

Réf OAI : AvisOAI/Logement/LDiBartolomeo Avis OAI PDL6583 20140130

Monsieur Mars DI BARTOLOMEO
Président de la Chambre des Députés
23, rue du Marché-aux-Herbes
L-1728 Luxembourg

Luxembourg, le 30 janvier 2014

Objet : Avis de l'OAI sur le projet de loi n°6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables

Monsieur le Président,

Suite à la réunion du Conseil de l'Ordre du 20 janvier 2014, nous avons l'avantage de vous adresser l'avis de l'OAI concernant le projet de loi n°6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables avec prière de le transmettre à Monsieur Guy ARENDT, Président de la Commission parlementaire du Logement, ainsi qu'aux membres de cette commission.

Ce projet de loi comporte **59 renvois à des règlements grand-ducaux d'exécution**, et il importe de pouvoir aviser, en parallèle avec le projet de loi, les projets de ces règlements afin de mesurer l'impact global de ce dossier sur le secteur de la construction.

En outre, l'OAI est tout à fait disposé à participer à la préparation **des fiches d'application** qui seront nécessaires dès l'entrée en vigueur de cette loi.

A la demande du Ministère du Logement, un groupe de travail de l'OAI a testé la certification LUNAZ dont le présent projet de loi constituera la base légale. Il ressort de cette phase de test qu'il y a de bonnes orientations, mais des changements fondamentaux sont encore à faire.

Afin de présenter les suggestions d'amélioration de notre délégation, une réunion de concertation avec les responsables LUNAZ au Ministère du Logement aura lieu le 7 février 2014.

D'ailleurs, l'accès à un logement digne pour tous constitue une des 4 propositions principales élaborées par l'OAI dans le cadre des élections législatives 2013.

Nous restons à la disposition de la Commission parlementaire pour lui présenter de vive voix le présent avis.

Vous remerciant d'avance de l'attention que vous allez réserver à nos préoccupations, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre très haute considération.

Pour le Conseil de l'Ordre

Pierre HURT
Directeur

P.S. : un courrier similaire a été adressé à Madame Maggy NAGEL, Ministre du Logement

Avis OAI

sur le projet de loi n° 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables

Version du 20/01/2014

Légende

~~En rouge barré~~ : les parties de texte à supprimer**En rouge gras** : les interrogations

En bleu : les rajouts/modifications/propositions

En vert : nos commentaires

EXPOSE DES MOTIFS

CHAPITRE 1^{ER} - Brève présentation du marché du logement au Grand-Duché de Luxembourg

1. Le marché du logement, côté demande

-/-.

2. Le marché du logement, côté offre

2.1. La rareté des terrains constructibles

La hausse du prix des logements est en partie due à une très forte progression du prix des terrains constructibles depuis le début des années 90 jusqu'à nos jours.

En 2007, le Conseil Economique et Social présentait dans son avis annuel un chiffre-clé permettant de mesurer l'ampleur du phénomène: „de 1993 à 2004, le prix moyen par are des terrains constructibles a augmenté à raison de 132%, alors que le prix de la construction à proprement parler n'a augmenté que de 27% sur la même période“.

Pourtant, selon une étude publiée par l'Observatoire de l'Habitat, 2.701 hectares étaient disponibles pour l'habitat en 2010, soit l'équivalent de la moitié de la superficie de la commune de Luxembourg-Ville.

Ces 2.701 hectares se répartissent pour 2012 entre les différents types de propriétaires de la façon suivante:

- Les personnes physiques (c'est-à-dire les particuliers) – 2.047 hectares, soit les 3/4 des terrains disponibles destinés à l'habitat dans les périmètres d'agglomération des communes, appartiennent à des particuliers.
- Les personnes morales, c'est-à-dire les entreprises, les sociétés, les associations, les promoteurs etc. représentent le 2^{ème} type de propriétaires le plus important au niveau national et détiennent **15%** des terrains disponibles (399 hectares).
- L'Etat possède 21 hectares, soit 0,77% des terrains disponibles.
- Les administrations communales (et syndicats communaux ou intercommunaux) sont avec 137 hectares propriétaires de 5% des terrains potentiellement disponibles pour l'habitat.
- La SNHBM et les différents Fonds (tels que le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg et le Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall) détiennent 40 hectares des terrains disponibles en 2010 (respectivement 19 et 21 hectares).

Pour qu'un terrain puisse être valorisé par un projet de construction, il est impératif que le propriétaire soit disposé à le faire construire. Or, l'essentiel des terrains disponibles appartient à une multitude de propriétaires privés qui ne sont pas nécessairement disposés à les mettre à disposition dans l'immédiat.

Cette constatation s'illustre d'autant plus par le faible nombre de terrains à bâtir vendus en 2009 (près de 1.000 ventes de terrains à bâtir enregistrées en 2009, soit une moyenne de 8,6 terrains par commune) et par les prix très élevés (estimés en 2009 à environ 45.000 € l'are, en moyenne), par rapport aux pays voisins.

C1 : Voir la remarque au point 3. « Les aides pour le développement d'un habitat durable » du chapitre suivant.

C2 : Les prix des terrains tournent de nos jours en moyenne autour de 55.000 Euros l'are.

CHAPITRE 2 - Une nouvelle politique favorisant le développement d'un logement et d'un habitat plus durables

1. Philosophie du projet

Le développement durable permet de répondre aux besoins des générations présentes sans pour autant compromettre les besoins des générations futures.

Il est dès lors impératif que l'offre de logements, dans le domaine de l'accession à la propriété comme dans celui de la location, prenne en compte ces critères tant en ce qui concerne les choix urbanistiques que les modes de construction, ainsi que la performance énergétique et environnementale des logements. En effet, le logement joue un rôle majeur dans l'insertion, le bien-être et le développement humain, la vie sociale et l'accès à l'emploi.

C'est ce que le Gouvernement se propose de faire avec le présent projet de loi, qui vise à introduire les objectifs du développement durable et à regrouper les 3 piliers y relatifs, à savoir le social, l'économie et l'écologie, dans le domaine des aides individuelles au logement.

Le Gouvernement veut se doter d'outils supplémentaires afin de persévérer dans une politique active du logement en vue de réaliser des lieux d'habitat offrant une grande qualité de vie dans un espace urbain et rural idéal, le tout à un prix plus abordable.

Le présent projet de loi a été élaboré sur base des travaux d'un groupe interministériel auquel ont participé des représentants du Ministère du Logement, du Ministère du Développement durable et des Infrastructures (Département de l'Environnement), de l'Administration de l'Environnement ainsi que de Myenergy.

Actuellement, les aides au logement sont réparties principalement au niveau de deux Ministères:

- les demandes pour des aides socio-économiques au logement sont envoyées au Ministère du Logement, et instruites par le Service des Aides au Logement;
- les aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement sont soumises au Ministère du Développement Durable, département de l'Environnement, et gérées par l'Administration de l'Environnement.

Dans un souci de simplification administrative, le projet de loi prévoit de regrouper au sein du Ministère du Logement toutes les aides financières étatiques concernant le logement.

Dans un avenir proche, il suffira ainsi au demandeur de s'adresser au seul Service des Aides au Logement pour l'obtention des aides individuelles au logement („Guichet unique des aides au logement“). Cette mesure était d'ailleurs l'une des mesures clés retenues dans le groupe de travail „Logement“ dans le cadre du „Partenariat pour l'environnement et le climat“.

Le présent projet de loi reprend toutes les dispositions utiles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, qui sera abrogée. Il crée également une base légale pour la certification de logements durables et pour les aides financières y relatives, ainsi que pour les primes concernant les matériaux de construction écologique, en visant une plus grande sensibilisation du public au logement et à l'habitat durables.

C1 : Le regroupement de toutes les aides financières étatiques auprès du Ministère du Logement est certainement une bonne résolution qui va dans la direction de la simplification administrative.

C2 : Si on prend en compte que quasi 30 % des logements existants ont été construits avant 1945 et que ceux-ci sont surtout recherchés par les ménages ayant des revenus plus modestes, on pourrait envisager d'augmenter (progressivement par rapport aux ménages moins nécessiteux) les aides pour les assainissements énergétiques s'ils sont réalisés par des ménages à revenus plus modestes. Les frais liés à la consommation d'énergies non renouvelables pourraient donc ainsi être quelque peu freinés et les ménages incités à réaliser des mesures d'assainissement. Les ménages plus aisés et sans enfants ou avec 1 enfant réaliseront de leurs côtés de toute façon des transformations à leur logement, et cela avec ou sans subsides.

A ajouter à cela qu'il faut également prendre en compte la situation familiale d'un ménage. Bien que les ménages constitués de 5 personnes ou plus ne représentent que 8,4 % des ménages, ils sont les plus susceptibles de tomber rapidement sous le seuil de pauvreté s'il y a une forte augmentation des taux d'intérêts comme dans les années 80' (10% de taux d'intérêts).

Une aide étatique ne peut et ne doit pas simplement être évaluée au montant net du revenu du ménage, mais doit également tenir compte de sa situation familiale (nombre d'enfants, personnes ou parents en charge vivant dans le même ménage, etc.).

C3 : Le principe de la certification de logements durables (base légale pour les aides financières) devrait être salué par l'OAI puisque ceci va dans le sens d'une construction plus recherchée et devrait conduire à l'engagement plus fort des architectes et des ingénieurs-conseils, tant dans la certification, que dans le développement de projets de constructions nouvelles et de rénovations.

2. les aides individuelles au logement

2.1. Aides socio-économiques

A part le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil – qui n'a pas été jugé utile d'être maintenu – et la participation étatique aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat (système du carnet de l'habitat abrogé et remplacé par la certification du logement durable), toutes les aides socio-économiques prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 et les règlements d'exécution ont été reprises dans la nouvelle loi. Les dispositions légales y afférentes ont été revues et précisées dans un but de sécurité juridique et d'une meilleure lisibilité. Elles sont maintenant beaucoup plus explicites que dans la loi de 1979. Ainsi, à part les principales modalités et conditions d'octroi des aides, le texte de loi prévoit maintenant également les montants maximaux des aides socio-économiques pouvant être obtenus par les bénéficiaires.

C1 : L'abrogation du complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil est à déplorer, mais il faut se demander combien de personnes, répondant aux critères d'éligibilité de ces aides, ont réellement eu recours à un membre de l'OAI ?

C2 : Pas de regret pour le carnet de l'habitat, tout en espérant que les leçons de cet "outil d'évaluation" ont été tirées et que les mêmes erreurs ne seront pas reproduites dans la certification du logement durable. A cette fin, il serait cependant grandement important d'écouter maintenant les voix des acteurs qui se trouvent sur le terrain.

2.2. Aides énergétiques

– Aides financières pour lutter contre la pauvreté énergétique

Pour aider davantage les ménages à faible revenu à procéder à l'assainissement énergétique de leur logement et afin de les préserver de la pauvreté énergétique, le présent projet de loi propose d'introduire – voire de maintenir – les 3 aides financières suivantes:

- le complément à la prime d'assainissement énergétique: il offre aux ménages répondant à des critères socio-économiques une augmentation pouvant aller jusqu'à 20% du montant de la prime d'assainissement énergétique;
- l'aide financière dans le cadre du prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique: cette aide est prévue pour des ménages à très faible revenu et est l'une des mesures retenues dans le cadre du „Partenariat pour l'environnement et le climat“; elle s'avère indispensable pour aider lesdits ménages à rester à l'abri du risque de la pauvreté énergétique; l'aide sera accordée dans le cadre d'un prêt hypothécaire „à taux zéro“ devant être contracté auprès d'une banque conventionnée avec l'Etat; ce prêt hypothécaire sera garanti en capital et en intérêts par l'Etat, mais sans que le montant à subventionner ne puisse dépasser un maximum de 50.000 €;
- la subvention d'intérêt complément à l'assainissement énergétique: cette aide en intérêt concerne les ménages moins aisés, mais qui ne remplissent pas les conditions de revenu prévues pour le prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique; elle peut être accordée jusqu'à un plafond de 50.000 € en cas d'un prêt hypothécaire destiné à améliorer le bilan énergétique du logement.

Il est important de noter que les installations techniques ne sont pas prises en compte ni pour la subvention d'intérêt complément à l'assainissement énergétique, ni pour le prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique, et ce afin de donner priorité aux mesures d'isolation thermique et à l'installation d'une ventilation contrôlée mécanique avec récupération de chaleur, ces mesures étant les plus efficaces pour lutter contre la précarité énergétique.

C1 : L'instauration de conditions d'octroi plus restrictives (surface limitée, 2^{ème} logement, habitation > 10 ans, ...) pour les nouvelles constructions et l'instauration d'un complément à la prime d'assainissement énergétique pour les ménages « répondant à des conditions de revenu » (jusqu'à 20%) ne paraissent pas justifiées : ces aides doivent favoriser l'efficacité énergétique de nos habitations, et un gain en émissions de CO₂ ne doit pas dépendre du revenu du propriétaire ou de la surface de l'immeuble ! Un mélange est fait ici entre des aides socio-économiques et des aides énergétiques, ce qui est à éviter à tout prix. Le projet prévoit par ailleurs des aides (prêt à taux zéro ou subvention d'intérêts) liées aux conditions de revenu, ce qui devrait être suffisant pour garder une certaine égalité des citoyens devant la loi.

C2 : Il est incompréhensible que les installations techniques ne soient pas prises en compte ni pour la subvention d'intérêt complément à l'assainissement énergétique, ni pour le prêt à taux zéro. L'installation d'une ventilation mécanique contrôlée avec récupération de chaleur est une installation assez complexe à mettre en œuvre dans une maison existante. Les coûts supplémentaires engendrés par des percements de dalle et les habillages en plaques de plâtre ou autres autour des gaines de ventilation créent des coûts supplémentaires difficilement évaluables à première vue.

A noter que le remplacement d'une chaudière au mazout des années 90' par une chaudière à condensation au gaz (même s'il s'agit d'une énergie non renouvelable) aura certainement un impact plus important sur la précarité budgétaire d'un ménage à faible revenu que le remplacement d'un double vitrage des années 90' par un triple vitrage.

– Primes pour installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables

Dans un souci de contribuer au respect de l'objectif en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'en matière de sources d'énergie renouvelables – le Grand-Duché de Luxembourg doit s'assurer qu'en 2020, 11% de l'énergie consommée provienne de sources renouvelables –, il est proposé de différencier entre les bâtiments d'habitation de plus de 10 ans et les bâtiments d'habitation de moins de 10 ans en ce qui concerne les aides financières pour les installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables, actuellement prévues par le crédit règlement grand-ducal du 12 décembre 2012.

C : Une différenciation entre bâtiments de plus de 10 ans et de moins de 10 ans ne paraît pas très appropriée et ne représente pas toujours un critère d'évaluation certain. Une question se pose : pourquoi 10 ans ?

– Conseil en énergie

L'obligation de faire établir un conseil en énergie préalablement aux travaux d'assainissement – tout en étant très utile en vue d'un résultat correct – présente souvent un sérieux frein pour les ménages à revenu faible par le fait de devoir „préfinancer“ les coûts relatifs au conseil en énergie.

Le présent projet de loi prévoit dès lors que les ménages plus défavorisés éligibles au prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique de leur logement pourront profiter, à titre gratuit, d'un conseiller en énergie mis à disposition par le Ministère du Logement.

C: La mise à disposition, à titre gratuit, par le Ministère du Logement, d'un conseiller en énergie constitue une concurrence déloyale par rapport aux membres de l'OAI et n'est pas admissible. Il serait plus logique de prévoir une subvention étatique pour cette prestation, si celle-ci est réalisée par un bureau agréé (OAI ou liste des experts).

Plutôt que de mettre à disposition un conseiller gratuit par le Ministère du Logement, ne serait-il pas plus juste que les ménages puissent choisir librement leur conseiller en énergie. Le montant d'une telle mission pourrait être d'office fixé par règlement Grand-Ducal. Les factures ne seraient pas payées par le particulier, mais directement par l'Etat à l'expert. Le principe reste ainsi le même, mais la qualité du conseil est maintenue, ce qui ne sera pas forcément le même cas avec un "expert commis d'office".

2.3. Aides écologiques

Au Grand-Duché, hormis l'attribution de la „Gréng Hausnummer“ qui est une distinction plutôt symbolique, les bâtiments d'habitation sont actuellement uniquement évalués sur base de leur qualité thermique par le biais du certificat de performance énergétique.

Pour pouvoir évaluer les bâtiments d'habitation selon les 3 piliers de la durabilité, le Ministère du Logement, en collaboration avec un bureau d'études externe, souhaite mettre en place une certification pour logements durables sur base de critères couvrant tous les aspects inhérents aux piliers de la durabilité.

Le but de la certification pour logements durables est de sensibiliser les propriétaires et locataires de logements, les promoteurs ainsi que les architectes et ingénieurs à un logement et un habitat plus durables.

Dans ce contexte, il convient de souligner que le „Plan national pour le développement durable“ (PNDD) prévoit notamment la certification pour logements durables comme une mesure pour promouvoir la consommation durable des ménages (Massnahme 54 Förderung des nachhaltigen Konsums der Haushalte, Reduktion des Energie-, Material-, Flächen- und Benzinverbrauchs) et pour sensibiliser et informer au niveau du logement et de l'habitat (Massnahme 108 Sensibilisierung und Information auf dem Gebiet Wohnung und nachhaltiger Siedlungsweise).

La certification pour logements durables ainsi que l'indice écologique des matériaux de construction se trouvent actuellement en phase de développement, et seront terminés d'ici peu de temps. Il s'ensuivra ensuite une phase „test“ durant laquelle au moins 50 logements réels seront évalués, ce qui permettra de calibrer le système dans son ensemble.

La finalisation et la mise au point définitive du système est prévue pour fin 2013. Le détail des aides relatives à la certification pour logements durables pourra être spécifié par voie de règlement grand-ducal.

Dans ce contexte, le présent projet de loi prévoit des aides „écologiques“ en ce qui concerne les matériaux de construction, des aides pour l'établissement de la certification ainsi que pour les logements certifiés durables:

- Aides pour matériaux de construction

Dans le souci de respecter davantage l'environnement et le bien-être à l'intérieur d'un logement, le Ministère du Logement a fait développer, dans le cadre de la certification pour logements durables, un „indice écologique des matériaux de construction“ qui permettra d'évaluer les effets environnementaux des matériaux de construction (Umweltauswirkungen). L'utilisation de matériaux de construction écologiques sera encouragée par une aide financière.

- Aides pour l'établissement de la certification

La certification n'est pas obligatoire, mais constitue une condition d'octroi pour l'obtention de l'aide pour logement certifié durable. Afin de sensibiliser et de promouvoir le logement et l'habitat durables, l'établissement du certificat nécessite d'être subsidié par l'Etat. Les frais pris en charge par l'Etat contribueront à faire accepter la certification des logements durables et de l'instaurer sur le marché en tant que label certifiant de la qualité des logements suivant les critères de la durabilité en vente sur le marché.

- Aides pour logements certifiés durables

Les propriétaires des logements certifiés „durables“ contribuent de manière sensible à la protection de notre environnement et jouent le rôle de précurseurs en matière de logement durable. De ce fait, le présent projet de loi prévoit de les encourager par une aide financière spécifique.

C1 : L'initiative est certainement excellente et plus que nécessaire. Cependant, elle va plutôt toucher les ménages à revenus plus élevés, étant donné que ces matériaux sont souvent plus chers que les matériaux de type "traditionnels".

Néanmoins, cette volonté est à favoriser fortement. Certains matériaux d'isolation en façade consomment énormément d'énergie lors de leur production. L'impact de "l'énergie grise" lors de leur recyclage n'est même pas pris en compte. A se demander même si on ne devrait pas distribuer les subsides en fonction du cycle de vie complet des matériaux, ce qui est déjà légèrement approché dans la certification du logement durable. A l'encontre de cela, les ménages les plus pauvres seront défavorisés (sauf si le revenu et la situation familiale est de nouveau pris en compte).

C2 : Le principe des aides pour matériaux écologiques et des subsides pour l'établissement du certificat semble raisonnable, mais il faut se poser la question suivante : pourquoi les aides pour matériaux écologiques ne sont pas intégrées dans l'aide financière spécifique pour un logement certifié 'durable'. Pourquoi "sortir" un élément de tous les critères ?

C3 : le principe de la certification écologique est à saluer. Il faudra toutefois, à l'issue de la phase test organisée avec plusieurs membres de l'OAI, revoir certains critères et certaines pondérations. En effet, le logiciel actuel prévoit notamment des critères liés au coût de la maison, ce qui n'a rien à faire dans une certification environnementale (ou durable, voir tous les systèmes internationaux existants), mais devrait se retrouver dans les aides à caractère socio-économique.

C4 : Dans l'intérêt de l'OAI, il faudrait par ailleurs limiter l'accès à cette certification aux seuls membres de l'OAI (neutralité) après formation spécifique par le Ministère du Logement.

3. Les aides pour le développement d'un habitat durable

L'effort de l'Etat ne peut pas uniquement porter sur un soutien aux ménages en ce qui concerne notamment l'accession à la propriété, mais doit nécessairement prévoir la stimulation et la promotion non seulement de la construction de nouveaux logements à coût modéré mais également l'indispensable réhabilitation de l'habitat par l'assainissement énergétique de logements anciens.

Cette réhabilitation de l'habitat est d'autant plus primordiale que les habitats existants abritent de nombreux ménages à revenus modestes.

~~Seule une infime partie des terrains constructibles se trouve entre les mains des pouvoirs publics, ce qui réduit considérablement les possibilités de l'Etat de mener une politique de foncier suffisamment active et efficace.~~

Il convient de rappeler dans ce contexte que les personnes morales possèdent près de 11% des terrains constructibles qui sont très souvent localisés dans le centre et le sud du pays et qui sont d'un attrait stratégique important. Il est dès lors important de sensibiliser les promoteurs privés à la nécessité d'augmenter considérablement l'offre de logements à coût modéré.

Par conséquent, le présent projet de loi ouvre les possibilités de participation étatique en matière de développement d'un habitat durable à tous les promoteurs immobiliers!

En effet, avec le présent projet de loi, les promoteurs – tout type confondu – sont mis sur un pied d'égalité parfaite, donc aussi bien les promoteurs publics que les promoteurs privés, ou bien les associations sans but lucratif, les fondations et les fabriques d'église mais aussi les coopératives agissant dans le domaine du logement.

Le but de ces participations étatiques est donc d'accroître l'offre de logements financièrement abordables aussi bien sur le marché de l'accession à la propriété que sur le marché locatif.

Les participations de l'Etat dans le cadre des aides pour le développement d'un habitat durable sont arrêtées dans un programme pluriannuel qui définit pour chaque projet immobilier la nature de l'opération (location, vente et/ou préfinancement) ainsi que l'importance et les conditions d'une participation étatique. Pour bénéficier de participations étatiques, les promoteurs doivent en effet respecter certaines obligations de service public dans le domaine du logement prévues par la présente loi et ses règlements d'exécution.

Ledit programme pluriannuel poursuit deux objectifs principaux: d'une part l'acquisition et l'aménagement de terrains à bâtir, et d'autre part la réalisation de logements à coût modéré destinés à la vente et à la location.

Au vu de la pénurie actuelle de logements abordables au Grand-Duché, il convient de souligner que la réalisation de logements à coût modéré respectivement de logements à loyer modéré pour des personnes à faible revenu ou pauvres – n'ayant pas les moyens financiers pour acquérir ou louer un logement aux conditions présentes sur le marché privé – constitue une mission d'intérêt général, qui est fondamentale pour la mixité sociale et la cohésion sociale.

C1 : PHRASE A RETIRER DU TEXTE. Si dans les années à venir nous voulons encore disposer d'assez de terrains pour pouvoir créer des logements, il faut justement réaliser une politique foncière suffisamment active et efficace. La phrase précitée représente un aveu d'échec, qui ne peut figurer comme telle dans le texte même si elle est suivie de certaines réflexions et rappels.

C2 : A noter que dans la phrase qui suit, les personnes morales détiennent 11% des terrains constructibles alors qu'à la page 6 on parle de 15%.

C3 : L'idée d'étendre les aides à tout promoteur est bonne, la seule question réside dans la définition des critères à respecter, notamment les obligations de service public et de vente sur base d'un droit de superficie ou d'emphytéose ? Voir notamment remarque sur l'art. 45.

4. Critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location

-/-.

TEXTE DU PROJET DE LOI**PARTIE I CHAMP D'APPLICATION ET DEFINITIONS****Art. 1^{er}**

-/-

Art. 2

-/-.

**PARTIE II AIDES ETATIQUES PROMOUVANT LE LOGEMENT ET L'HABITAT
DURABLES****TITRE I : Aides individuelles au logement****Chapitre 1^{er} - Aides à la location****Section 1 – Aide au financement de la garantie locative****Art. 3**

-/-.

Section 2 – Subvention de loyer**Art. 4**

-/-.

Chapitre 2 – Aides à l'accession à la propriété**Section 1 – Aides socio-économiques****Sous-section 1 – Garantie de l'Etat****Art. 5**

-/-.

Sous-section 2 – Aides en capital

1. Prime de construction et d'acquisition

Art. 6

-/-.

2. Prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires

Art. 7

Art. 7. (1) Le ministre est autorisé à accorder à un ménage une prime individuelle pour frais d'infrastructure et d'honoraires dans le cadre d'une acquisition d'un logement qui fait partie intégrante d'un projet de création de logements destinés à la vente tel que prévu par l'article 31.

Les frais d'infrastructures comprennent:

a) les frais d'aménagement des terrains à bâtir résultant:

- de la démolition éventuelle de bâtisses existantes;
- de l'installation de l'infrastructure technique comprenant notamment les infrastructures de voirie, de canalisation, de conduite d'eau, d'électricité, de télécommunication et de chauffage urbain;
- de l'assainissement de ces terrains, sous réserve des dispositions de l'article 18 de la loi du 21 mars 2012 relative aux déchets;

b) les frais d'aménagement des aires de jeux et d'agrément.

Les frais d'honoraires comprennent les frais d'études relatifs aux projets de création de logements destinés à la vente dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique.

Le montant de la prime est fixé sur base du prix d'adjudication des travaux, qui est ventilé par parts égales entre tous les logements destinés à la vente construits dans le cadre du projet en question. Chacune de ses parts est différenciée suivant le revenu et la situation de famille du ménage. Le montant liquidé ne peut pas être calculé sur une base supérieure aux prix réellement exposés et ne dépasse jamais le prix-plafond à fixer par règlement grand-ducal.

(2) Pour bénéficier de cette aide:

- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- le ménage répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;
- le ménage respecte les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal.

Ces conditions, à l'exception de celle relative au revenu, sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans, sous peine de restitution de l'aide.

(3) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de cette prime.

C : Il ne faut pas inclure les frais d'aménagement des aires de jeux et d'agréments. Si un ménage dispose de peu de revenus (cf. critère de revenu), il peut très bien renoncer à ces installations et profiter des installations publiques communales. Sinon il y a un avantage par rapport aux ménages disposant de revenus 'normaux'.

3. Prime d'épargne

Art. 8

Art. 8. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime d'épargne à un ménage bénéficiant pour le même logement d'une prime de construction ou d'une prime d'acquisition.

(2) Pour bénéficier de cette aide:

- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- le ménage répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;
- le ménage respecte les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal;
- le ménage rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant au moins trois ans auprès d'un établissement financier, en prenant comme point de départ de cette période le jour où les avoirs sur le compte d'épargne sont d'au moins 250 euros, et
- le ménage doit avoir contracté un prêt hypothécaire en faveur du logement auprès d'un établissement financier.

Sous peine de restitution de l'aide, ces conditions sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans.

(3) La prime d'épargne est égale à la somme des intérêts et primes bonifiés à la date de l'utilisation des avoirs du compte d'épargne pour le financement du logement. La prime est refusée si les avoirs de ce compte d'épargne n'ont pas été utilisés endéans le délai d'un an à partir de la date d'octroi de la prime de construction ou d'acquisition.

Toutefois, un montant maximal de 10% des avoirs épargnés sur le compte d'épargne peut rester inscrit sur ce compte et être utilisé à toute fin quelconque.

La prime d'épargne ne dépasse pas le montant maximal de 5.000 euros par ménage.

(4) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'observation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

C1 : (3) Pourquoi un montant maximal de 10% des avoirs épargnés peut rester inscrit sur le compte et être utilisé à toute fin quelconque. Quel en est le but exact?

L'utilité finale de cette prime semble être peu compréhensible.

C2 : Le principe de cette prime d'épargne fait double emploi avec les autres primes et ne devrait simplement pas exister.

4. Prime d'amélioration de logements anciens

Art. 9

-/-

5. Participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées

Art. 10

Art. 10. (1) Le ministre est autorisé à participer aux frais d'aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants qui ne sont pas pris en charge par l'assurance dépendance et qui répondent aux besoins spéciaux d'une personne handicapée ne pouvant se déplacer de ses propres moyens.

(2) La participation étatique correspond à 60% du coût des travaux d'aménagements spéciaux à définir par règlement grand-ducal, sans dépasser un montant total maximal de 15.000 euros.

(3) L'aide est accordée à une personne atteinte d'un ou de plusieurs handicaps sensoriels ou moteurs constitutifs d'une insuffisance ou diminution permanente ou temporaire l'empêchant d'accomplir les gestes quotidiens et de se déplacer de ses propres moyens, respectivement à une personne atteinte d'une déficience intellectuelle.

L'aide est aussi accordée à un propriétaire, un emphytéote, un titulaire d'un droit de superficie, un locataire ou un usufruitier d'un logement dans lequel vit la personne handicapée ne pouvant se déplacer de ses propres moyens, à condition que celui-ci ait réalisé à ses frais des travaux d'aménagements spéciaux.

Le bénéficiaire de la participation doit répondre à des conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal.

(4) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

C : Le montant maximal de 15.000,00 € pour la réalisation de tels aménagements, semble être insuffisant.

Sous-section 3 – Aide en intérêt

Art. 11

-/-.

Section 2 – Aides énergétiques et écologiques

Art. 12

Art. 12. Il est institué dans le domaine du logement un régime d'aides financières aux investissements ayant pour but l'utilisation rationnelle de l'énergie, la mise en valeur des sources d'énergie renouvelables et l'amélioration de la qualité écologique.

Ces aides énergétiques et écologiques ne peuvent être attribuées que pour des investissements réalisés sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg.

Sont exclus du bénéfice d'une aide énergétique et écologique:

- toute installation d'occasion;
- toute installation généralement quelconque qui n'est pas en mesure de respecter les critères prescrits en matière d'environnement;
- tous échanges, remplacements ou réparations de parties d'installations ne pouvant pas fonctionner indépendamment du reste de l'installation.

C : Les aides en matière énergétique, transférées par le présent projet du Ministère de l'Environnement vers celui du Logement ne doivent PAS se trouver liées à des critères socio-économiques. La tendance de vouloir quand même les lier à de tels critères semble être un fil conducteur dans ce projet de loi (cf. principe du commentaire du point 2.2 du chapitre 2, ci-avant).

Sous-section 1 – Aides en capital

1. Prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée

Art. 13

Art. 13. Le ministre est autorisé à accorder à un ménage une prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée.

Pour bénéficier de cette prime:

- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- la surface de référence énergétique du logement n'est pas supérieure à une limite fixée par règlement grand-ducal.

Sous peine de restitution de l'aide, ces conditions sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans.

L'aide maximale pour une maison individuelle à performance énergétique élevée est de 12.000 euros. L'aide maximale pour un logement dans un immeuble en copropriété à performance énergétique élevée est de 6.400 euros.

Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

C : la prime pour construction d'un logement à performance énergétique élevée est liée à une surface maximale et à la condition de premier immeuble, destiné à l'habitation principale (cf. principe du commentaire du point 2.2 du chapitre 2 ci-avant) et est limitée aux personnes physiques. Ces limitations ne devraient pas se retrouver ici.

2. Prime d'assainissement énergétique

Art. 14

Art. 14. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime d'assainissement énergétique pour l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment utilisé à des fins d'habitation après les travaux d'assainissement énergétique ou de la partie d'un bâtiment utilisée à des fins d'habitation après les travaux d'assainissement énergétique.

La prime peut se rapporter aux éléments de construction de l'enveloppe thermique du bâtiment et à la ventilation mécanique contrôlée.

(2) Pour bénéficier de cette prime:

- le ménage, la personne morale de droit privé ou la personne morale de droit public autre que l'Etat doit être propriétaire du bâtiment ou d'une partie du bâtiment visé sous (1),
- l'assainissement a été réalisé sur base d'un conseil en énergie visé à l'article 19.

(3) Le montant de la prime pour les éléments de construction de l'enveloppe thermique est fonction du standard de performance atteint et est calculé sur base des surfaces de ces éléments après assainissement énergétique.

(4) L'aide financière allouée pour les éléments de construction de l'enveloppe thermique du bâtiment peut être augmentée d'un bonus financier à condition que:

- l'indice de dépense d'énergie chauffage du bâtiment, après la réalisation des mesures d'assainissement énergétique, atteigne une catégorie d'efficacité à fixer par règlement grand-ducal, et que
- ce même indice soit amélioré d'au moins deux catégories d'efficacité suite à l'assainissement énergétique.

Par indice de dépense d'énergie chauffage, on entend le besoin annuel calculé en énergie thermique à des fins de chauffage, exprimé en kilowattheures par mètre carré de surface de référence énergétique et par an.

(5) Le montant de la prime pour la ventilation mécanique contrôlée est calculé sur base de la surface de référence énergétique du logement.

(6) Dans le cas d'une maison individuelle:

- l'aide financière maximale calculée conformément au paragraphe (3), augmentée le cas échéant du bonus déterminé conformément au paragraphe (4), est de 28.000 euros, sans pouvoir dépasser 50% des coûts effectifs des mesures d'assainissement;
- l'aide financière maximale pour la ventilation mécanique contrôlée est de 6.000 euros, sans pouvoir dépasser 50% des coûts effectifs des mesures d'assainissement.

Dans le cas d'un immeuble en copropriété:

- l'aide financière maximale est calculée conformément au paragraphe (3), augmentée le cas échéant du bonus déterminé conformément au paragraphe (4);
- l'aide financière maximale pour la ventilation mécanique contrôlée est de 30.000 euros par immeuble en copropriété, sans pouvoir dépasser 50% des coûts effectifs des mesures d'assainissement.

(7) Un règlement grand-ducal fixera le degré d'ancienneté des bâtiments éligibles, les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

C : la prime d'assainissement se rapporte à l'isolation de l'enveloppe et à la ventilation contrôlée : cette limitation conduit à une conclusion 'simpliste' avant même d'avoir regardé l'analyse du concept énergétique sollicité. Il faudrait lier les éléments éligibles pour la prime aux seules conclusions de ce concept, lequel est établi par un expert sur analyse du logement spécifique.

3. Complément à la prime d'assainissement énergétique

Art. 15

-/-.

4. Primes pour installations techniques valorisant les sources d'énergies renouvelables

Art. 16

Art. 16. Le ministre est autorisé à accorder des primes pour la mise en place des installations techniques suivantes valorisant les sources d'énergies renouvelables:

- une installation solaire thermique,
- une pompe à chaleur,
- un chauffage à bois,
- un réseau de chaleur et raccordement à un réseau de chaleur,
- une installation solaire photovoltaïque.

C1 : Comme déjà précité, 1/3 des logements existants datent d'avant 1945. On parle donc dans ce cas d'une masse importante de logements à assainir en vue des objectifs à atteindre de 2020. Il est incompréhensible que ces logements qui sont existants, et dont certainement une bonne partie aura une surface de référence énergétique supérieure à la limite fixée par le règlement, se voient substitués de primes, justement à cause de ce critère de surface.

ATTENTION : SI L'INSTALLATION SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE EST DORNAVANT SUBVENTIONNE ALORS NE PAS OUBLIER DE L'INTEGRER EGALEMENT AU LUXEEB-TOOL

C2 : La prime pour les installations techniques valorisant les sources d'énergies renouvelables est liée à une surface maximale et à la condition de premier immeuble, destiné à l'habitation principale (cf. principe du commentaire du point 2.2 du chapitre 2 ci-avant). Ces limitations ne devraient pas se retrouver ici.

Art. 17

-/-.

Art. 18

-/-.

5. Prime pour le conseil en énergie

Art. 19

Art. 19. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime pour le conseil en énergie fourni par un conseiller en énergie dans le cadre de travaux d'assainissement énergétique d'un bâtiment utilisé à des fins d'habitation après les travaux d'assainissement énergétique ou de la partie d'un bâtiment utilisée à des fins d'habitation après les travaux.

(2) Pour bénéficier de cette prime, le ménage, la personne morale de droit privé ou la personne morale de droit public autre que l'Etat doit avoir réalisé dans le bâtiment en question au moins une mesure d'assainissement énergétique subventionnée conformément à l'article 14.

(3) Dans le cas d'une maison individuelle, l'aide financière maximale est de 1.000 euros, sans toutefois dépasser les coûts effectifs du conseil en énergie.

Dans le cas d'un immeuble en copropriété, l'aide financière maximale est de 1.600 euros par immeuble en copropriété, sans toutefois dépasser les coûts effectifs du conseil en énergie.

A titre volontaire, le conseil en énergie peut, en vue de la conformité de la mise en œuvre avec le concept d'assainissement énergétique établi dans le cadre du conseil en énergie, être complété par un accompagnement ponctuel de la mise en œuvre, à prester par le conseiller en énergie.

Pour la réalisation de la vérification de la conformité des offres avec les mesures proposées dans le cadre du concept d'assainissement énergétique, l'aide financière est plafonnée à 140 euros.

Pour la réalisation de la vérification de la conformité de la mise en œuvre sur chantier avec les mesures proposées dans le cadre du concept d'assainissement énergétique, l'aide financière est plafonnée à 420 euros.

(4) Un règlement grand-ducal fixera les qualifications requises du conseiller énergie, le contenu obligatoire du conseil en énergie, les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'observation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

C : Les critères de vérification de la conformité des offres ainsi que la conformité de mise en œuvre sur chantier ne doivent pas être séparées. Afin de garantir un résultat de qualité, il faut prévoir un montant total pour les 2 prestations. Contrôler la conformité d'un matériau, sans en contrôler la conformité de mise en œuvre revient :

- a) à faire seulement du demi-travail et,
- b) à créer certains problèmes par rapport à la responsabilité d'ensemble de la mesure à réaliser.

Sous-section 2 – Aides dans le cadre de la certification du logement durable

1. Certification de logement durable

Art. 20

Art. 20. Tout logement peut être soumis à la demande de son propriétaire à un examen quant à son caractère durable. Cet examen sera réalisé par un conseiller en la matière.

Le conseiller en la matière communiquera au propriétaire le résultat de cet examen.

Un certificat de logement durable est établi si le logement examiné remplit les critères de durabilité. Le certificat de logement durable précisera le niveau de durabilité du logement examiné.

Un règlement grand-ducal fixera la procédure, les critères, modes de calcul de cet examen et les niveaux de durabilité du logement.

C : Le RGD fixant (ultérieurement) la procédure, les critères et modes de calcul de la certification sera à analyser en détail par l'OAI, car ces prestations devraient être réservées aux seuls architectes et ingénieurs-conseils exerçant à titre d'indépendant, membres obligatoires de l'OAI (cf. principe du commentaire du point 2.3 chapitre 2, ci-avant).

2. Prime pour l'établissement d'une certification de logement durable

Art. 21

Art. 21. Le ministre est autorisé à accorder à tout ménage propriétaire d'un logement une prime pour les services prestés par un conseiller en la matière pour l'établissement d'une certification de logement durable.

La prime ne dépassera pas les coûts effectifs de la réalisation de la certification de logement durable.

Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

C : cf. art. 20.

3. Prime en cas de logement durable certifié

Art. 22

Art. 22. (1) Le ministre est autorisé à accorder une prime unique en cas d'obtention d'une certification de logement durable.

(2) Pour pouvoir bénéficier de cette prime:

- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel la prime est demandée doit servir d'habitation principale et permanente au ménage;
- la surface de référence énergétique du logement ne devra pas être supérieure à une limite fixée par règlement grand-ducal.

Sous peine de restitution de l'aide, ces conditions sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans.

(3) Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

C : Pourquoi la surface de référence est-elle limitée pour l'obtention de ces 2 primes (cf. principe du commentaire du point 2.2 chapitre 2 ci-avant) ? Pourquoi séparer les matériaux écologiques ? (voir aussi art. 26.8).

4. Primes pour matériaux écologiques

Art. 23

Art. 23. (1) Le ministre est autorisé à accorder des aides financières pour l'utilisation de matériaux de construction écologiques.

(2) Pour bénéficier de cette prime:

- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger;
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage;
- la surface de référence énergétique du logement n'est pas supérieure à une limite fixée par règlement grand-ducal.

Sous peine de restitution de l'aide, ces conditions sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans.

(3) Un règlement grand-ducal fixera la liste des matériaux écologiques éligibles, les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

C1 : Comme déjà précité, l'emploi des matériaux à caractère écologique représente un investissement supplémentaire pour les ménages à faibles revenus. Les ménages à revenus élevés auront donc surtout tendance à recourir à ces matériaux. Ces ménages disposent dans la plupart des cas de surfaces de références énergétiques assez élevées. Le fait de limiter la surface paraît être un pas dans la mauvaise direction, car elle "punit" en quelque sorte les ménages qui ont les moyens financiers et le désir d'apporter une amélioration écologique.

Le but est justement d'apporter une amélioration écologique, et cela indépendamment de la surface à assainir ou à construire.

C2 : cf. art. 22.

Sous-section 3: Aides en intérêt

1. Prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique

Art. 24

Art. 24. (1) Le ministre est autorisé à accorder une aide financière dans le cadre d'un prêt à taux zéro contracté en vue de l'assainissement énergétique d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment utilisée après les travaux d'assainissement énergétique à des fins d'habitation.

Le prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique doit être contracté auprès d'un établissement financier ayant au préalable signé une convention avec le ministre. La finalité dudit prêt doit être le financement de la réalisation de mesures d'assainissement énergétique visées à l'article 14.

(2) Pour bénéficier de cette aide:

- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger,
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage,
- le ménage répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal,
- le ménage respecte les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal,
- les mesures d'assainissement énergétique pour lesquelles cette aide est demandée ont été élaborées dans le cadre d'un conseil en énergie dont le contenu et les modalités sont fixés par règlement grand-ducal.

Ces conditions, à l'exception de celle relative au revenu, sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans, sous peine de restitution de l'aide.

(3) L'aide est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement financier prêteur. L'aide est convertie en un montant d'aide périodique. Elle est différenciée suivant le revenu et la situation de famille du ménage.

Pour le calcul de l'aide, le prêt est pris en considération jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 50.000 euros.

(4) Le ministre met gratuitement à disposition de tout ménage remplissant les critères fixés au paragraphe (2) un conseil en énergie pour les besoins de la présente aide.

(5) Le ministre garantit à l'établissement financier prêteur le remboursement en capital et en intérêts en cas de défaillance du ménage bénéficiaire du prêt à taux zéro, sans que le montant du prêt garanti ne puisse dépasser 50.000 euros.

La garantie s'applique durant la durée totale du prêt.

(6) Un règlement grand-ducal fixera le degré d'ancienneté des bâtiments éligibles, les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

C : Concernant le principe de la mise à disposition gratuite du conseil en énergie, voir principe du commentaire point 2.3 chapitre 2 ci-avant, le laisser aux experts (OAI et autres) et considérer une prime si cela est souhaité par le Ministère.

2. Subvention d'intérêt à l'assainissement énergétique

Art. 25

Art. 25. Le ministre est autorisé à accorder une subvention d'intérêt en matière d'un prêt hypothécaire contracté pour financer des mesures d'assainissement énergétique réalisées et subventionnées conformément à l'article 14.

Pour bénéficier de cette aide:

- le ménage n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger,
- le logement pour lequel l'aide est demandée sert d'habitation principale et permanente au ménage,
- le ménage répond aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal,
- le ménage respecte les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal.

Ces conditions, à l'exception de celle relative au revenu, sont à respecter pendant un délai d'au moins dix ans, sous peine de restitution de l'aide.

La subvention d'intérêt à l'assainissement énergétique est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement financier prêteur. L'aide est convertie en un montant d'aide périodique. L'aide est différenciée suivant le revenu et la situation de famille du ménage.

Pour le calcul de l'aide, le prêt hypothécaire est pris en considération jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 50.000 euros.

Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide ainsi que les modalités de remboursement applicables en cas d'inobservation d'une des conditions d'octroi de l'aide.

C : Voir remarque du « Chapitre 2 point 2.2 » de l' « Exposé des motifs » au sujet de la mise à disposition gratuite du conseiller en énergie par le Ministère.

Section 3 : Dispositions générales

Art. 26

-/-.

Art. 27

-/-.

Art. 28

-/-.

Art. 29

-/-.

Art. 30

-/-.

TITRE II : Aides pour le développement d'un habitat durable

Chapitre 1^{er} - Objectifs

Art. 31

-/-.

Art. 32

-/-.

Chapitre 2 - Champ d'application

Art. 33

-/-.

Chapitre 3 - Conditions d'octroi générales

Art. 34

-/-.

Chapitre 4 - Aides en matière d'accession à la propriété

Art. 35

-/-.

Section 1 – Prise en charge des charges d'intérêt

Art. 36

-/-.

Section 2 – Participation à l'acquisition des terrains

Art. 37

-/-.

Section 3 – Formes de sanctions

Art. 38

-/-.

Chapitre 5 - Aides en matière de location**Art. 39**

-/-.

Section 1 – Prise en charge des charges d'intérêt**Art. 40**

-/-.

Section 2 – Participation en cas de création de logements destinés à la location**Art. 41**

-/-.

Art. 42

-/-.

Art. 43

-/-.

Section 3 – Modalités de fixation des loyers des logements subventionnés destinés à la location**Art. 44**

-/-.

Section 4 – Formes et conditions de paiement, de contrôle et de sanctions**Art. 45**

Art. 45. Les aides résultant de l'application des dispositions des articles 39 à 43 sont accordées conformément aux règles suivantes:

- le promoteur est propriétaire des logements locatifs subventionnés;
- les surplus de recettes provenant de la location des logements subventionnés au titre de la présente loi et formés par les recettes brutes, déduction faite des frais de gestion et des capitaux avancés par le promoteur, sont intégralement réinvestis par ceux-ci dans des logements locatifs; ces surplus sont alors déduits des participations prévues aux articles 41 à 43;
- en cas d'inobservation des dispositions de l'article 32, alinéas 1 et 2, et de l'article 39, les participations sont remboursables au Trésor par le promoteur aux taux de l'intérêt légal en matière commerciale sans que celui puisse s'en tenir indemne auprès des locataires.

C1 : Il ne faut pas comparer un promoteur (personne privée ou morale) à l'Etat. De par la définition même, un promoteur gagne de l'argent par la revente des logements qu'il a construits.

Son gain économique réside dans la vente.

Il n'a aucun intérêt à garder les logements à cause des coûts relatifs à l'entretien des bâtiments. Il devra donc répercuter ces coûts à long terme sur les loyers, ce qui n'aura certainement pas un aspect positif sur ces derniers.

C2 : Où est l'incitation d'un promoteur s'il doit réinvestir tout le bénéfice d'une telle opération dans de nouveaux logements locatifs ?

Section 5 – Participation aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale**Art. 46**

-/-.

Chapitre 6 - Assainissement par zone**Art. 47**

-/-.

Art. 48

-/-.

Art. 49

-/-.

Art. 50

-/-.

Art. 51

-/-.

Art. 52

-/-.

Art. 53

-/-.

Art. 54

-/-.

Art. 55

-/-.

PARTIE III CRITERES DE SALUBRITE, D'HYGIENE, DE SECURITE, D'HABITABILITE ET DE LOCATION

Art. 56

-/-.

Art. 57

Art. 57. Toute personne physique ou morale qui donne en location ou met à disposition une chambre meublée ou un local collectif est tenue de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum légal de personnes pouvant être logées, le montant du loyer et en joignant à la déclaration un état détaillé des locaux.

Un règlement grand-ducal fixe la définition d'une chambre meublée et d'un local collectif ainsi que ses modalités d'aménagement et de gestion.

C : Pourquoi une telle déclaration obligatoire pour toute mise en location/mise à disposition ? Ceci devrait être limité aux logements locatifs subventionnés, mais ne doit pas s'appliquer aux logements du marché libre !

Art. 58

-/-.

Art. 59

-/-.

PARTIE IV SANCTIONS PENALES

Art. 60

-/-.

PARTIE V DISPOSITIONS ABROGATOIRES, TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 61

-/-.

Art. 62

-/-.

COMMENTAIRES DES ARTICLES

Pas de remarques.

FICHE FINANCIERE

1. AIDES A LA LOCATION

-/-

2. AIDES SOCIO-ECONOMIQUES

-/-

3. AIDES ENERGETIQUES ET ECOLOGIQUES

Prime d'assainissement énergétique

Les hypothèses en relation avec les assainissements énergétiques de maisons existantes qui ont été retenues sont les suivantes:

- en 2016, taux d'assainissements énergétiques intégraux par rapport au parc de maisons existantes de 0,8% par an, ce qui correspond à environ 920 assainissements intégraux;
- interpolation linéaire entre 2013 et 2016;
- les projets de rénovation énergétique se limitent en réalité souvent à l'assainissement d'un ou plusieurs éléments de construction de l'enveloppe thermique; ainsi, le nombre de projets correspondant aux hypothèses exprimées en assainissements énergétiques intégraux est plus élevé.

Année	Coût budgétaire total estimé
2015	7.398.535
2016	9.864.714

Au vu de cette estimation budgétaire pour les années 2015 et 2016, on chiffre à 3.500.000 € en moyenne par an la prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée.

C : En sachant que certains des dossiers introduits fin 2012 ne sont à l'heure actuelle pas encore traités et que le Ministre a annoncé qu'il allait, respectivement qu'il a déjà renforcé l'équipe s'occupant du traitement des dossiers, il faudrait peut-être revoir à la hausse les budgets alloués. Les pronostics de 2015 et 2016 se basent sur l'interpolation de 2013, dont le budget pronostiqué ne sera certainement pas dépassé, pour la raison toute simple qu'il a du retard dans le traitement des dossiers.