant à charge, en introduisant toutefois un plafond de 240 000 €.

Le projet de loi 7938 prévoit les critères de sélectivité supplémentaires suivants : l'éligibilité à cette aide est limitée aux ménages des déciles 1 à 4. Le taux d'intérêt maximal subventionné décroît en fonction du niveau de revenu et passe de 2,45 % à 0,25 % pour les revenus proche du décile 4.

Il sera proposé de doubler par amendement gouvernemental le montant dont bénéficient les ménages avec enfant de 10 000 à 20 000 € par enfant. Le montant maximal subventionnable se situerait dès lors à 280 000 €.

L'avantage de la mesure est qu'elle est socialement très ciblée et qu'elle apporte une aide mensuelle récurrente aux ménages dont les charges hypothécaires pèsent le plus lourdement. Cette mesure n'est pas limitée dans le temps.

c. Renforcer la création de logements intégrés

Le projet de loi 7938 prévoit l'introduction d'une prime pour création de logement intégré afin de promouvoir une meilleure utilisation des terrains et d'encourager les propriétaires d'une maison unifamiliale - notamment celles ayant une grande surface habitable - d'y aménager un logement intégré.

Le montant de cette prime est de 10 000 € et elle est accordée à l'issue des travaux de transformation de la maison unifamiliale en 2 unités d'habitation distinctes.

Il est proposé d'augmenter par amendement gouvernemental cette aide à 20 000 € et ceci pour tous les logements intégrés qui auront été achevés avant la fin de l'année 2026.

d. Introduire une prime compensatoire conjoncturelle

Afin de développer plus particulièrement la construction nouvelle et d'apporter une aide supplémentaire de 20 000 € aux **primo-acquéreurs**, le Gouvernement a décidé d'introduire une **prime compensatoire conjoncturelle** aux bénéficiaires des primes d'accès à la propriété lors de l'acquisition de logements nouvellement construits. Cette prime compensatoire conjoncturelle sera limitée aux ménages remplissant les conditions et dont l'acquisition sera actée avant le 31 décembre 2024. Elle sera implémentée également par amendement gouvernemental portant sur le projet de loi 7938 précité.

Cette mesure permettra de compenser au moins partiellement la forte augmentation des prix des matières premières qui a eu lieu au courant des deux dernières années et constitue un appui supplémentaire afin de couvrir les frais de transaction et d'enregistrement lors de l'acquisition d'un premier bien immobilier. La mesure est socialement ciblée envers les ménages qui sont primo-acquéreurs d'un logement nouveau et dont les revenus se situent parmi les 4 déciles inférieurs de la répartition des revenus.

Le gouvernement estime que cette prime compensatoire conjoncturelle viendra utilement compléter l'apport en fonds propres, considéré par les banques au moment de l'étude du dossier

13.Sensibiliser aux aides exceptionnelles du « Solidaritétspak 2.0 » en faveur des énergies renouvelables et des assainissements énergétiques.

Ensemble avec les acteurs du secteur, la Klima-Agence va lancer une campagne de sensibilisation et d'information pour rappeler les aides supplémentaires de l'accord « Solidaritétspak 2.0 » du 28 septembre 2022 afin de favoriser la transition vers les énergies renouvelables et la rénovation énergétique.

Ces mesures concernent :

- **Augmentation du bonus de remplacement à 50 %**, augmentant les aides financières « Klimabonus » allouées dans le cas du remplacement d’une chaudière alimentée au combustible fossile existante ou d’un chauffage électrique existant, combiné à une amélioration de la performance énergétique du système de chauffage par une installation de chauffage basée sur de l’énergie renouvelable (pompe à chaleur, pompe à chaleur hybride et chaudière à bois). Cette mesure est valable pour toute installation commandée entre le 1er novembre 2022 et le 31 décembre 2023 et si la facture est établie au plus tard le 31 décembre 2025 ;
- **Supplément de 25 % (top-up) sur les aides financières « Klimabonus »** allouées pour les **installations solaires photovoltaïques** sous condition que le demandeur s’engage à opérer son installation en mode d’autoconsommation ou dans le cadre d’une communauté énergétique. Cette mesure est valable pour toute commande passée entre le 1er janvier 2023 et le 31 décembre 2023 et si la facture est établie au plus tard le 31 décembre 2025 ;
- **Supplément de 25 % (top-up) sur les aides financières « Klimabonus » allouées pour un assainissement énergétique durable.** Cette mesure est valable pour toute demande en vue de l’obtention d’un accord de principe faite entre le 1er novembre 2022 et le 31 décembre 2023 et si la facture est établie au plus tard le 31 décembre 2025.

Coût budgétaire indicatif

Un paquet de mesures pour soutenir les métiers de la construction

	Coût budgétaire indicatif
Les mesures mises en œuvre par l’État	100.000.000
<i>pour mémoire: investissements publics dans la construction prévus au budget 2023</i>	<i>1.135.000.000</i>
Les mesures destinées aux entreprises	10.000.000
Les mesures destinées aux communes	25.000.000
Les mesures destinées aux ménages	15.000.000
TOTAL (<i>hors investissements publics prévus</i>)	150.000.000