

Projet de loi relative aux aides à des prêts climatiques

1. Exposé des motifs

La loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017. Cette loi a pour objet de promouvoir la rénovation énergétique durable du parc des logements ayant une ancienneté de plus de 10 ans au Grand-Duché de Luxembourg. Par des aides financières sous forme soit d'un « *prêt climatique à taux zéro* » soit d'un « *prêt climatique à taux réduit* », le législateur a voulu augmenter sensiblement le taux d'assainissement énergétique des logements ainsi que le taux d'équipement des logements avec des installations techniques valorisant les sources d'énergies renouvelables, en voulant ainsi non seulement contribuer à la consommation responsable de l'énergie et à la préservation de l'environnement, mais également à une diminution des coûts d'énergie, ainsi qu'à une augmentation du confort et de la valeur vénale du logement.

Une aide qui n'a connu qu'un succès limité:

Toutefois, le régime d'aides instauré par cette loi n'a pas eu le succès souhaité par le législateur.

Quarante-huit mois après l'entrée en vigueur de la prédite loi de 2016, le bilan est le suivant:

Demandes de prise en charge des frais de conseiller en énergie: 19 demandes

Dossiers accordés:	3
Dossiers refusés:	7
Dossiers en instruction:	8
Dossiers retirés:	1

Prêts climatiques à taux zéro (PTZ): 26 demandes

Dossiers accordés:	1
Dossiers refusés:	12
Dossiers en instruction:	10
Demandes retirées:	3

Prêts climatiques à taux réduit (PTR): 201 demandes

Dossiers accordés:	84
Dossiers refusés:	13
Dossiers en instruction:	96
Demandes retirées:	8

(aucune demande n'a été introduite par une personne morale)

Une aide trop complexe:

L'échec du régime actuel est notamment dû à la complexité des démarches à accomplir ainsi qu'à la terminologie employée qui prête souvent à confusion.

En effet, dans le cadre du prêt climatique à taux zéro (PTZ), le Ministère du Logement doit émettre son accord avant que le citoyen puisse demander un prêt pour le financement des travaux. Cet accord doit indiquer le montant total pouvant être financé sous forme de PTZ. Or, il a été constaté en pratique qu'il est très difficile - voire quasiment impossible - de déterminer en début du projet le coût exact desdits travaux, et partant le montant éligible du coût des travaux pouvant être subventionné par un prêt climatique.

Il est dès lors incontesté que les procédures respectivement les démarches à accomplir sont trop complexes, non seulement pour les citoyens intéressés, mais également pour les professionnels du secteur, et notamment les conseillers en énergie.

De plus, l'institut financier doit vérifier si le client - même en cas d'une aide financière du Ministère du Logement - dispose de moyens financiers suffisants pour pouvoir rembourser le prêt. Le fait de devoir attendre l'accord du Ministère du Logement avant de pouvoir accorder un prêt entraîne des démarches et donc des coûts supplémentaires pour l'institut financier, pour lequel il n'est ainsi pas intéressant de proposer le prêt climatique à taux zéro à leurs clients.

Dans le cadre du prêt climatique à taux réduit (PTR), bien que les procédures et démarches à accomplir relatives au PTR soient moins complexes par rapport à l'autre type de prêt climatique, chiffrer le montant exact pouvant être subventionné pose également des difficultés.

En outre, les dispositions légales relatives aux prêts climatiques - qui diffèrent de celles prévues pour la « *PRIME House* » - ne sont pas claires, notamment celles relatives aux frais accessoires pouvant être subventionnés. En effet, l'article 2, paragraphe 1, point 1., et l'article 4, paragraphe 2, point 1., de la loi du 23 décembre 2016 prévoient que: « (...) un prêt (...) en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques, y compris les travaux en relation directe avec la réalisation de ces mesures ou la mise en place des installations techniques ». Il y a ainsi de nombreux problèmes quant à la détermination des montants éligibles/coûts pouvant effectivement être subventionnés (et au vu des devis souvent peu détaillés des corps de métier).

Finalement, beaucoup de citoyens ont cru que l'Etat accorde des prêts pour financer les rénovations énergétiques. A cette confusion de terminologie se rajoute le fait qu'il existe deux types différents de prêt climatique. Il est difficile pour le citoyen de faire la distinction entre les deux dispositifs.

En pratique, du fait que les procédures et démarches relatives au régime d'aides à des prêts climatiques sont très complexes, on peut constater que les conseillers en énergie ainsi que les agents des institutions financières hésitent à le promouvoir.

L'idée des prêts climatiques est de préfinancer les travaux de rénovation. Or, l'expérience a montré que des imprévus constatés en cours de route du chantier peuvent soit remettre en cause tout le chantier - p.ex. pour des raisons financières -, soit rendre nécessaire une modification du projet de rénovation.

Comme des imprévus peuvent avoir une incidence sur le déroulement du chantier, les conseillers en énergie sont réticents à chiffrer le coût du projet. Ils prennent le risque que le projet ne soit pas réalisé comme retenu dans le concept d'assainissement.

Une refonte prévue au programme gouvernemental:

Concernant les prêts climatiques, l'accord de coalition du Gouvernement actuel prévoit que: « *Afin de stimuler la promotion de l'assainissement énergétique durable de logements existants, les critères du prêt climatique seront adaptés, de sorte que tous les propriétaires puissent profiter d'un prêt climatique à taux zéro. Cette nouvelle offre de la banque climatique contribuera à atteindre les nouveaux objectifs climatiques et à réduire en même temps considérablement les dépenses énergétiques.* »

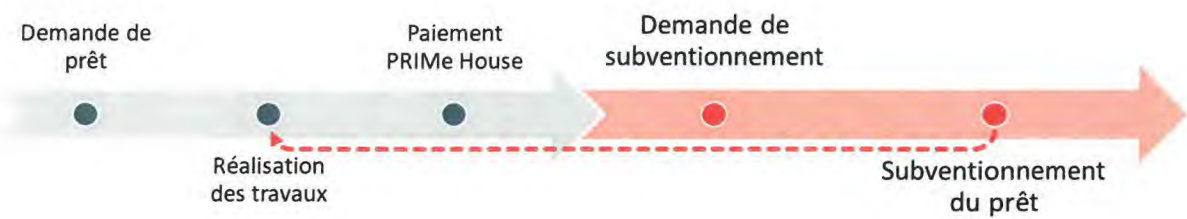
Par conséquent, au vu de tous ces constats, il est proposé de revoir complètement le dispositif des prêts climatiques introduit par la loi de 2016, tout en simplifiant les procédures applicables.

Le nouveau régime relatif aux aides à des prêts climatiques se concentre ainsi sur les 2 aides suivantes:

- 1) Mise en place d'une seule subvention d'intérêt dénommée « subvention d'intérêt pour prêt climatique », en la rendant accessible à tous les propriétaires concernés;

Le nouveau texte prévoit une simplification de la procédure, de manière à ce que la subvention sera accordée uniquement *après* la décision d'accord d'une aide pour une mesure d'assainissement ou installation technique dans le cadre de la « *PRIME House* », donc après l'achèvement des travaux.

En revanche, elle sera accordée rétroactivement à la date de début des travaux, tout en prévoyant une durée maximale de la période pouvant être prise en considération dans ce contexte.



Pour l'étape de la demande de prêt, un accord du Ministère du Logement n'est plus nécessaire. La décision finale d'accorder un prêt appartiendra évidemment toujours à l'institut financier.

Dans le nouveau régime, le subventionnement du prêt contracté interviendra uniquement à un moment où toutes les données du projet d'assainissement énergétique du demandeur sont connues et contrôlées.

- 2) Possibilité de l'octroi d'une garantie de l'Etat si le demandeur ne dispose pas des garanties jugées suffisantes par l'établissement financier.

Deux cas différents sont possibles.

- a) En cas de prêt hypothécaire contracté pour l'acquisition d'un logement suivi de rénovations, le prêt pourra être garanti par une garantie de l'Etat dans des conditions similaires à celle prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.
- b) En cas de prêt hypothécaire contracté uniquement pour la rénovation d'un logement, le texte de la présente loi prévoit également la possibilité d'une garantie étatique, qui remplacera celle actuellement prévue par la loi de 2016.

Dans ce cas de figure, l'accord de principe de l'Administration de l'Environnement sera toutefois encore nécessaire du fait que le plan de financement du projet est établi avant la réalisation des travaux. En effet, il s'agit du seul moyen de déterminer que le prêt sera destiné à des travaux d'assainissement énergétique dans le sens de la loi.

2. Texte du projet de loi

Chapitre 1^{er} - Définitions

Art. 1^{er}. Pour l'application de la présente loi, on entend par:

- 1° « ministre »: le ministre ayant le Logement dans ses attributions;
- 2° « demandeur »: la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide et qui réunissent dans leur chef la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel une aide est sollicitée;
- 3° « bénéficiaire »: le demandeur auquel une aide a été accordée; si l'aide est accordée à plusieurs personnes, elle est répartie entre celles-ci à parts égales;
- 4° « établissement de crédit »: un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier;
- 5° « logement »: un local d'habitation distinct et indépendant;
- est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble ayant une désignation cadastrale propre et susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y préparer et y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes;
- un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble collectif, sans que les habitants du local doivent traverser un local habité par une ou plusieurs autres personnes respectivement une partie de l'immeuble utilisée à des fins professionnelle;
- 6° « ménage »: une personne vivant seule ou un groupe de plusieurs personnes vivant ensemble dans le logement;
- 7° « mesure d'assainissement »: une mesure d'assainissement au sens de l'article 4 de 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;
- 8° « installation technique »: une installation technique au sens de l'article 5 de 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, à l'exclusion des installations solaires photovoltaïques;
- 9° « prêt »: le prêt climatique contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement énergétique d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques.

Chapitre 2 - Garantie de l'Etat pour un prêt climatique

Art. 2. Une aide sous forme d'une garantie étatique pour un prêt est accordée par le ministre si les conditions suivantes sont remplies:

- 1° le demandeur doit solliciter un prêt hypothécaire auprès d'un établissement de crédit dédié à la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques; le contrat de prêt doit préciser clairement que le prêt est uniquement contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement respectivement d'une ou de plusieurs installations techniques;
- 2° le logement est sis sur le territoire luxembourgeois;
- 3° l'affectation de l'immeuble à des fins de logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande;
- 4° le logement sert d'habitation principale et permanente au demandeur;
- 5° le prêt est contracté auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de la mise en œuvre du prêt, les modalités du paiement des intérêts et les modalités en cas d'appel à la garantie étatique;
- 6° le demandeur est le titulaire unique du prêt contracté;
- 7° aucun membre du ménage du demandeur n'est propriétaire, copropriétaire, usufruitier, emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger; par autre logement, il y a lieu d'entendre un logement qui est matériellement à disposition du demandeur, ou qui peut être utilement achevé, ou utilement libéré, un logement donné en location ou mis à disposition est considéré comme pouvant être utilement libéré; un local d'habitation indépendant et distinct, mais ne disposant pas d'une désignation cadastrale propre est également considéré comme un autre logement;
- 8° le demandeur doit avoir obtenu un accord de principe de la part du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions que les mesures d'assainissement respectivement des installations techniques financées par le prêt font partie des frais éligibles 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.

Art. 3. (1) La demande en obtention de la garantie étatique est présentée par l'établissement de crédit, au nom du demandeur, moyennant un formulaire de demande spécifique, mis à disposition des personnes intéressées par le ministre, lequel doit être dûment rempli et signé par l'établissement de crédit et le demandeur. En cas de mariage respectivement en cas de partenariat, les deux époux respectivement les deux partenaires doivent signer la demande.

Au formulaire de demande doivent être annexés:

1. une copie du titre de propriété du logement;
2. une copie de la pièce d'identité du demandeur;
3. une copie du plan de financement établi par l'établissement de crédit;
4. une copie de l'accord de principe émis par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, renseignant le montant des frais éligibles, portant sur les travaux à financer par le prêt;
5. un certificat de résidence du demandeur ou toute autre pièce prouvant qu'il utilise le logement à des fins d'habitation.

(2) Le demandeur fournit, sur demande du ministre, tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction de sa demande. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé et l'aide est refusée.

(3) La garantie étatique est accordée au demandeur par le ministre.

Art. 4. Le prêt doit être garanti par une hypothèque inscrite au profit de l'établissement de crédit sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

En cas d'octroi de la garantie, le bénéficiaire produit un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire sur première demande du ministre.

Art. 5. (1) La garantie étatique porte sur le montant principal du prêt accordé au bénéficiaire ainsi que les intérêts à échoir sans pouvoir dépasser la somme totale de cinquante mille euros.

(2) La garantie vaut pour une durée maximale de quinze ans à compter de la date de la première liquidation d'un prêt par un établissement de crédit. L'établissement de crédit communique annuellement au ministre le solde restant dû du prêt garanti et l'informe en cas de remboursement intégral du prêt.

(3) La garantie de l'Etat prend fin automatiquement au terme du remboursement du prêt.

Art. 6. En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de bénéficier des avantages du présent chapitre, la garantie étatique déjà accordée est retirée suivant les responsabilités respectives, soit à l'établissement de crédit prêteur sans que celui-ci puisse se retourner contre le bénéficiaire, soit au bénéficiaire lui-même.

Chapitre 3 – Subvention d'intérêt pour prêt climatique

Art. 7. (1) Une aide financière sous la forme d'une subvention d'intérêt liée à un prêt contracté auprès d'un établissement de crédit est accordée au demandeur par le ministre, si les conditions suivantes sont remplies:

1. le demandeur a contracté un prêt en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques;
2. l'affectation de l'immeuble à des fins de logement date de dix ans au moins lors de l'introduction de la demande de l'aide financière;
3. le logement est sis sur le territoire luxembourgeois;
4. le logement sert d'habitation principale et permanente selon les conditions indiquées à l'article 9;
5. une aide financière prévue par les articles 4 et 5 de 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 a été accordée pour la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou pour l'équipement d'un logement par une ou plusieurs installations techniques financés par le prêt;
6. le bénéficiaire est titulaire unique du prêt.

(2) Le taux de la subvention d'intérêt est limitée à 1,5 pour cent sans qu'il puisse dépasser le taux effectif du prêt.

(3) Le montant principal du prêt pris en considération pour un même logement, que ce soit au titre d'un seul prêt ou que ce soit au titre de plusieurs prêts, ne peut dépasser le montant de cent mille euros sur une période maximale de quinze ans à compter du paiement de la première tranche de la subvention d'intérêt. Ce montant s'amortit à partir du paiement de la première tranche de la subvention d'intérêt conformément à l'annexe relative au tableau d'amortissement.

Le montant maximum à subventionner correspond au montant des frais éligibles communiqués au demandeur par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions au moment de l'accord d'une aide financière prévue par les articles 4 et 5 de 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 pour les travaux financés par le prêt, sans toutefois pouvoir dépasser le montant maximal prévu à l'alinéa 1^{er}.

(4) Le montant total de la subvention d'intérêt accordée ne peut pas dépasser dix pour cent du montant principal du prêt ou de la partie du prêt contracté en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement d'un logement ou en vue de l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques.

Art. 8. Modalités de demande

(1) Le demandeur de l'aide financière introduit sa demande moyennant un formulaire de demande dûment rempli et signé.

(2) Au formulaire de demande doivent être annexés:

1. une copie du titre de propriété du logement;
2. une copie de la pièce d'identité du demandeur;
3. une copie du contrat de prêt certifié par l'établissement de crédit ayant consenti le prêt au demandeur;
4. une copie de la décision d'accord du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions d'une aide prévue par les articles 4 et 5 de 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, y compris le détail des frais éligibles pour le projet de réalisation de mesures d'assainissement respectivement d'équipement du logement par des installations techniques financés par le prêt;
5. un certificat de résidence du demandeur respectivement un contrat de bail ou toute autre pièce prouvant que le logement est utilisé à des fins d'habitation conformément aux dispositions de l'article 9.

(3) Le demandeur fournit, sur demande du ministre, tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction de sa demande. A défaut de donner suite à cette demande endéans un délai de trois mois, le dossier de demande est clôturé et l'aide est refusée.

Art. 9. Habitation principale et permanente

(1) Au plus tard trois ans à compter du début des travaux relatifs aux mesures d'assainissement ou des installations techniques le logement pour lequel une subvention d'intérêt est accordée doit, sous peine de restitution, servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire ou à un tiers.

Le ministre peut accorder une prolongation de ce délai pour une durée maximale de deux ans sur demande écrite et dûment motivée par le bénéficiaire et pour des raisons de force majeure, des raisons de santé, des raisons familiales, des raisons professionnelles ou des raisons financières.

Passé le délai de trois ans, aucune subvention d'intérêt ne pourra être accordée si la condition d'habitation principale et permanente n'est pas respectée.

(2) Si le logement pour lequel une subvention d'intérêt est accordée est habité par le bénéficiaire, la condition d'habitation est à documenter moyennant la production d'un certificat de résidence ou de toute autre pièce prouvant qu'il utilise le logement à des fins d'habitation.

Si le logement pour lequel une subvention d'intérêt est accordée est mis en location par le bénéficiaire, la condition d'habitation est à documenter moyennant la production d'une copie d'un contrat de bail ou de toute autre pièce prouvant que le logement est utilisé à des fins d'habitation.

Art. 10. Paiement de la subvention d'intérêt

(1) La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement de crédit.

(2) La subvention d'intérêt est accordée à partir de la date d'introduction de la demande. Une période de 18 mois, antérieure à la date d'introduction de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées à l'article 7 étaient remplies, est prise en compte à condition que les travaux financés par le prêt aient été entamés.

(3) La subvention d'intérêt est versée sur le compte indiqué par le demandeur sur le formulaire de demande d'aide. Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant mensuel est inférieur à 5 euros.

Art. 11. Obligation d'information

(1) Sous peine de restitution de l'aide, le bénéficiaire de l'aide est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide respectivement en cas de non-réalisation d'une ou de plusieurs mesures d'assainissement ou d'installations techniques.

Concernant le prêt, le bénéficiaire doit informer le ministre de tout changement relatif:

- au titulaire du prêt;
- au numéro du compte prêt;
- au taux d'intérêt du prêt appliqué par l'établissement de crédit; et
- à la durée restante du prêt.

Le bénéficiaire informe également le ministre en cas de remboursement anticipé portant sur la totalité ou sur une partie du prêt.

(2) Lorsque le bénéficiaire n'utilise pas le prêt liquidé par l'établissement de crédit pour le financement des mesures d'assainissement ou des installations techniques, il en informe dans les plus brefs délais le ministre, qui suspend alors le paiement de la subvention d'intérêt.

Art. 12. Remboursement de l'aide

(1) En cas de refus de communiquer les renseignements et documents demandés respectivement en cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi ou du maintien de l'aide, la subvention d'intérêt est refusée ou arrêtée, et, au cas où l'aide ou une partie de l'aide a déjà été payée, l'aide indûment touchée doit être remboursée avec effet rétroactif par le bénéficiaire à l'Etat. Il en est de même en cas d'omission de signaler un changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien ou la modification de l'aide.

(2) Le bénéficiaire qui a indûment bénéficié d'une aide financière est tenu de rembourser le montant indûment touché dans son intégralité, avec effet rétroactif.

(3) Le ministre peut, sur demande écrite et motivée du bénéficiaire, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du bénéficiaire.

Art. 13. Réexamen

Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment. Ils sont d'office réexaminés tous les deux ans à compter de la date de la première demande en obtention de l'aide.

En cas de réexamen, l'établissement de crédit doit transmettre au ministre toute information relative:

- au titulaire du prêt;
- au numéro du compte prêt;

- au taux d'intérêt du prêt appliqué par l'établissement de crédit;
- au solde restant dû, et
- à la durée restante du prêt.

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions d'octroi de la subvention d'intérêt ne sont plus respectées, le paiement de l'aide est arrêté et l'aide indûment touchée est à rembourser avec effet rétroactif par le bénéficiaire à l'Etat. Il en est de même si le bénéficiaire a omis de signaler un ou plusieurs changements prévus par l'article 11.

Au cas où il est constaté que toutes les conditions sont remplies, le montant de l'aide sera réévalué sur base des nouveaux paramètres et du solde restant à subventionner tel que prévu par l'article 7, paragraphe (3).

Chapitre 4 – Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

Art. 14. La loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques est abrogée.

Art. 15. Par dérogation à l'article 14, la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordé avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 16. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Annexe

Tableau d'amortissement prévu par l'article 7, paragraphe (3)

Mois	Montant du solde théorique
0	100.000,00
24	88.327,11
48	76.180,26
72	63.540,20
96	50.386,90
120	36.699,52
144	22.456,38
168	7.634,91
180	0,00

3. Commentaire des articles

Article 1^{er}

L'article 1^{er} contient l'énumération des définitions utilisées pour l'application de la présente loi.

A part la définition relative au ministre et des adaptations ponctuelles mineures, les définitions sont une reproduction quasi littérale de celles déjà ancrées dans l'article 1^{er} de la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, ci-après dénommée par la « loi de 2016 ».

Il est jugé utile de maintenir la terminologie actuelle (p.ex. le terme de « ménage ») jusqu'à la réforme de la législation du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, qui est actuellement en voie de préparation. Dans son avis du 9 octobre 2018 sur le projet de loi n°7258 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (notamment de dispositions relatives à l'aide au financement d'une garantie locative), le Conseil d'État avait notamment suggéré d'utiliser à l'avenir le concept de « communauté domestique » en l'absence d'une définition de « ménage » dans la loi de 1979 (doc. parl. n°7258-4, pp. 2 et 3). Dans le cadre de la réforme de la législation de 1979, il sera profité de l'occasion pour uniformiser, dans la mesure évidemment du possible, la terminologie utilisée pour l'ensemble des différentes aides individuelles au logement.

Les définitions des termes « *demandeur* » et « *logement* » correspondent à celles prévues par le règlement grand-ducal modifié 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.

La notion de « *demandeur* » ne vise plus que les personnes physiques, contrairement à ce qui a été prévu par la loi de 2016, où le terme « *demandeur* » incluait également les personnes morales. En effet, à ce jour, aucune personne morale n'a demandé l'aide depuis l'introduction de l'aide il y a déjà quatre ans. Au vu de l'absence d'un intérêt de la part des personnes morales, il n'y a aucune raison d'être de les maintenir dans la définition.

Quant à la notion de « *logement* », qui est la même que celle utilisée par le précédent règlement grand-ducal de 2011 en matière d'aides individuelles au logement, il convient de rappeler qu'un logement doit avoir une désignation cadastrale propre, c'est-à-dire que pour l'instruction des dossiers de demande pour l'octroi d'un prêt climatique, le Ministère du Logement - en l'occurrence le Service des aides au logement - se base sur les données de la publicité foncière gérées par l'Administration du cadastre et de la topographie. Ceci signifie par exemple que les maisons de rapport, ne disposant pas d'un cadastre vertical au sens de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété, sont considérées comme un seul logement pour l'octroi d'une aide liée à un prêt climatique.

Quant aux « *mesures d'assainissement* », il s'agit des mesures d'assainissement énergétiques au sens de l'article 4 de 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.

Quant aux « *installations techniques* », il s'agit des installations techniques au sens de l'article 5 de 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, à l'exclusion des installations solaires photovoltaïques.

Article 2

Toutes les personnes physiques qui sont propriétaires d'un logement sont éligibles à l'octroi d'une aide sous forme de garantie de l'Etat en cas de conclusion d'un prêt pour l'assainissement ou pour l'équipement de leur logement. Il convient de préciser que cela inclut les personnes qui sont emphytéotes du terrain sur lequel est construit leur logement et propriétaires de la construction.

L'article 2 prévoit les conditions qui doivent être remplies cumulativement par le demandeur pour pouvoir obtenir une garantie de l'Etat en cas d'un prêt hypothécaire contracté uniquement en vue de:

- 1° la réalisation d'une ou plusieurs mesures d'assainissement d'un logement, ou
- 2° l'équipement d'un logement avec une ou plusieurs installations techniques au sens de la loi.

Ces conditions sont en grande partie similaires à celles prévues par l'article 4, paragraphe 2, de la loi de 2016 dans le cas d'un prêt climatique à taux zéro.

L'ancienneté du logement - au moins 10 ans - peut être établie par exemple moyennant un certificat d'une administration communale ou par l'autorisation de construire initiale.

Le logement doit servir d'habitation principale et permanente au demandeur de la garantie de l'Etat. Cette condition est ainsi différente de celle prévue pour l'obtention d'une subvention d'intérêt, qui prévoit une condition d'habitation principale et permanente similaire à celle prévues pour le prêt climatique à taux réduit par l'article 3 de la loi de 2016: une occupation par un tiers (en cas de location) est ainsi permise/acceptée pour d'octroi d'une subvention d'intérêt pour assainissement énergétique (voir article 10 du texte de loi). L'accomplissement de cette condition doit être établi par un certificat de résidence du demandeur.

Une convention doit obligatoirement avoir été conclue entre la banque - qui accorde le prêt au demandeur - et l'Etat, comme c'est également le cas pour la loi actuelle de 2016 concernant les prêts climatiques à taux zéro, pour préciser les modalités d'attribution de l'aide, les modalités (de fonctionnement et de déboursement) relatives au prêt climatique ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie étatique par l'établissement de crédit (p.ex. un appel à la garantie sera uniquement possible après que la banque a fait toutes les démarches nécessaires pour régulariser un défaut de paiement du bénéficiaire).

La notion d'autre logement est la même que celle utilisée par la loi actuelle de 2016 (voir doc. parl. n°7055, commentaire des articles, pages 9 et 10).

Article 3

La demande en obtention d'une garantie étatique - dont le formulaire spécifique peut être obtenu par les personnes intéressées auprès du ministre du Logement (en l'occurrence auprès des services du ministère du Logement, notamment au Guichet unique des aides au logement ou au Service des aides au logement) - n'est pas introduite par le demandeur, mais par l'établissement de crédit avec lequel le demandeur a conclu un prêt et le demandeur conjointement, comme c'est également le cas pour l'obtention d'une garantie de l'Etat dans le cadre de la loi de 1979 concernant l'aide au logement.

Au cas où les conditions sont remplies, la garantie étatique sera - bien évidemment - accordée par le ministre au bénéficiaire, en l'occurrence à l'emprunteur du prêt.

Article 4

Le prêt doit être garanti par une hypothèque inscrite en faveur de l'établissement de crédit de sorte à réduire le risque d'appel à la garantie étatique par la banque.

Article 5

Cet article prévoit le montant maximal de l'aide étatique, ainsi que la durée (période de validité) maximale de la garantie.

En cas d'octroi de l'aide, le prêt est garanti par l'Etat, avec toutefois une limite légale de la garantie fixée à 50.000 euros.

La garantie de l'Etat prend évidemment fin en cas de remboursement total du prêt climatique.

Au cas où l'Etat est garant d'un prêt, afin de contrôler si les conditions de l'aide sont toujours remplies, il est légitime d'exiger que l'établissement de crédit transmette chaque année au ministre des informations bancaires, et plus précisément le solde restant dû du prêt garanti par l'Etat. Il semble également justifié que la banque informe l'Etat - dans les meilleurs délais possibles - en cas de remboursement intégral du prêt climatique.

Article 6

Au cas où une garantie de l'Etat est accordée sur base d'une déclaration inexacte ou incomplète, il semble normal que l'Etat puisse se retourner contre le ou les responsables de ce fait, que ce soit l'établissement de crédit (qui a introduit la demande) ou le bénéficiaire (qui a contracté le prêt) lui-même. En effet, il se pourrait que la banque soit responsable d'une déclaration inexacte dans un dossier donné.

Article 7

Cet article prévoit les conditions d'octroi de la subvention d'intérêt pour prêt climatique. Le texte proposé ne prévoit plus de condition de revenu, car il s'agit d'une adaptation du PTR, pour lequel il n'y avait pas de condition de revenu.

L'octroi de la subvention d'intérêt ne peut intervenir que sous la condition de l'obtention préalable d'une aide prévue conformément aux articles 4 et 5 de 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.

Le taux de la subvention d'intérêt est limité à 1,5%, sans pouvoir évidemment dépasser le taux réel du prêt. Comme les taux d'intérêt des prêts sont actuellement à un très bas niveau, la partie du prêt concerné est ainsi à taux zéro dans la majorité des cas.

Comme pour le « prêt climatique à taux réduit » à l'heure actuelle, le montant total du prêt pris en considération est plafonné à 100.000 euros par logement, sur une période maximale de 180 mois. La somme totale de la subvention d'intérêt accordée ne peut dépasser le seuil de 10% du montant principal du prêt, donc en l'occurrence un maximum de 10.000 euros.

Article 8

L'article 8 prévoit les modalités de la demande en obtention d'une subvention d'intérêt.

A l'heure actuelle, les dispositions y afférentes sont prévues dans un règlement d'exécution, en l'occurrence dans le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 fixant les mesures d'exécution de la loi de 2016 (voir les articles 1^{er} et 4).

Article 9

Au plus tard 3 ans après le début des travaux d'assainissement énergétique, le logement en question doit être habité - à titre principal et permanent - par le demandeur respectivement par un tiers locataire qui occupe ledit logement (donc comme dans le régime actuel du prêt climatique à taux réduit). Ce délai de 3 ans peut, le cas échéant, être prolongé, en cas de demande dûment motivée auprès du ministre du Logement.

Il n'y a ici pas de délai minimum d'habitation principale et permanente pour le bénéficiaire, contrairement à la subvention d'intérêt accordée dans le cadre de la loi de 1979 concernant l'aide au logement (10 ans), et contrairement à la subvention d'intérêt accordée actuellement dans le cadre du prêt climatique à taux réduit (2 ans).

L'aide sera cependant uniquement accordée pour la période où le logement est occupé à usage d'habitation.

L'accomplissement de la condition d'habitation peut être établi, par exemple, par un certificat de résidence de l'occupant du logement en cause, par une copie d'un contrat de bail du tiers occupant ou par tout autre document prouvant qu'une personne physique y habite.

Article 10

L'aide sous forme de subvention d'intérêt peut uniquement être accordée *après* présentation d'une preuve que le demandeur a obtenu une décision du ministre de l'Environnement accordant une aide étatique dans le cadre de la « *PRIME House* ». Le simple accord dudit ministre est suffisant, même si le montant de l'aide accordée n'a pas encore virée sur le compte du demandeur. La subvention d'intérêt pourra cependant être accordée avec effet rétroactif jusqu'à 18 mois, si les conditions d'octroi étaient déjà remplies antérieurement.

Article 11

Une obligation d'information spontanée est prévue dans le régime actuel des prêts climatiques (article 12 de la loi de 2016), mais aussi dans le cadre des aides individuelles au logement prévues par la loi de 1979. Il est normal et légitime de prévoir le devoir de collaboration de l'administré bénéficiant d'aides étatiques.

L'article 11 prévoit cependant une obligation d'information non seulement pour le bénéficiaire de l'aide, mais également pour l'établissement de crédit ayant accordé un prêt au bénéficiaire dans le cadre de la présente loi. Il s'agit dès lors d'une dérogation au secret bancaire prévu par la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier.

En effet, il est jugé utile d'exiger la transmission de certaines informations relatives au prêt de la part de l'établissement de crédit concerné par le prêt climatique, car la pratique a montré qu'une telle transmission de renseignements (bien délimités par la loi) pourrait considérablement réduire les montants indûment touchés par les clients dus à un changement relatif à leur prêt et ayant eu une incidence sur l'aide étatique.

Article 12

L'article 12 prévoit le remboursement de toute aide indûment touchée par le bénéficiaire d'une subvention d'intérêt pour prêt climatique.

Article 13

Au Service des aides au logement, chaque dossier est réexaminé d'office tous les 2 ans, notamment pour contrôler si les conditions d'octroi et de maintien de l'aide sont toujours remplies, ou non, et ainsi de limiter le montant des aides indûment touchées par des bénéficiaires de l'aide.

Article 14

Cet article prévoit l'abrogation de l'actuelle loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, qui sera remplacé par le nouveau régime prévu par la présente loi.

Article 15

L'article 15 prévoit une disposition transitoire pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi, et qui portent sur un prêt climatique à taux zéro pour lequel une aide a été accordée avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Article 16

Sans commentaire.

Projet de règlement grand-ducal

1° modifiant le règlement grand-ducal 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

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi modifiée modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

Vu la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques;

Vu la fiche financière;

[Vu les avis de la Chambre (...);] / [L'avis de la Chambre (...) ayant été demandé;]

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement et de Notre Ministre des Finances, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

Art. 1^{er}. Sont abrogés:

1° les articles 41 et 48, paragraphe (2), du règlement grand-ducal modifié 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 sont abrogés.

2° 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 est abrogé.

Art. 2. Par dérogation à l'article 1^{er}, point 1°, les articles 41 et 48, paragraphe (2), du règlement grand-ducal modifié 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 restent applicables pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent règlement grand-ducal et portant sur un prêt hypothécaire contracté uniquement en vue de réaliser un ou plusieurs investissements visés par la réglementation instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables dont l'aide a été accordée avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Par dérogation à l'article 1^{er}, point 2°, 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 reste applicable pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent règlement grand-ducal et portant sur un prêt climatique à taux zéro ayant été accordée avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Art. 3. Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 4. Notre Ministre du Logement, Notre Ministre des Finances et Notre Ministre de l'Environnement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Exposé et commentaire des articles:

Du fait que les dispositions de la réglementation actuelle - qui sont encore utiles dans le cadre de la future législation sur l'aide à des prêts climatiques - sont insérées dans le projet de loi y afférent (ainsi p.ex. les modalités de demande seront prévues par l'article 8 dudit projet de loi) et qu'il est jugé opportun de supprimer toutes les autres dispositions dudit règlement grand-ducal du 23 décembre 2016, suite à l'abrogation de leur base légale dans le présent projet de loi, il convient d'abroger le règlement grand-ducal de 2016.

Il convient cependant de prévoir une disposition transitoire pour les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent règlement grand-ducal et portant (a) sur un prêt climatique à taux zéro respectivement (b) sur l'obtention d'une aide en cas de prêt hypothécaire contracté uniquement en vue de réaliser un ou plusieurs investissements visés par la réglementation instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables et prévues par le présent règlement de 2011, et dans le cadre desquelles une aide a été accordée avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Pour telles demandes, même si peu nombreuses, les dispositions des articles 41 et 48, paragraphe (2), du règlement grand-ducal modifié 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 respectivement celles du règlement grand-ducal de 2016 resteront encore applicables jusqu'à la clôture des dossiers y afférents.

Fiche financière

Le montant total des dossiers de prêts climatiques est estimé à 138 dossiers par an.

Ce montant est déduit de la moyenne du nombre de dossiers relevant du règlement grand-ducal du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement (hors installations techniques) accordées par l'Administration de l'environnement pendant la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2020 (+/- 412 dossiers par an) comparé au nombre de demandes d'un prêt climatique à taux réduit introduites pour cette même période.

On a pu constater sur base des chiffres recueillis en pratique qu'environ un tiers des demandeurs d'une aide relevant dudit règlement grand-ducal du 12 décembre 2012 ont aussi introduit une demande au subventionnement du *prêt climatique à taux réduit*.

Subvention d'intérêt pour prêt climatique:

- Montant maximal du prêt limité à 100.000 € sur une durée maximale de 15 ans
- Subvention d'intérêt limitée à 1,5% au maximum (le taux de la subvention ne peut dépasser le taux réel du prêt)
- Montant maximal de la subvention d'intérêt accordée limitée à 10.000 € par logement sur une durée de 15 ans

Année	Nouveaux bénéficiaires	Cumul bénéficiaires	Coût approximatif estimé	Coût moyen par bénéficiaire
2022	138	138	194.530,32	1.409,64
2023	138	276	389.060,64	1.409,64
2024	138	414	560.605,68	1.354,12
2025	138	552	732.150,72	1.326,36
2026	138	690	879.286,32	1.274,33
2027	138	828	1.026.421,92	1.239,64
2028	138	966	1.147.657,68	1.188,05
2029	138	1104	1.268.893,44	1.149,36
2030	138	1242	1.362.623,04	1.097,12
2031	138	1380	1.456.352,64	1.055,33
2032	138	1518	1.520.903,52	1.001,91
2033	138	1656	1.585.454,40	957,40
2034	138	1794	1.619.038,08	902,47
2035	138	1932	1.652.621,76	855,39
2036	138	2070	1.653.019,20	798,56
2037	138	2208	1.653.019,20	748,65

Budget consolidé sur 5 ans

Année	Nombre de dossiers	Impact budgétaire annuel	Impact budgétaire cumulé
Année 2022	138	194.530,32	194.530,32
Année 2023	276	389.060,64	583.590,96
Année 2024	414	560.605,68	1.144.196,64
Année 2025	552	732.150,72	1.876.347,36
Année 2026	690	879.286,32	2.755.633,68
Impact budgétaire moyen		551.126,74	

La fiche financière ne donne qu'une estimation de l'aide sous forme de subvention d'intérêt pour prêt climatique. Il est difficile à l'heure actuelle de chiffrer d'éventuels appels futurs à la garantie étatique.

Fiche d'évaluation d'impact

voir pages suivantes.
