

REVENDEICATIONS

ASSURER L'ACCÈS AU LOGEMENT ABORDABLE



L'accès à un logement locatif abordable pour les personnes à revenu modeste est l'un des plus grands défis socio-économiques actuels du Luxembourg. L'objectif du Ministère du Logement est d'accroître le parc public des logements abordables et de garder durablement la main sur les logements subventionnés. Les nouvelles solutions envisagées créent cependant aussi de nouveaux problèmes. Ainsi, les revendications suivantes de Caritas Luxembourg sont à considérer.

Des solutions rapides

Le Ministère du Logement a concentré les travaux de la dernière période législative à l'élaboration de législations (ou de projets de loi) visant le développement du logement abordable et la mise en place d'aides au logement. Caritas Luxembourg salue bien entendu ces efforts qui sont prometteurs, mais qui dans la pratique tardent à se traduire en réalisations concrètes. Le nombre de logements abordables n'augmente que lentement pour le moment et l'envergure des projets de construction en cours est largement en dessous de ce que l'on devrait avoir pour

atteindre le nombre de logements locatifs abordables nécessaires dans les années à venir (et dont le nombre devrait s'orienter au taux de risque de pauvreté monétaire). Caritas Luxembourg est bien sûr consciente que les mesures prévues prennent du temps pour avoir un impact. Cependant, il ne faut pas oublier que pendant ce temps, les ménages à revenu modeste continuent à souffrir. Ainsi, **Caritas Luxembourg est convaincue qu'une politique qui vise le droit au logement décent se doit de trouver aussi des solutions rapides, à court terme, pour soulager rapidement les personnes qui sont dans le besoin maintenant.**

Plusieurs pistes doivent être poursuivies avec beaucoup plus de détermination :

La lutte contre la spéculation

Il est urgent d'introduire une imposition progressive dans le temps des logements vacants¹ et des terrains non bâtis retenus à des fins de spéculation. La contrepartie de cette mesure est la possibilité offerte aux propriétaires de louer leur logement dans le cadre de la Gestion Locative Sociale (GLS) et de bénéficier de tous les avantages que cette mesure offre.



Le renforcement de la Gestion Locative Sociale (GLS)

En matière de GLS, le Ministère du Logement accorde actuellement aux acteurs un forfait par mois et par logement. Cette participation étatique doit couvrir les frais de gestion, mais fait actuellement abstraction des frais réels de personnel et de fonctionnement. Les risques ne sont pas non plus couverts à hauteur correcte (vacance locative, impayés de loyer, réparations, frais juridiques, ...). Les prestations d'accompagnement social nécessaires sont, quant à elles, conventionnées et donc financées par le Ministère de la Famille. Les ressources mises à disposition par les deux ministères doivent être adaptées et coordonnées. Sans cela,

la GLS ne pourra pas se développer davantage, ce qui est dommage, d'autant plus que les listes d'attente sont longues et que nombreux sont les logements vides disponibles à travers le pays. **La création d'un comité interministériel de coordination en matière de logement/travail social est absolument nécessaire.**

L'augmentation de la subvention loyer et le contrôle du loyer

La loi relative à la subvention de loyer date de 2015. Le succès de cette loi est discutable puisque les conditions d'obtention sont trop restrictives et les montants accordés n'apportent pas de grand soulagement aux ménages². Pour Caritas Luxembourg, la subvention loyer devrait annuler la différence entre le loyer réel et un loyer calculé au taux d'effort de 33% au plus³. Enfin, il est également important que cette mesure soit accompagnée d'un contrôle efficace des loyers et de l'application de sanctions⁴.

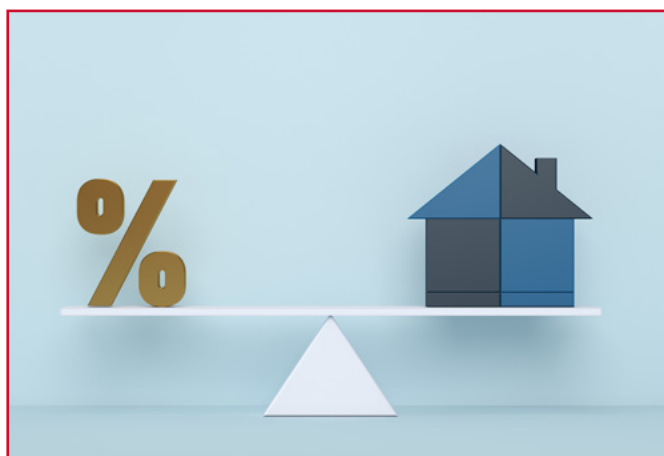
Soutenir les associations et fondations dans leur rôle de bailleurs sociaux⁵

Ce sont les associations et les fondations du secteur social qui concentrent leurs efforts sur des populations souvent en marge de la société. Ce sont elles aussi qui disposent de l'expertise nécessaire pour mener à bien les projets locatifs de leurs clients⁶. Les défis de l'intégration sociale, de la (ré)insertion professionnelle, du redressement de situations de (sur)endettement, etc. nécessitent la mise en place de projets d'inclusion sociale sur base d'un logement stable sur plusieurs années (p.ex. gestion locative sociale ou Housing first). Le logement est une condition sine qua non de ces projets, sans que pour autant les locataires soient toujours capables au départ d'assurer leurs obligations de locataires. Ce sont des services d'accompagnement social au sens large qui assurent un encadrement adéquat des locataires tout en essayant de fournir aux propriétaires les prestations légales définies.

Cependant, avec le projet de loi en instance⁷, les associations seront écartées en tant que promoteurs sociaux. En effet, si cette nouvelle législation entrerait en vigueur, le loyer⁸ ne

- 1 En Wallonie, laisser un logement inhabité est considéré comme une infraction et l'acte est puni avec des amendes.
- 2 Une adaptation des seuils de faible revenu a eu lieu par règlement du 09 mars 2017 pour augmenter le nombre de demandeurs potentiels.
- 3 Le taux d'effort est le rapport entre la somme des dépenses liées à l'habitation et les revenus des ménages. Par exemple, un locataire qui touche un salaire de 1.500 euros par mois et qui postule pour votre appartement dont le loyer est de 700 euros et la provision pour charges de 100 euros aura le taux d'effort suivant. $(700+100) / 1.500$, soit 53,30%. Une allocation de loyer qui ramène ce taux à 33% devrait se chiffrer à 300 euros.
- 4 .cf. CARITAS Sozialalmanach (2012) (étude relative à l'encadrement des loyers dans différents pays européens).
- 5 A l'heure actuelle, les acteurs suivants construisent du logement abordable selon les proportions indiquées : la SNHBM (40,6%), le Fonds du Logement (26,4%), les communes (22,1%), les Asbl. et fondations (10,8%), les promoteurs privés/SCI (0,1%) Gouvernement du Luxembourg, Ministère du Logement (2021), Fonds spécial pour le développement du Logement : Rapport annuel 2021
- 6 Il est manifeste que la problématique du logement est d'ordre uniquement pécuniaire pour beaucoup de gens et, par conséquent, les aides financières étatiques normales apportent le secours nécessaire. Cependant dans le domaine du travail social (pauvreté, exclusion sociale, marginalités, ...), le problème du logement n'est pas un problème isolé.
- 7 Projet de loi n°7937 (dépôt 17 décembre 2021) relatif au logement abordable et modifiant - 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ; 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ; 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0.
- 8 En fait les loyers ne vont être virés au promoteur/propriétaire qu'à hauteur de la rémunération sur capital qui lui est accordée par la loi.

couvrira plus le remboursement du prêt et même les plans de financements de certains anciens projets seraient perturbés⁹. Le Ministère accorde une compensation forfaitaire aux promoteurs/propriétaires pour la gestion des immeubles. Cette somme risque aussi de ne pas suffire. Les frais réels du promoteur social, difficilement prévisibles par ailleurs sur une période de 40 ans, ne sont pas considérés : les frais de personnel pour initier, développer et gérer un projet de construction, les frais de fonctionnement, les frais d'entretien et de réparation, les assurances, etc... Il y a donc lieu de redresser le projet de loi actuel et de créer un cadre réglementaire, économiquement viable pour tous les types de promoteurs y inclus les promoteurs sociaux et privés.



La même question de viabilité économique se pose pour la fonction de bailleur social qui est introduite par le projet de loi n°7937. Le bailleur social réalise les projets de location à partir du registre national RENLA. Si la fonction de bailleur social est assurée par un service social (pour des clients propres en général) les locataires auront la plupart du temps des problèmes sociaux que le service social se propose de résoudre avec eux. Les prestations d'accompagnement social nécessaires sont financées en général sur base d'une convention avec le Ministre de la Famille. Les prestations de gestion du ménage en tant que locataire sont dédommagées par le Ministère du Logement. Il n'est pas établi que cette somme est suffisante. Les coûts à prévoir (en dehors du travail social) concernent du personnel administratif et comptable, les frais de fonctionnement, les frais juridiques,... Ici aussi il y a lieu de redresser le projet de loi actuel et de créer un cadre réglementaire économiquement viable pour tous les bailleurs sociaux.

Rénovation énergétique

Pour Caritas Luxembourg, les programmes de soutien à la rénovation énergétique devraient être revus de sorte

à ce que le soutien financier ne soit accordé qu'aux ménages qui n'ont pas les ressources nécessaires pour cette rénovation. Les aides écologiques devraient être échelonnées sur base de critères sociaux en faveur des propriétaires les plus démunis. Il est important de créer des subventions étatiques plus ciblées pour donner également aux ménages à revenus modestes la possibilité d'effectuer les rénovations ou les acquisitions nécessaires pour le bien qu'ils habitent.

En général, nous devons nous interroger sur la capacité des propriétaires à revenus modestes de supporter des coûts de rénovation substantiels, sachant que l'amortissement des investissements prendra des décennies. En raison de la flambée des prix des logements, il reste aux acquéreurs guère de marge financière pour la rénovation énergétique du bien. De plus, les personnes vivant en situation de précarité sont surreprésentées dans les logements les plus humides et donc les plus énergivores. Par manque de ressources financières, ces personnes ont en général moins de capacités pour rénover.

Les incitations aux propriétaires pour rénover leurs logements locatifs sur le plan énergétique ne sont pas efficaces non plus. Il faut absolument une réglementation contraignante qui interdit la location de biens trop gaspilleurs d'énergie et qui est accompagnée d'une subside conséquente des rénovations énergétiques pour ne pas pénaliser les propriétaires de bonne volonté. Une telle mesure permettrait de dynamiser la stratégie nationale de rénovation énergétique. En même temps, il faudra réglementer et contrôler les augmentations de loyer après l'amélioration de l'efficacité énergétique pour éviter un enrichissement sur fonds de subsides étatiques.



⁹ En effet, le mécanisme suivant sera mis en place : Après construction par le promoteur social/propriétaire, les logements, répertoriés dans le Registre National des Logements Abordables (RENLA), seront loués par le bailleur social, en charge de la gestion de la location (contrats, perception du loyer, entretien du logement, ...), voire de l'accompagnement social du locataire. Le loyer perçu, fixé par la loi en fonction du revenu du ménage, est viré en fonction d'un barème fixé légalement par le bailleur social au promoteur social/propriétaire.

Autres mesures à prendre

- augmenter la réserve foncière publique, si nécessaire aussi par une extension du périmètre et par l'achat sur base du droit de préemption ;
- accélérer la construction sur les terrains publics ; faire des études de viabilisation des terrains actuellement en main publique et soutenir les promoteurs sociaux pour y réaliser des projets ;
- réformer l'impôt foncier afin d'endiguer notamment la montée des prix et surtout la spéculation ;
- redéfinir les champs d'investissement du Fonds de compensation commun au régime général de pension afin de multiplier les projets de logements abordables communs avec tous les promoteurs sociaux ;
- ouvrir aux promoteurs privés la possibilité de recevoir des subventions pour la construction de logements locatifs abordables, tout en cadrant le prix de construction et en faisant valoir un droit de préemption étatique ;
- réintroduire la TVA super-réduite à 3% pour les projets de construction de logements abordables et à coût modéré ;
- adapter immédiatement les plafonds des aides étatiques aux particuliers par rapport à la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation ;
- dans le cadre du Pacte Logement 2.0, revoir à la hausse les incitations pour les communes et rajouter des obligations relatives à la quantité des logements abordables nécessaires ;
- ne plus tarder à finaliser le projet de loi N°7139 sur l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que le projet de loi N°7257 sur le bail à usage d'habitation.

Pour assurer l'accès au logement abordable, il faut :

- > lutter contre la spéculation ;
- > augmenter la subvention loyer et le contrôle du loyer ;
- > développer la Gestion Locative Sociale ;
- > soutenir les associations et fondations dans leur rôle de bailleurs sociaux ;
- > revoir les programmes de soutien à la rénovation énergétique.

Contact:

Caritas Luxembourg
Carole Reckinger
Responsable du Plaidoyer politique
Tél.: +352 40 21 31 – 518
Carole.reckinger@caritas.lu

Retrouvez toutes nos prises de position sur www.caritas.lu/publications/avis-et-positions

© Caritas Luxembourg, octobre 2022
Crédit photo : AndreyPopov