



la CSL ne cesse d'agir en faveur d'un système plus équitable



> Introduction d'une « allocation loyer énergie »

« Afin de garantir ... la neutralité des loyers, charges comprises (Warmmietenneutralität) pour les locataires de logements énergétiquement rénovés par le propriétaire, la Chambre des salariés (CSL) demande l'introduction d'une „allocation loyer énergie” (Klimawohnngeld) en faveur des locataires devant supporter des augmentations de loyer suite à des assainissements énergétiques. »

« En ce qui concerne les subventions accordées pour l'assainissement énergétique, la CSL demande que l'État prenne en charge directement le paiement des factures jusqu'à concurrence des subventions allouées, épargnant ainsi aux ménages la charge du préfinancement intégral. »

« En vue d'une allocation optimale des aides, notre chambre demande une politique d'information plus active de la part des services publics, qui ne consisterait pas seulement dans la publication des instructions générales sur les dispositifs d'aides, mais qui, dans la mesure du possible, rendrait individuellement les bénéficiaires potentiels attentifs aux prestations auxquelles ils peuvent prétendre et qui motiverait et renseignerait différents groupes-cibles de propriétaires de logements envisageant une rénovation. »

Les prêts climatiques à taux réduit et à taux zéro ont été introduits par une loi du 23 décembre 2016, ayant également mis en place les mesures suivantes :

- système de **certification de durabilité des nouveaux logements** (LENOZ) ;
- création d'un **guichet unique** pour l'ensemble des aides relatives au logement ;
- **réforme du régime d'aides financières « PRIME House »** avec un accent sur la construction de logements durables ainsi que la rénovation énergétique durable.

Si la CSL avait salué quant au principe ces différents dispositifs, elle avait néanmoins regretté l'absence d'une analyse globale quant à l'efficacité sociale des différents régimes d'aides et exigé de renforcer leur volet social en :

- **facilitant l'accès aux aides**, et cela plus spécifiquement pour les propriétaires à faible revenu et aux liquidités limitées, pour qui un préfinancement est très dissuasif : les aides devraient être octroyées sur présentation de devis. Un contrôle ultérieur de la réalisation se ferait sur base des factures correspondantes acquittées ;
- introduisant des **critères socio-économiques** dans les aides énergétiques, à l'instar de ce qui existe en matière d'aides individuelles au logement. Une fusion de ces 2 types d'aides au logement devraient être envisagée afin d'améliorer leur efficacité et mieux cibler leurs bénéficiaires.

> Droit opposable à un logement social et droit à une allocation de logement de rechange

« À terme, chaque personne exposée au risque de pauvreté devrait pouvoir avoir un droit opposable à un logement social et, par défaut, un droit à une allocation de logement de rechange lui permettant de se loger correctement sur le marché libre. »

La subvention de loyer, introduite par une loi du 9 décembre 2015, peut être accordée aux ménages à faible revenu qui prennent en location un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à 25% de leur revenu net disponible. Le calcul du montant de cette subvention s'effectue sur base d'un loyer de référence, à savoir un loyer moyen national sur base du besoin théorique par type de ménage.

La CSL avait accueilli favorablement l'introduction d'une subvention de loyer, tout en demandant quelques améliorations.

Ainsi la CSL a-t-elle mis en exergue la nécessité de prévoir des loyers de référence différents en fonction des zones géographiques du pays, ainsi qu'une adaptation régulière aux prix du marché locatif. Le montant de la subvention de loyer est plafonné en fonction de la composition du ménage. Les montants de ces plafonds devraient également être adaptés. Enfin, les contrôles ne devraient pas seulement porter sur les revenus et la composition du ménage des locataires, mais également sur une répercussion éventuelle de la subvention sur le loyer, anéantissant ainsi l'avantage accordé au locataire.

Par ailleurs, l'introduction de la subvention de loyer ne rend aucunement superflue une augmentation conséquente des logements sociaux locatifs au Luxembourg.

> Contre la création de sociétés commerciales actives dans la politique publique du logement

« ...dans beaucoup de pays, dont le nôtre, la politique du logement est en train de devenir un terrain de spéculation exposé à la financiarisation de l'offre. Cette évolution, à elle seule, est déjà largement préoccupante. Il serait inacceptable que les pouvoirs publics y participent par la voie de sociétés commerciales dans lesquelles ils seraient actionnaires.

La CSL se prononce par conséquent contre la création de sociétés commerciales actives dans la politique publique du logement, dans l'actionariat desquelles les pouvoirs publics côtoieraient des investisseurs privés, soit directement, soit par la voie de la création de filiales. »

> Imposer plus les revenus du patrimoine

« Étant donné que beaucoup de terrains à bâtir sont détenus par des personnes qui n'ont pas le moindre mérite de les posséder, le fait de leur procurer des gains fiscaux substantiels est d'autant plus injuste. À cette injustice s'ajoute encore une autre : celle d'imposer davantage le travail que l'oïveté et les revenus et la fortune qui vont avec. »

> Plafonnement des prix

« La CSL demande ... que l'État agisse contre la spéculation foncière par un plafonnement des prix des terrains dans les nouvelles zones d'agglomération, par arrondissement et par région, à l'image du revenu de location plafonné par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. »

« L'accès au logement surtout des jeunes travailleurs doit aussi être garanti en cas de développement de nouvelles formes de travail (*crowd work*). »

> Calcul des loyers à réviser

« ... la CSL demande de réfléchir à une baisse du plafond de 5% du montant investi, que le loyer annuel ne doit pas dépasser. En effet, face à une diminution notable des taux d'intérêt et une forte augmentation des prix immobiliers, ce plafond a largement perdu de son efficacité. »

