



CHAMBRE DES SALARIES
LUXEMBOURG

28 mai 2020

AVIS III/36/2020

relatif au projet de règlement grand-ducal du 27 mars 2020 modifiant le règlement grand-ducal modifié fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

..... AVIS

En date du 27 mars 2020, le gouvernement a réformé en plein milieu de l'état de crise un des instruments principaux en matière d'aides au logement – la subvention de loyer - par le biais du règlement grand-ducal du 27 mars 2020 modifiant le règlement grand-ducal modifié fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

1. En dépit du fait qu'un bon nombre des salariés du Luxembourg sont immédiatement concernés par cette réforme, et ceci d'autant plus que le marché locatif luxembourgeois était déjà marqué par une flambée inquiétante des prix immobiliers et des loyers qui menaçait le droit au logement de nos ressortissants, la Chambre des salariés (CSL) n'a, jusqu'ici, pas eu l'opportunité de commenter ces modifications.

2. Tandis que notre Chambre se rend compte de la nécessité de prendre des mesures le plus vite que possible en raison de la pandémie du COVID-19, elle veut quand même profiter de cette occasion pour partager son avis sur ladite réforme.

1. L'adaptation de la subvention de loyer

3. Dans l'Accord de coalition 2018-2023 il a été prévu de réaliser « *une refonte complète de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* »¹ dont l'objectif recherché est « (...) *de réformer le système des aides au logement dans sa globalité, notamment en ce qui concerne leurs montants et leurs plafonds en faisant profiter un plus grand nombre de demandeurs des aides à mettre en place, en particulier les monoparentaux et les familles avec enfants.* »²

4. En raison de la récente flambée des prix immobiliers qui s'est répercutée sur l'évolution des loyers, une partie de cette refonte envisagée consiste dans l'adaptation des tableaux relatifs à la subvention de loyers annexés au règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer.

5. Or, vu la pandémie du Coronavirus qui a mis à l'arrêt une grande partie des secteurs économiques et qui risque de provoquer une importante perte de revenu pour beaucoup de locataires, le gouvernement a décidé d'avancer la modification des tableaux mentionnés ci-dessus au 1^{er} avril 2020.

¹ Les partis de la coalition DP, LSAP et déi Gréng, "Accord de Coalition 2018-2023" (Luxembourg, 2018), 33.

² Les partis de la coalition DP, LSAP et déi Gréng, 34.

Le gouvernement justifie cette décision de la façon suivante :

« Dans l'état de crise actuel, adapter le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour la subvention de loyer est une réponse adéquate aux restrictions économiques auxquels sont confrontés les locataires ne bénéficiant que de faibles revenus. »³

6. Ainsi, le règlement grand-ducal du 27 mars 2020 modifiant le règlement grand-ducal modifié fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement a adapté trois tableaux (Annexe I, II et III du règlement) qui définissent les seuils de faible revenu des bénéficiaires potentiels de la subvention de loyer, le tableau du barème des loyers de référence, ainsi que le tableau des montants plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition du ménage.⁴

7. Vu que la crise économique due à la pandémie a également des répercussions sur les revenus des salariés qui forment une partie importante du groupe des locataires, la CSL soutien, à première vue, la décision du gouvernement d'avancer les modifications des tableaux au 1^{er} avril 2020 dans cet état de crise, afin de contrer de façon immédiate cette baisse du pouvoir d'achat d'un bon nombre de salariés.

8. Cependant, notre Chambre est d'avis que cette modification faite en pleine crise de manière hâtive et dont l'envergure des adaptations est loin d'être suffisante vue la flambée récente des prix immobiliers, ne devrait nulle part remplacer une réforme substantielle post-crise qui sera accompagnée d'une délibération démocratique incluant les avis des chambres professionnelles.

1.1. Les revendications de la Chambre des salariés en matière du système de la subvention de loyer

9. La CSL a déjà, à son tour, demandé à maintes reprises une réforme de la législation sur la subvention de loyer. Lors de la dernière modification datant du 15 décembre 2017, le cercle des bénéficiaires potentiels a été étendu. Toutefois, certaines dispositions, qui ont été critiquées par les représentants des salariés, ont été maintenues et attendent toujours une amélioration. Dans l'avis II/50/2017 relatif à la modification mentionnée ci-dessus, notre Chambre a, entre autres, demandé les deux modifications suivantes :

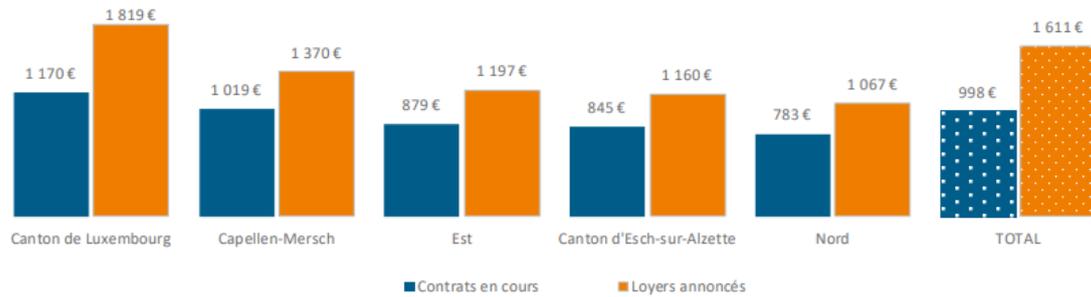
- 1) Au vue de l'augmentation dynamique et continue des prix des logements et des loyers qui ont connu une hausse flamboyante pendant les dernières années, la non-adaptation automatique des plafonds de la subvention de loyer et du loyer de référence risque de provoquer un nivellement vers le bas de la valeur réelle de cette aide financière dont peuvent profiter les ménages les moins aisés. En conséquence, une adaptation régulière, voire automatique, devrait être ancrée dans la législation afin de rendre la subvention suffisante pour les besoins des bénéficiaires potentiels et de la mettre en ligne avec la réalité du libre marché locatif.
- 2) Le principe d'un loyer de référence unique a été maintenu, alors que nos pays voisins appliquent des loyers de référence qui respectent les différences de loyers locales et régionales. Cependant, les loyers peuvent diverger considérablement en fonction de la localisation de l'immeuble. Ainsi, en 2018, le loyer moyen annoncé d'un appartement est de 1.819 € au canton de Luxembourg, contre 1.067 € dans le nord du GDL, qui regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.⁵ L'introduction d'un loyer de référence qui prend en compte les divergences entre les niveaux des loyers entre les différentes communes pourrait rendre la subvention plus efficace.

³ https://gouvernement.lu/fr/actualites/toutes_actualites/communiqués/2020/03-mars/27-covid19-aides-logement.html

⁴ <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/2020/03/27/a202/jo>

⁵ STATEC and L'Observatoire de l'habitat, "Le Logement En Chiffres - Grand-Duché de Luxembourg" (Luxembourg, October 2019), 8, <https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/logement-en-chiffres/2019/PDF-Logement-8.pdf>.

Figure 1 : Loyers moyens (contrats de bail en cours) et loyers annoncés moyens des appartements, en 2018



Source : Observatoire de l'habitat, enquête Loyer du STATEC

1.2. L'adaptation des seuils de faible revenu

10. En raison du système d'adaptation automatique des paramètres sociaux, chaque fois qu'un seuil de déclenchement automatique est dépassé, un certain nombre de bénéficiaires ou de bénéficiaires potentiels d'une subvention de loyer dont le revenu se situait proche de la limite maximale admissible ne sont plus éligibles à partir de la date de l'adaptation automatique, avec comme conséquence un arrêt respectivement refus de la subvention de loyer. Ainsi, la non-indexation des seuils de faible revenu fixés dans le cadre de la subvention de loyer provoque un nivellement vers le bas automatique du nombre de bénéficiaires lors de chaque adaptation des paramètres sociaux.

11. Pour contrer ce phénomène qu'on pourrait appeler une « régression à froid » du nombre de bénéficiaires potentiels et afin de maintenir au moins une situation de statu quo par rapport à la situation applicable avant le déclenchement de l'adaptation automatique des paramètres sociaux, le gouvernement devrait adapter les seuils de revenu lors de chaque déclenchement.

12. Or, la CSL constate que cette adaptation des seuils de revenu ce fait souvent seulement quelques mois (ou même un ans) après qu'une adaptation automatique des paramètres sociaux a eu lieu. Ainsi, la réforme qui a maintenant été introduite dans le cadre de la crise du COVID-19 a été initialement prévue pour le 1^{er} janvier 2021, tandis qu'une adaptation automatique des paramètres sociaux a déjà eu lieu le 1^{er} janvier 2020. Suite à ce retard, un bon nombre de ménages ont perdu, pour un certain nombre de mois, accès à une subvention pour laquelle ils étaient en fait éligibles.

13. Par conséquent, au lieu de modifier pour une énième fois les seuils de faible revenu à prendre en compte, notre Chambre est d'avis que ces seuils de revenus devraient être automatiquement adaptés aux variations du coût de la vie suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État. Ils devraient également suivre, de façon automatique, l'évolution du salaire sociale minimum, en fonction de l'évolution des conditions économiques générales et des revenus conformément à l'article L.222-2 du Code du travail. Ce double ajustement devrait être inscrit lors d'une future réforme dans le règlement grand-ducal.

Tableau 1 : L'adaptation des seuils de faible revenu

	Seuils de faible revenu avant le 1er avril 2020 ⁶	Seuils de faible revenu après le 1er avril 2020
Personne seule	2.500 €	2.650 €
Ménage sans enfant	3.750 €	3.950 €
Ménage avec 1 enfant	4.500 €	4.750 €
Ménage avec 2 enfants	5.250 €	5.500 €
Ménage avec 3 enfants	6.000 €	6.300 €
Ménage avec 4 enfants	6.750 €	7.100 €
Ménage avec 5 enfants	7.500 €	7.900 €
Ménage avec 6 enfants	8.250 €	8.650 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6e enfant	750 €	800 €

Note : anciens seuils de faible revenu étaient en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2018

14. La CSL constate que, même si l'Accord de coalition mentionne une révision des plafonds et des montants des aides de manière de faire profiter « *un plus grand nombre de demandeurs des aides à mettre en place, en particulier les monoparentaux et les familles avec enfants* », la réforme de la subvention de loyer telle qu'elle est en vigueur depuis le 1^{er} avril ne respecte pas ses objectifs.

15. Premièrement, les modifications des tableaux n'augmentent pas le nombre de ménages qui seront éligibles pour la subvention. Toute au contraire, on révoque seulement l'effet de la « régression à froid » du nombre de bénéficiaires potentiels qui est dû à la non-indexation des seuils de faible revenu. En plus, les nouveaux seuils de faible revenu en vigueur dès le 1^{er} avril 2020 ne différencient nulle part entre des couples avec enfant(s) et les ménages monoparentaux.

16. Cependant, une étude récente du STATEC a fait l'analyse de l'augmentation du taux de risque de pauvreté provoquée par les coûts liés au logement en relation avec la situation familiale et a constaté que le taux de risque de pauvreté de certaines compositions de ménages est exceptionnellement élevé une fois que le logement est pris en compte.

17. Ainsi, on constate par exemple une importante différence entre la situation d'un ménage composé d'adultes sans enfants, de deux adultes avec un enfant et d'un ménage monoparental. Pour les premiers, après prise en compte des coûts de logements, le taux de risque de pauvreté augmente de 12% à 15%, pour les deuxièmes de 13% à 25% et pour les monoparentaux de 30% à 67%. Tandis que les coûts du logement n'augmentent que de façon minimale le taux de risque de pauvreté pour les couples sans enfants, il double presque pour les couples avec un enfant, et il est plus que doublé pour les monoparentaux qui arrivent à un taux de risque de pauvreté dramatique de 67%.

18. Par conséquent, notre Chambre est d'avis qu'on devrait, lors d'une future réforme du tableau des seuils de faible revenu, prévoir l'introduction d'une catégorie spéciale pour les ménages monoparentaux, ce qui serait à la fois en ligne avec les objectifs fixés dans le cadre de l'Accord de coalition et fortement nécessaire vu l'effet désastreux que les coûts liés au logement ont actuellement sur le taux de risque de pauvreté des ménages monoparentaux.

⁶ <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/2017/12/15/a1074/jo>

1.3. L'adaptation du barème des loyers de référence

Tableau 2 : La modification des loyer de référence

	Loyers de référence avant le 1er avril 2020 ⁷	Loyers de référence après le 1er avril 2020
Personne seule	846 €	935 €
Ménage sans enfant	927 €	1.020 €
Ménage avec 1 enfant	1.089 €	1.200 €
Ménage avec 2 enfants	1.249 €	1.380 €
Ménage avec 3 enfants	1.463 €	1.615 €
Ménage avec 4 enfants	1.816 €	2.005 €
Ménage avec 5 enfants	2.034 €	2.245 €
Ménage avec 6 enfants	2.170 €	2.395 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6e enfant	125 €	140 €

Note : anciens loyers de référence étaient en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015

19. Notre Chambre constate que, une fois de plus, tandis que les loyers de référence ont été revus à la hausse, ils restent toutefois homogènes au niveau national, sans tenir compte du lieu géographique du logement. Or, comme mentionné ci-dessus, les loyers peuvent diverger considérablement en fonction de la localisation de l'immeuble et généralement en fonction de la distance à la capitale et, pire encore, ces divergences sont en train de gagner en amplitude. Ainsi, d'après les statistiques du STATEC et de l'Observatoire de l'habitat, les loyers des appartements des contrats de bail en cours ont connu une hausse de 1,3% au Canton de Luxembourg entre 2017 et 2018, contre seulement 0,1% au Nord du pays.⁸

Tableau 3 : Évolution des loyers des appartements et maison des contrats de bail en cours (2017 à 2018)

	Évolution des loyers des appartements (2018/2017)	Évolution des loyers des maisons (2018/2017)
Canton de Luxembourg	1.3%	0.8%
Capellen-Mersch	0.8%	0.4%
Est	1.6%	1.6%
Canton d'Esch-sur-Alzette	0.8%	0.1%
Nord	0.1%	0.7%
Grand-Duché du Luxembourg	1.0%	0.7%

Source : Enquête Loyer du STATEC⁹

20. Ainsi, les personnes louant par exemple un appartement à Luxembourg-Ville sont donc défavorisées, vu que leur charge réelle de loyer est sous-estimée du fait de ce calcul d'un loyer moyen national. Vu cette déconnexion entre la fixation d'un seul loyer de référence national et les réalités du marché locatif, au lieu d'aider des ménages moins aisés à se loger par exemple dans la capitale et proche de leur lieu de travail et de promouvoir ainsi une certaine mixité sociale dans les grandes agglomérations, on risque plutôt de pousser les ménages aux revenus moins élevés vers la périphérie du pays (ou des régions) où les loyers sont moins élevés, et d'accélérer, en conséquence, la gentrification de la capitale et des autres villes importantes du pays qui profitent d'une localisation géographique favorable.

⁷ <http://data.legilux.public.lu/file/eli-etat-leg-memorial-2015-233-fr-pdf.pdf>

⁸ STATEC and L'Observatoire de l'habitat, "Le Logement En Chiffres - Grand-Duché de Luxembourg," 10.

⁹ STATEC and L'Observatoire de l'habitat, 10.

21. Aux yeux de notre Chambre, une telle évolution n'est absolument pas souhaitable et incompatible avec le principe d'équité sociale et ne devrait, en conséquence, pas être supportée, voire même accélérée à travers des subventions étatiques. En conséquence, la CSL demande de prévoir des loyers de référence différents en fonction des zones géographiques qui seront plus en ligne avec les loyers demandés en réalité sur le marché locatif.

1.4. L'adaptation des montants plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition de ménage

Enfin, les montants plafonds mensuels de la subvention de loyer ont été adaptés conformément au tableau ci-après.

Tableau 4 : L'adaptation des montants plafonds mensuels de la subvention de loyer

	Montants plafonds mensuels de la subvention de loyer avant le 1er avril 2020 ¹⁰	Montants plafonds mensuels de la subvention de loyer après le 1er avril 2020
Personne seule	124 €	134 €
Ménage sans enfant	124 €	134 €
Ménage avec 1 enfant	149 €	160 €
Ménage avec 2 enfants	174 €	187 €
Ménage avec 3 enfants	199 €	214 €
Ménage avec 4 enfants	224 €	241 €
Ménage avec 5 enfants	248 €	267 €
Ménage avec 6 enfants et plus	273 €	294 €

Note : anciens montants plafonds mensuels en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015

22. Notons d'abord que pour une bonne partie des demandeurs de cette aide, et notamment pour les ménages les moins aisés entre eux, c'est ce plafond qui est finalement décisif quant à la hauteur de la subvention accordée.

23. Prenons l'exemple d'un ménage composé de 2 adultes qui fait une demande pour une subvention de loyer.

Le calcul du montant accordé se fait selon la formule suivante :

$Lo - (0,25 \times r) = SL$, où Lo est le loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition de ménage, 0,25 est le taux d'effort théorique raisonnable consacré par le ménage au paiement du loyer, r est le revenu net disponible mensuel du ménage, et SL est le montant de l'aide versée au ménage éligible.

Supposons donc que le ménage composé de 2 adultes ait un revenu net disponible de 3200 €.

La subvention est donc calculée de la façon suivante dès le 1^{er} avril 2020 :

$$1020 \text{ €} - (0,25 \times 3200 \text{ €}) = 220 \text{ €}$$

Or, selon le tableau ci-dessus, le montant de l'aide est plafonné – pour ce type de composition de ménage – à 134 € et la subvention de loyer accordée ne sera donc que de 134 € et non de 220 €.

Même si on augmenterait donc le loyer de référence par exemple à 1200 €.

On aurait théoriquement une subvention de :

$$1200 \text{ €} - (0,25 \times 3200 \text{ €}) = 400 \text{ €}, \text{ or, une fois de plus, c'est le plafond qui est décisif.}$$

¹⁰ <http://data.legilux.public.lu/file/eli-etat-leg-memorial-2015-233-fr-pdf.pdf>

Supposons maintenant le même couple avec un revenu net disponible mensuel de seulement 2800 €, donc un ménage encore moins aisé.

On aurait une subvention de :

$$1020 \text{ €} - (0,25 \times 2800 \text{ €}) = 320 \text{ €}$$

Toutefois, l'aide est plafonné à 134 €.

24. Ni l'adaptation du loyer de référence, ni les modifications des seuils de faible revenu ont donc dans ces cas un impact sur la hauteur de la subvention. Tandis que certains ménages à revenu très bas seraient donc éligibles et auraient besoin d'une aide beaucoup plus élevée, le plafond limite finalement amplement l'effet de la subvention de loyer.

25. Pire encore, suivant cette formule, force est de constater que (toujours pour le même couple) en dessous d'un revenu net disponible mensuel de 3544 €, le facteur « revenu » n'a plus aucun impact sur l'ampleur de la subvention. (Formule : $1020 \text{ €} - (0,25 \times r) = 134 \text{ €}$ (plafond) $\rightarrow r = 3544 \text{ €}$)

26. À cause de ce plafond, un couple avec un r de 3000 € reçoit la même subvention qu'un couple avec un r de 3544 €, ce qui est déjà, d'un point de vue d'équité sociale, très regrettable. Plus que le revenu du ménage concerné est inférieur à 3544 €, plus le plafond limite l'aide potentielle. Le même phénomène existe d'ailleurs pour tous les autres types de composition de ménage.

27. En plus, vu la hausse flamboyante des prix immobiliers pendant les dernières années, qui se reflétera évidemment au futur dans l'évolution des loyers des nouveaux contrats de bail, la CSL est généralement d'avis que la fixation de tels plafonds qui sont, même en prenant en compte l'adaptation récente, inefficaces et largement insuffisants face à la crise du droit au logement et la flambée des prix immobiliers et des loyers qui menacent actuellement la paix sociale, rend beaucoup moins probable que la subvention remplisse le rôle qui lui avait été assigné – l'amélioration des conditions de logement et surtout l'élargissement de l'accès aux logements du marché locatif non subventionné.

28. Dans ce contexte, il est important de comparer l'évolution des plafonds mensuels de la subvention de loyer avec l'évolution des loyers sur le marché locatif privé. Prenons par exemple comme outil la série rétrospective de l'indicateur des loyers annoncés d'appartements en euros courants de l'Observatoire de l'habitat¹¹. Les anciens plafonds étaient en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015. Prenons donc comme point de départ l'indicateur des loyers annoncés d'appartements au 1^{er} trimestre 2015 qui était de 142,93 (Base 100 au 1^{er} trimestre 2005). Comme les données du 1^{er} trimestre 2020 ne sont pas encore disponibles, prenons donc l'indicateur du 1^{er} trimestre 2019 qui était de 167,67.

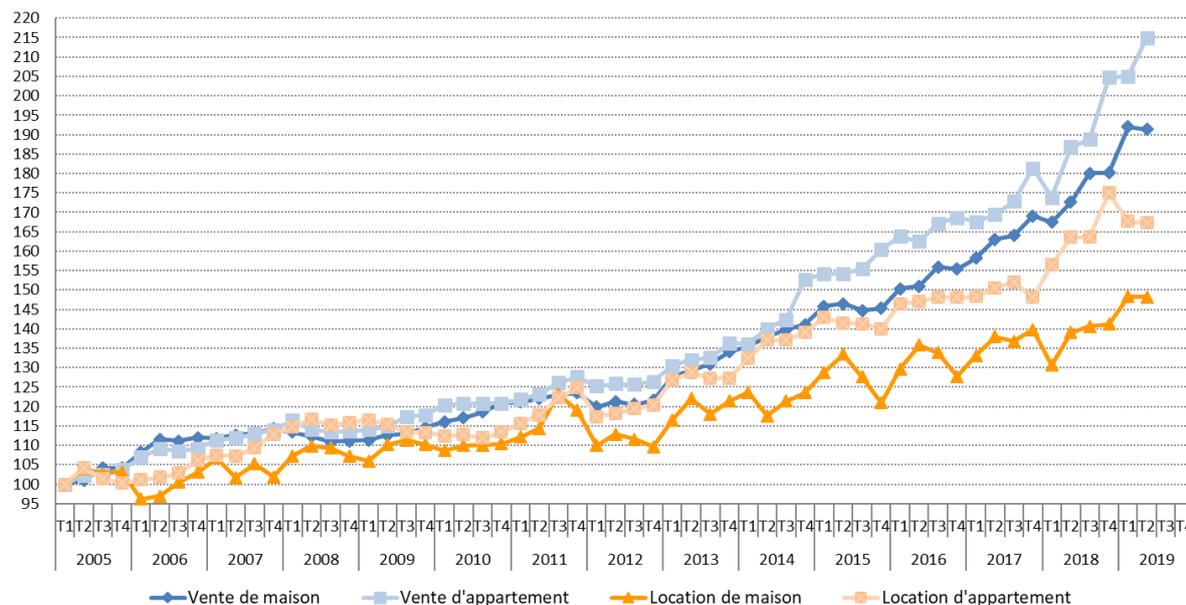
29. Cette évolution sur 4 ans correspond donc à une hausse des loyers annoncés de +17,3%. En comparant cette flambée avec la hausse récente des plafonds, on constate une déconnexion importante. Ainsi, les plafonds ont été haussés de 8,1% pour les personnes seules et les couples sans enfants, de 7,4% pour les couples avec 1 enfant et de 7,5% pour les couples avec 2 enfants.

30. Il faut donc constater que l'augmentation des plafonds n'est absolument pas en ligne avec l'évolution flamboyante des loyers et qu'il y a donc un nivellement vers le bas de la valeur réelle de cette aide financière. D'ailleurs, notons qu'on a ici comparé les plafonds qui sont en vigueur seulement depuis le 1^{er} avril 2020 avec les loyers annoncés du 1^{er} trimestre 2019. Vu la flambée récente, il s'agit ici encore d'une sous-estimation de la perte en valeur réelle de la subvention de loyer.¹²

¹¹ Vu que le marché locatif luxembourgeois est marqué par une demande qui dépasse amplement l'offre et sur lequel les propriétaires se trouvent généralement en position de force, il est fortement probable que les loyers annoncés correspondant aux loyers qui sont finalement fixés dans le cadre des contrats de bail.

¹² <http://observatoire.liser.lu/index.cfm?pageKw=serie3>

Figure 2 : Indicateurs des prix et des loyers annoncés en euros courants (Base 100 au 1er trimestre 2005)



Source : Observatoire de l'habitat¹³

31. Au vue de la pénurie actuelle de logements locatifs sociaux¹⁴ (avec une longue liste d'attente auprès des promoteurs publics) et de l'augmentation continue des prix des logements et des loyers au Grand-Duché, la subvention de loyer mérite un meilleur succès. **Ainsi, la CSL revendique que, lors d'une réforme dans le proche future, la formule qui sert pour le calcul des aides et notamment le principe du plafonnement, soient revus, modifiés et adaptés à l'évolution réelle des loyers, ainsi qu'aux besoins financiers d'un nombre grandissant de ménages qui risquent de perdre l'accès au droit fondamental qui est le droit au logement.**

2. Conclusion

32. Notons d'abord que notre Chambre salue le fait que, pour les dossiers déjà actuellement en paiement, les adaptations des montants à la hausse se font automatiquement et qu'il ne faut aucune demande supplémentaire de la part des personnes qui bénéficiaient déjà de la subvention avant la réforme.

33. Cependant, en ce qui concerne les personnes qui ont subi une perte partielle ou intégrale de leur revenu due à la crise du COVID-19 (p.ex. -20% à cause du chômage partielle) et qui sont, par conséquence, soudainement éligible pour une subvention de loyer tandis qu'ils ne l'étaient pas auparavant, notre Chambre se demande si ces locataires se rendent compte de cette possibilité. **Aux yeux de la CSL, le gouvernement (ou le ministère du logement) devrait lancer une campagne de sensibilisation afin d'informer les ménages éligibles et de les motiver à faire une demande sans délai.**

¹³ <http://observatoire.liser.lu/index.cfm?pageKw=serie3>

¹⁴ D'après l'Union sociale pour l'habitat, le Luxembourg aurait une proportion de 5,1% de logements sociaux. D'autres sources donnent une proportion encore largement inférieure. Ainsi, la Cour des comptes du Luxembourg se réfère à l'OCDE. Selon les chiffres de la base de données de cette organisation internationale, « le Luxembourg se situe avec 1,6% de logements sociaux locatifs parmi les derniers au classement des pays recensés. En tête du classement figurent les Pays-Bas avec 34,1%. Parmi nos pays voisins, la France présente un taux de 18,7% de logements sociaux locatifs tandis que l'Allemagne figure au classement avec 3,9% de logements sociaux locatifs » (Rapport spécial sur la réalisation de logements sociaux, p. 24).

34. En plus, la CSL est d'avis que cette modification faite en pleine crise de manière hâtive et dont l'envergure des adaptations est loin d'être suffisante vue la flambée récente des prix immobiliers, ne devrait nulle part remplacer une réforme substantielle post-crise qui sera accompagnée d'une délibération démocratique incluant les avis des chambres professionnelles.

35. En fait, les exemples de calcul présentés ci-dessus montrent que pour le moment, ni les conditions d'éligibilité, ni les plafonds sont adaptés à la réalité du marché locatif privé du Luxembourg et aptes à soulager les locataires qui ont un besoin urgent d'aides financières.

36. À part des plafonds qui semblent généralement insuffisants pour contrecarrer les effets désastreux de la hausse des loyers, la CSL constate que le nombre de bénéficiaires d'une subvention de loyer est très largement en-dessous des attentes du gouvernement et que l'aide n'a toujours pas eu le succès voulu par le législateur. Selon le Ministre du logement, Henri Kox, en 2019, seulement à peu près 5600 ménages ont reçu une subvention tandis que le nombre de ménages éligibles a été estimé à 35 000, ce qui correspond presque à deux tiers de l'ensemble des locataires privés au Luxembourg.

37. Notre Chambre s'interroge sur les raisons de ce phénomène. En vue d'une allocation optimale des aides, la CSL 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 en tant que locataires.

Luxembourg, le 28 mai 2020

Pour la Chambre des salariés,



Sylvain HOFFMANN
Directeur



Nora BACK
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.