
R&D

**Stratégie nationale de
rénovation énergétique**

Avis Caritas Luxembourg à
l'adresse du Ministère de
l'Economie

Juin 2015

Stratégie nationale de rénovation énergétique

Avis Caritas Luxembourg

Le présent avis, en ligne avec la mission de Caritas Luxembourg, se limite aux questions d'ordre social en relation avec la stratégie nationale de rénovation énergétique. Il est essentiel pour Caritas Luxembourg que la stratégie nationale vise l'entièreté du parc national. Il faut en effet éviter qu'en fin de compte des logements résiduels, fort consommateurs en énergie, restent sur le marché. Ces logements mal isolés seront selon toute logique à loyer relativement modéré de sorte que les ménages à revenu modeste ou exclus pour d'autres raisons du 1^{er} marché de logement (discriminations), loueront ces objets. Les charges locatives importantes qui vont se pointer après le premier hiver ou lors des décomptes finaux vont cependant contraindre ces ménages à s'endetter ou à recourir à l'Office Social pour demander des aides financières¹. Ce souci permet de formuler l'objectif général auquel doit répondre la stratégie nationale de rénovation énergétique :

Tous les logements doivent être rénovés énergétiquement endéans une période à définir.

Il est du devoir du propriétaire d'assurer cette rénovation ! Il faut alors distinguer entre les propriétaires qui sont financièrement capables de le faire et ceux qui ne le sont pas. Pour ces derniers propriétaires seulement, il faut introduire des subventions à la hauteur de la tâche à accomplir (donc des subventions plus importantes qu'à l'heure actuelle, mais pour un cercle de bénéficiaires plus réduit). La **Mesure 1** à la page suivante fournit le détail des dispositions à prendre. Ensuite, il faut différencier les situations où le propriétaire habite lui-même le logement rénové et celles où il loue l'objet. Dans ce dernier cas, il faut imposer que pour les logements subventionnés, le loyer ne doit pas augmenter en fonction de l'investissement. → **Mesure 2**. Si le propriétaire a lui-même financé la rénovation énergétique, il faut évidemment lui permettre d'augmenter le loyer dans les limites légales. → **Mesure 3**. En ce qui concerne son locataire, deux cas de figure peuvent se présenter : Le locataire a un bon revenu de sorte que son taux d'effort n'excède pas les 30% ; il ne peut donc pas recourir à une subvention au loyer. Le locataire est à revenu modeste : il doit pouvoir bénéficier d'une subvention au loyer, majorée le cas échéant d'un supplément pour compenser l'augmentation du loyer relative au coût de la rénovation énergétique → **Mesure 4**.

Ce système en cascade permettra de cibler au mieux les aides étatiques et d'associer des éléments de durabilité à la stratégie. Il faudra notamment combiner les mesures purement technologiques, les mesures sociales et les aides financières pour rendre le changement abordable financièrement. Sensibilisation, conseil et formation sont à renforcer pour amorcer un changement comportemental. Dans un même ordre d'idées, il faudra veiller à organiser les démarches administratives nécessaires de manière simple et rapide.

¹ Une telle situation viendrait grever à l'avenir sérieusement le budget des offices sociaux. En effet, les art. 29 et 30 de la loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale garantissent une fourniture minimale en énergie domestique pour les ménages éligible au droit à l'aide sociale. Remarquons dans ce contexte qu'il est aussi nécessaire de définir légalement la notion de pauvreté énergétique.

Mesure 1 : Sélectivité des subventions de rénovation

Les logements destinés à la location devront répondre à de nouveaux critères. Le règlement grand-ducal de 1979, qui définit les critères de location, de salubrité et d'hygiène auxquels sont tenus de répondre les biens immobiliers proposés à la location doit être complété notamment par des critères de performance énergétique. Il importe par la suite d'interdire sur base de ces critères la location d'un logement qui ne répond pas à un degré de performance énergétique défini.

Dans la mesure où l'on force les propriétaires à rénover leur bien, il faut aussi poursuivre et multiplier les efforts pour les conseiller et les assister et surtout associer ces deux actions pour proposer aux propriétaires la gestion d'un projet de rénovation énergétique de A à Z, y inclus le volet financier (demandes de subvention à faire, prêts à contracter, préfinancement, etc.).

L'association de critères écologiques et sociaux introduit une notion de sélectivité. Ainsi, les subventions financières en matière de rénovation écologique doivent cibler les propriétaires avec des capacités financières insuffisantes pour mener à bien les travaux nécessaires. Il faut aussi analyser les règlements sur les bâtisses communales, identifier et modifier les dispositions contreproductives c.à.d. non durables.

Mesure 2 et 3 : interdire ou limiter l'adaptation du loyer

Afin que ces mesures soient respectées, il faut que le propriétaire fournisse les factures relatives aux travaux de rénovation énergétique et un nouveau passeport énergétique du bâtiment à l'administration compétente. Il faut également contrôler le nouveau loyer demandé. Caritas avait déjà proposé l'instauration d'un système d'encadrement des loyers dans son Sozialalmanach de 2012². A l'heure actuelle, où la réflexion du législateur porte sur la création d'une commission des loyers nationale, un contrôle proactif des loyers pourrait figurer parmi les missions de cette nouvelle commission.

Mesure 4 : subvention loyer majorée (Klimawohngeld³)

Cette mesure revient à introduire une subvention de loyer spécifique pour les locataires qui voient les frais de rénovation énergétique répercutés en partie sur leur loyer. Or, le locataire va aussi profiter de la rénovation énergétique, car ses charges vont diminuer. La subvention doit ainsi être diminuée en fonction de l'épargne réalisée. Cependant, il sera difficile de calculer pour chaque situation cette épargne de sorte qu'il est certainement préférable d'introduire un forfait. Celui-ci peut s'orienter au gain de performance énergétique réalisé grâce aux travaux de rénovation.

Bibliographie

GEORGES, NATHALIE & URBE, ROBERT (2012) : Subventions au logement : aides aux personnes ou aides à la pierre. Sozialalmanach 2012. Schwerpunkt : Nachhaltiges Wohnen. Confédération Caritas Luxembourg.

STIESS, EMMANUEL & VAN DER LAND, VICTORIA & SCHIETINGER ESTHER (2011) : Wohnungspolitik ökologisch und sozial gestalten – Rahmenbedingungen, Instrumente und Ansätze zur Förderung eines nachhaltigen Wohnungsbaus und einer nachhaltigen Bestandssanierung in Luxemburg. Studie im Auftrag der Chambre des salariés, Mouvement écologique und Caritas Luxembourg.

² Nathalie GEORGES et Robert URBE (2012), s101.

³ STIESS, EMMANUEL & VAN DER LAND, VICTORIA & SCHIETINGER ESTHER (2011), s.76