

Mesures à prendre en matière de logement

Propositions de Caritas Luxembourg

Remarque préliminaire :

Pour un argumentaire concernant les propositions suivantes, consulter le Sozialalmanach 2012, ainsi que les parties « Logement » des éditions ultérieures.

Caritas Luxembourg répartit ses propositions sur trois pistes principales :

1. Augmentation du nombre de logements, surtout de logements sociaux¹²

- Augmentation des moyens des promoteurs publics
- Concentration des promoteurs publics sur le logement social
- Augmentation de la réserve foncière publique, aussi par une extension du périmètre
- Introduire un quota de 15% de logements sociaux pour chaque commune, quota à atteindre successivement pendant les 10 prochaines années à inclure dans le pacte logement et agir sur l'adéquation de la taille des logements planifiés aux besoins manifestes relatifs à la composition familiale.
- Contrôler la prescription exigeant, que dans chaque lotissement réalisé pour autant que le nombre prévu de logements est supérieur à 25 unités, soit réservé au moins 10% de la surface construite brute à la réalisation de logements à coût modéré, et sanctionner la non application.
- Multiplier les projets communs avec le Fonds de compensation commun au régime général de pension, sans que le partenaire doive toujours être le Fonds du Logement
- Soutenir le modèle des coopératives de construction par une ouverture des subsides à ces coopératives
- Ouvrir la possibilité de recevoir des subventions pour des logements sociaux aux promoteurs privés, tout en instituant un guichet unique pour l'inscription et la distribution des intéressés et futurs locataires
- Réduire la TVA à 3% pour les logements sociaux
- Réduire la lourdeur administrative pour raccourcir le temps entre la planification et la livraison du bâtiment fini (y inclus PAG et Plan sectoriel)
- Ne pas tarder à traiter le PL N°7139 (e.a. « Baulandverträge »), déposé le 18 mai 2017.

2. Endiguer la montée des prix et la spéculation

- Agir sur l'offre (voir aussi sous 1)
- Imposer les logements vacants et les terrains non bâtis (retenus à des fins de spéculation)
- Imposer fortement la plus-value réalisée lors de reclassement de terrains
- Contrôler systématiquement les loyers et réformer les commissions communales du loyer.

3. Mesures compensatoires et intermédiaires

- Améliorer le dispositif de la « subvention logement »
- Promouvoir et étendre la gestion locative sociale (y inclus les frais d'administration et de rénovation)
- Prévoir des logements spécifiques pour des personnes vulnérables
- Au niveau communal ou intercommunal mettre en place des « Commissions du logement », avec participation des habitants, pour traiter de tous les problèmes du logement.

¹ désigne « les logements subventionnés par l'Etat dont le loyer est calculé selon le règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement » et NON PAS « aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement (art 1.g de la loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil) ».

² ... comme Caritas Luxembourg a calculé que le nombre de logements sociaux manquants est d'environ 30.000 (pour la méthode de calcul voir Sozialalmanach 2012, pages 148/149: <http://www.caritas.lu/Ce-que-nous-disons/Sozialalmanach>).

Problèmes rencontrés dans la pratique en matière de logement par Caritas Luxembourg.

Caritas Luxembourg relève les problèmes pratiques suivants :

1. Dans le cadre de la gestion locative sociale

- Manque d'unités de logement mis à disposition pour certaines catégories de ménage, notamment pour les personnes seules ou les familles nombreuses (plus de 6 personnes).
- Etant donné que les critères tels que définis dans la convention relative à la gestion locative sociale ne sont pas uniformes pour tous les signataires, il est parfois difficile de trouver des logements pour nos bénéficiaires car d'autres asbl, ayant d'autres critères, pourraient alors être préférées par les propriétaires.

2. Quant aux montants des loyers

- Pour une personne seule qui touche le RMG, il est très difficile, voire impossible de trouver un logement avec un loyer qui respecte le critère du taux d'effort de 33% des revenus disponibles. Dans ce cas, il est tellement rare de trouver un logement au demandeur dans le cadre de la gestion locative sociale, qu'il doit alors lui-même le trouver.
- Avec la nouvelle disposition de 50% de déduction fiscale pour les propriétaires passant par la gestion locative sociale, les propriétaires se voient accorder un avantage financier net sans autre condition en contrepartie. En effet, ils ne sont pas tenus de répercuter cet avantage sur le montant du loyer, qui ne diminuera pas, ni pour les associations signataires, ni pour les bénéficiaires in fine.