

Objet: Projet de règlement grand-ducal modifiant 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. (5033NJE/CCH)

*Saisine : Ministre du Logement
(16 mars 2018)*

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

L'objet du projet de règlement grand-ducal sous avis est de modifier 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 (ci-après le « règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 »), et en particulier les articles concernant les subventions et bonification d'intérêts.

Ces deux aides ont pour objectif de favoriser l'accès à la propriété par la prise en charge par l'Etat d'une partie des intérêts dus, en cas de prêt hypothécaire. Le taux de référence institué par le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 doit permettre d'éviter que les personnes qui bénéficient d'un « taux de faveur » accordé par leur banque puissent se voir accorder une subvention d'intérêt ou une bonification d'intérêt plus élevée que les autres demandeurs de l'aide. Ce taux était jusqu'ici fixé à 2,00%. Pour la Chambre de Commerce, il est nécessaire d'ajuster le taux de référence en fonction de l'évolution des taux des marchés financiers.

C'est ce que propose le projet de règlement grand-ducal sous avis en faisant passer ce taux à 1,50% afin de l'adapter aux taux actuels du marché financier. Dans le cas présent, la baisse des taux redonne de l'attrait à ces deux aides pour les primo-accédant. Il devrait en résulter une augmentation du nombre de demandes et par la même une hausse du montant des aides allouées par l'Etat dans le cadre des subventions et bonification d'intérêts.

Toutefois, la Chambre de Commerce considère, qu'en cas de fluctuation des taux sur le court terme, cette modification des taux par voie de règlement grand-ducal n'apparaît pas la procédure la plus efficiente. L'instauration d'une procédure régulière de réévaluation du taux de référence, d'une périodicité semestrielle par exemple, gagnerait en réactivité et efficacité.

La Chambre de Commerce s'interroge également sur la nécessité de multiplier les aides au logement promouvant l'accès à la propriété, ce qui a tendance à complexifier leur lecture pour les acteurs du marché, les primo-accédant et pour l'évaluation des politiques publiques.

Par ailleurs, la Chambre de Commerce note la brièveté de la fiche financière et le manque de fondements des hypothèses émises pour l'estimation du coût de la mesure, estimation d'un montant supplémentaire de 1.140.000 euros par an. Preuve en est, les auteurs ne peuvent indiquer la répartition de ce montant supplémentaire entre la subvention d'intérêts et la bonification d'intérêts. Il n'est pas non plus indiqué le coût actuel pour l'Etat de ces deux mesures. La Chambre de Commerce souhaiterait disposer d'une fiche financière plus circonstanciée et détaillée pour pouvoir rendre un avis en toute connaissance de cause.

La Chambre de Commerce n'a pas d'autres commentaires à formuler et s'en tient à l'exposé des motifs qui explique clairement le cadre et les objectifs du projet de règlement grand-ducal.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver, sous réserve de ses observations, le présent projet de règlement grand-ducal.

NJE/CCH/DJI