



CHAMBRE DES SALAIRES  
LUXEMBOURG

12 novembre 2013

# AVIS I/37/2013

relatif au projet de loi relative à la promotion du logement  
et de l'habitat durables

..... AVIS .....

Par lettre en date du 19 juin 2013, Monsieur Marco Schank, ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

1. Le projet de loi vise à introduire les objectifs du développement durable et à regrouper les trois piliers y relatifs, à savoir le social, l'économie et l'écologie, dans le domaine des aides individuelles au logement. Il prévoit de regrouper au sein du ministère du Logement toutes les aides financières étatiques concernant le logement.
2. Dans un avenir proche, il suffira au demandeur de s'adresser au seul Service des aides au logement pour l'obtention des aides individuelles au logement (« Guichet unique des aides au logement »).
3. Le projet de loi est divisé en 5 parties.

## **Partie I. Champ d'application et définitions (articles 1<sup>er</sup> et 2)**

4. D'après l'article 1<sup>er</sup>, le logement et l'habitat durables reposent sur les trois aspects du développement durable, à savoir l'aspect social, l'aspect économique, et l'aspect écologique. Les aspects social et économique se caractérisent par l'accessibilité en fonction de la capacité financière de l'occupant et par l'adaptabilité et la salubrité du logement. L'aspect écologique correspond à l'utilisation rationnelle des ressources naturelles non-renouvelables, la maîtrise du coût de l'occupation via l'efficacité énergétique et la mise en oeuvre de matériaux de construction écologiques.
5. L'article 2 fournit les définitions de ministre, ménage, demandeur, bénéficiaire, logement, établissement financier et de promoteur.

## **Partie II : Aides étatiques promouvant le logement et l'habitat durables**

6. Cette partie contient des dispositions relatives aux aides individuelles au logement, c'est-à-dire les aides revenant aux ménages, d'une part, ainsi qu'aux aides pour le développement d'un habitat durable, qui sont en fait plutôt des aides aux promoteurs et aux propriétaires, d'autre part.

### **1. Les aides individuelles au logement**

#### **1.1. Aides à la location**

##### **1.1.1. Aide au financement de la garantie locative (article 3)**

7. Cette aide a été introduite dans la loi de 1979 (article 14quater) par une loi du 8 novembre 2002. Au cas où les conditions sont remplies et si le bailleur exige une garantie locative, lors de la conclusion du bail, le ministre s'engage à avancer la garantie locative au ménage locataire ne disposant pas de l'argent nécessaire requis au moment de la conclusion du bail.

**8. Il faut que le ménage :**

- ne soit ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement au grand-duché de Luxembourg ou à l'étranger ;
- conclue un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement situé sur le territoire du grand-duché de Luxembourg et constituant sa résidence principale et permanente ;
- conclue avec un établissement financier un contrat de dépôt conditionné respectant les conditions à fixer par règlement grand-ducal et donne instruction à l'établissement financier concerné de transmettre une copie des extraits relatifs au compte de dépôt conditionné au ministre ;
- remplisse les conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal.

**9.** Le montant de l'aide est fixé en fonction de la situation de revenu et de famille du ménage. Le montant de l'aide ne peut en aucun cas dépasser trois mois de loyer. Le montant maximal de l'aide est limité à 573 euros, n.i. 100 (4.441,72 euros à l'indice 775,17).

**1.1.2. Subvention de loyer (article 4)**

**10.** La subvention de loyer est ancrée dans cette loi. Actuellement, cette subvention fait l'objet d'un projet de loi à part, en cours de procédure législative (projet de loi n° 6542 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, déposé le 12 février 2013 à la Chambre des députés, avis de la CSL du 23 avril 2013).

**11.** Une partie de cette disposition est insérée dans le projet de loi pour indiquer l'emplacement proposé de cette aide dans le cadre de la nouvelle loi sur les aides au logement.

**12.** Dans son avis I/15/2013 du 23 avril 2013, la CSL a formulé un certain nombre d'observations quant aux dispositions du projet de loi relatif à la subvention de loyer.

**Montant de la subvention de loyer**

**13.** Le montant de la subvention de loyer allouée à un ménage remplissant les conditions d'éligibilité sera calculé en fonction d'une formule tenant compte des critères suivants :

- un loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage et défini en prenant en considération les besoins théoriques optimaux par type de ménage au grand-duché de Luxembourg (p.ex. une personne seule a besoin d'une pièce unique, un couple avec un enfant a besoin de trois pièces, etc.);
- un taux d'effort théorique fixé à 33% du revenu net disponible du ménage, pour le paiement du loyer ; ce revenu net disponible sera également défini par règlement grand-ducal.

**14.** Un plafonnement du montant de l'aide est prévu, en fonction de la composition du ménage. Le montant maximal de la subvention de loyer que peut obtenir un ménage bénéficiaire est limité par le projet de loi à 230 euros.

**15.** Le montant de l'aide ne peut jamais dépasser le loyer effectivement payé.

16. A l'exception de la disposition précédente, le loyer effectivement payé par le ménage n'intervient pas dans le calcul de la subvention de loyer.

### La population éligible

17. La subvention de loyer pourra être accordée aux ménages à faible revenu qui louent un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à 33% de leur revenu net disponible.

18. Il existe donc trois conditions cumulatives pour que le ménage soit éligible pour une subvention de loyer :

- louer un logement sur le marché privé au grand-duché de Luxembourg ;
- le revenu net disponible doit se situer au-dessous d'un seuil de faible revenu fixé annuellement par règlement grand-ducal ;
- le ménage doit consacrer un taux d'effort supérieur à 33% de son revenu net disponible pour le paiement du loyer.

19. Le texte du projet de loi ne définit pas encore le seuil de faible revenu. Toutefois, d'après l'exposé des motifs et la fiche financière annexée au projet de loi, la référence qui a été retenue est la moyenne arithmétique entre le salaire social minimum (SSM) net et le salaire social minimum qualifié net, celle-ci se rapprochant le plus du niveau du seuil de pauvreté.

20. La CSL estime que l'argument du Gouvernement est convaincant : l'indicateur du seuil de risque de pauvreté ne peut être mesuré qu'avec un décalage d'au moins un an, alors que les paramètres sociaux tels que le salaire social minimum et le revenu minimum garanti (RMG) sont fixés par la loi, et sont dès lors connus à l'avance.

21. La proximité temporelle de l'indicateur retenu peut en effet se transformer en un avantage pour les ménages demandeurs d'une subvention de loyer.

22. La valeur la plus actuelle du seuil de risque de pauvreté, qui provient de l'enquête EU-SILC effectuée en 2011, et dont les résultats ont été publiés fin 2012, s'élève à 1.627,20 euros, tandis que la moyenne entre le SSM net et le SSM qualifié net est égale à 1.741,47 euros au 1er octobre 2013.

23. La CSL n'a pas trouvé de justification pour l'exclusion des bénéficiaires du revenu minimum garanti de la population cible. Est-ce dû à l'existence de la majoration pour charge de loyer dans le cadre du RMG, qui s'élève à 123,95 euros maximum ? Cette prestation est égale à la différence entre le loyer effectivement payé et 10% du revenu minimum garanti du ménage, sans qu'elle puisse excéder 123,95 euros. La CSL a d'ailleurs déjà demandé une augmentation de la majoration pour charge de loyer dans le cadre du RMG, qui n'est pas indexée et qui n'a plus été adaptée depuis 1993.

24. En aucun cas la CSL ne pourrait-elle accepter que les bénéficiaires du RMG soient exclus du bénéfice de la subvention, ce qui d'ailleurs n'est pas prévu par le texte du projet de loi. La subvention de loyer pourrait-elle être cumulée avec la majoration pour charge de loyer dans le cadre du RMG ?

### Le revenu pris en considération

25. A l'exposé des motifs projet de loi n° 6542, on peut lire que « la population cible de la subvention de loyer est essentiellement le travailleur dit pauvre (« working poor »), c'est-à-dire la personne qui a un emploi mais qui demeure dans la pauvreté à cause de la faiblesse de ses revenus et ceci malgré les transferts sociaux dont elle bénéficie. »

26. La Chambre des salariés ne saurait accepter que les seuls travailleurs actifs pourraient avoir droit à une subvention de loyer. Le revenu net disponible à prendre en considération pour le calcul de l'aide est la moyenne du revenu net disponible de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide.

27. Si ce revenu comprend des revenus professionnels n'ayant pas existé pendant toute l'année, ces revenus seraient à extrapoler sur l'année.

28. Notre chambre comprend qu'il peut s'agir ici d'éliminer certaines situations où des personnes à revenus plus élevés arrivent au cours de l'année pour la première fois sur le marché du travail. Leur salaire mensuel qui se trouve au-dessus du plafond de revenu retenu pour les ménages à faible revenu, ne devrait pas donner droit à une subvention de loyer.

29. Toutefois, la formulation retenue s'applique aussi à des personnes ayant perdu leur emploi ou à des travailleurs quittant la vie active pour prendre leur retraite. En raison de ce changement de la situation vis-à-vis du marché du travail, leur revenu net disponible annuel diminue fréquemment. La CSL demande qu'il soit assuré que ces catégories de ménages accèdent également à la subvention de loyer.

### Le loyer national de référence et le taux d'effort

30. Le loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage fera l'objet d'un règlement grand-ducal. Notre chambre note que ce loyer de référence est homogène au niveau national, donc qu'il ne dépend pas du lieu géographique du logement. Or, les loyers peuvent diverger considérablement en fonction de la localisation de l'immeuble. Si le loyer moyen annoncé est de 1.454 euros à Luxembourg-Ville, il est de 874 euros dans la commune de Clervaux<sup>1</sup>. Nos pays voisins tiennent compte de ces différences en prévoyant différents paliers ou zones de loyers.

### Prévention des hausses de loyer injustifiées

31. Les critiques vis-à-vis de l'introduction d'une subvention de loyer ont toujours été motivées par la crainte d'une augmentation des loyers suite au versement de la subvention au locataire. La CSL demande par conséquent que les contrôles ne doivent pas seulement porter sur les revenus et la composition du ménage des locataires, mais qu'une répercussion de la subvention sur le loyer, anéantissant ainsi l'avantage accordé au locataire, doit être évitée. Le locataire bénéficiaire de la subvention doit donc être informé des moyens à sa disposition en cas d'augmentation injustifiée du loyer par le propriétaire. L'administration qui accorde la subvention doit donc communiquer en même temps au bénéficiaire les coordonnées de la Commission de loyers locale ou régionale compétente.

---

<sup>1</sup> Observatoire de l'habitat 2012-2013

## **1.2. Aides à l'accèsion à la propriété**

### **1.2.1. Aides socio-économiques**

**32.** A part le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil et la participation étatique aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat, toutes les aides socio-économiques prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 et les règlements d'exécution seront reprises dans la nouvelle loi, qui prévoit pour toutes les aides des mesures d'exécution par règlement grand-ducal.

#### **a) Garantie de l'Etat [article 5]**

**33.** Le montant minimum de l'épargne sera porté à 250 euros au lieu de 240 euros actuellement.

**34.** La garantie de l'Etat sera liée à une condition de revenu à déterminer par règlement grand-ducal.

#### **b) Aides en capital**

- *Prime de construction et d'acquisition [article 6]*

**35.** Les dispositions actuellement en vigueur sont reprises dans l'article 6 du projet de loi.

- *Prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires [article 7]*

**36.** La prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires (actuellement : « complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil ») sera dorénavant directement versée aux acquéreurs et non plus aux promoteurs qui la transfèrent aux acquéreurs.

- *Prime d'épargne [article 8]*

**37.** Cet article reprend les dispositions actuelles sur la prime d'épargne, laquelle peut être obtenue par l'acquéreur d'un logement s'il est bénéficiaire d'une prime de construction ou d'une prime d'acquisition.

- *Prime d'amélioration de logements anciens [article 9]*

**38.** Cet article reprend les dispositions de l'article 12 de la loi de 1979 et des articles 21 et 23 du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

**39.** Un règlement grand-ducal du 18 février 2013 exclut désormais les travaux recommandés par le carnet de l'habitat, dont la réglementation afférente vient d'être abrogée.

**40.** Le système du carnet de l'habitat sera prochainement remplacé par la certification écologique des logements prévue par le présent projet de loi.

- *Participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins des personnes handicapées (article 10)*

**41.** L'aide ne sera plus limitée aux seules personnes ayant un handicap physique. Dorénavant, sont visées les personnes atteintes d'un ou de plusieurs handicaps sensoriels ou moteurs constitutifs d'une insuffisance ou diminution permanente ou temporaire les empêchant d'accomplir les gestes quotidiens et notamment de se déplacer de leurs propres moyens, respectivement les personnes atteintes d'une déficience intellectuelle.

### **c) Aide en intérêt (article 11)**

- *Subvention d'intérêt*

**42.** La subvention d'intérêt est maintenue sous sa forme actuelle. Elle varie actuellement entre 0,575 % et 2,45 % suivant le revenu et la composition du ménage.

**43.** Le texte précise que la subvention d'intérêt est à calculer sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement financier prêteur et qu'elle est convertie en un montant d'aide périodique.

- *Bonification d'intérêt*

**44.** Quant à la bonification d'intérêt, elle n'existera plus en tant qu'aide au logement dans la nouvelle loi. Pourtant, toute personne propriétaire d'un logement avant l'entrée en vigueur de la présente loi pourra encore obtenir une bonification d'intérêt à l'avenir, à condition d'avoir un enfant à charge (p.ex. en cas de naissance d'un enfant après cette date-limite, c'est-à-dire même si cette personne n'a pas encore d'enfant à charge au moment de l'entrée en vigueur de la loi).

**45.** C'est pourquoi la base légale de la bonification d'intérêt, à savoir l'article 14bis de la loi modifiée de 1979, sera maintenue en vigueur, alors que les autres dispositions de la loi de 1979 seront abrogées (cf. article 61 du projet de loi).

**46.** Dans son avis I/76/2010 du 18 octobre 2010 relatif au projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et visant à abroger la bonification d'intérêt généralisée, projet qui n'a pas été adopté par la Chambre des députés, la CSL avait fortement critiqué l'abolition généralisée de la bonification d'impôt.

**47.** Le projet de loi de 2010 visait cette suppression du fait qu'elle est accordée indépendamment du revenu du demandeur et bénéficie également à des personnes à revenus élevés. Selon les auteurs de ce projet de loi, cette mesure s'inscrivait dans la volonté gouvernementale d'endiguer la détérioration des finances publiques.

**48.** Dans son avis cité, la Chambre des salariés a fait observer que cette abrogation vise une mesure d'application générale puisque soumise à aucun critère social, qui aura par conséquent un impact certes légitime sur des ménages qui auraient pu en bénéficier jusqu'alors sans en avoir réellement besoin, mais qui lèsera aussi les ménages à faible revenu.

**49.** Pour cette catégorie de citoyens, pour qui la bonification d'intérêt aurait pu être fort bénéfique, cette suppression prévue n'était accompagnée d'aucune mesure alternative. Or une compensation aurait pu être réalisée par la création d'une nouvelle mesure subordonnée à des conditions de revenus, sinon au moins par le renforcement d'une mesure sociale existante, par exemple la subvention d'intérêt.

**50.** Il ressort effectivement d'une étude<sup>2</sup> du CEPS/INSTEAD mentionnée dans l'exposé des motifs du projet de loi faisant l'objet du présent avis que parmi les ménages à faibles revenus (ceux compris entre 20.000 et 40.000 euros par an), l'abolition des aides en intérêt ferait monter leur taux d'effort de 9,2 points de pour cent.

**51.** Par contre, le taux d'effort des ménages dont les revenus sont supérieurs à 80.000 € par an bénéficiant d'une subvention et d'une bonification d'intérêt n'augmenterait que de 2,8 points de pour cent en cas de suppression de ces aides.

**52.** Notre Chambre réitère donc son opposition à une suppression totale de la bonification d'intérêt.

**53.** Elle constate qu'il existe des renseignements contradictoires entre le projet de loi et l'exposé des motifs et le commentaire des articles qui l'accompagnent.

**54.** Ainsi, l'on peut lire à l'exposé des motifs que « ...la bonification d'intérêt sera liée à une condition de revenu » et « la bonification d'intérêt sera abrogée, mais uniquement pour l'avenir ».

**55.** Quant au commentaire relatif à l'article 61 sur les dispositions abrogatoires, transitoires et finales, il énonce que « La bonification d'intérêt, contrairement aux autres aides au logement prévues par la loi de 1979, pose problème car elle n'existera plus en tant qu'aide au logement dans la nouvelle loi. Pourtant, il a été décidé que toute personne propriétaire d'un logement *avant* l'entrée en vigueur de la présente loi pourra encore obtenir une bonification d'intérêt *à l'avenir*, à condition d'avoir un enfant à charge (p.ex. en cas de naissance d'un enfant après cette date-limite, c'est-à-dire même si cette personne n'a pas encore d'enfant à charge au moment de l'entrée en vigueur de la loi)... Il est dès lors jugé utile de maintenir en vigueur la base légale sur la bonification d'intérêt, prévue par l'article 14bis de la loi modifiée de 1979. »

**56.** L'article 6, paragraphe (2), première phrase dispose effectivement que « L'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste en vigueur. ».

**57.** Donc, d'après la teneur de ce texte, la bonification d'intérêt sera toujours accordée à l'avenir, également pour les logements acquis après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi et même si la bonification d'intérêt n'y figure plus parmi les aides individuelles.

\* \* \*

**58.** L'aide d'épargne-logement pour nouveau-né de 100 euros (article 14ter de la loi de 1979) ne sera plus reprise dans la nouvelle loi.

---

<sup>2</sup> BOUSCH Patrick, LICHERON Julien (2010) ; Analyse de l'efficacité économique des aides individuelles au logement - Etude réalisée pour le compte du ministère du Logement, CEPS/INSTEAD, juillet 2010

**59.** Cette aide peut actuellement être attribuée aux enfants nés après le 2 décembre 2002 et qui résident au Luxembourg.

**60.** Les demandeurs doivent s'adresser à un institut financier et ouvrir un compte d'épargne-logement spécial au nom de l'enfant en question. L'institut financier transmet les données relatives au compte au Service des aides au logement qui à son tour procède au virement des 100 euros sur ce compte.

**61.** Le compte d'épargne-logement est un compte sur lequel l'aide d'épargne-logement généralisée, ainsi que les dépôts et les intérêts créditeurs doivent être réservés jusqu'à l'âge de 30 ans du bénéficiaire du compte au financement de son logement.

**62.** En 2012, seulement 80 demandes ont été présentées pour un total de 8.000 euros. Même si le montant de cette aide est faible, la CSL a l'impression que beaucoup de personnes n'ont pas demandé l'aide parce qu'elles sont dans l'ignorance de cette prestation. Comment peut-on expliquer autrement qu'il y a si peu de demandes en présence de plus de 6.000 naissances en 2012 ?

**63.** Notre chambre renvoie aux points 118 et 119 pour ce qui est de la nécessité d'une politique d'information plus active en matière des aides au logement.

#### 1.2.2. Les aides énergétiques et écologiques

**64.** Dans une logique de cohérence par rapport au principe global du logement durable, et aussi par souci de simplification administrative, les aides écologiques sont intégrées dans la loi, permettant ainsi à l'administré de demander les différentes aides liées au logement durable - dorénavant unies dans un même texte - auprès d'un seul ministère, en l'occurrence celui ayant le logement dans ces compétences.

**65.** Les aides écologiques sont nouvellement créées par la présente loi, car elles n'existaient pas jusqu'à présent dans le domaine du logement. Ces aides nouvelles trouvent également leur origine dans un souhait d'amplifier le concept de développement durable dans la politique du logement.

**66.** Il s'agit d'aides financières aux investissements ayant pour but l'utilisation rationnelle de l'énergie, la mise en valeur des sources d'énergie renouvelables et l'amélioration de la qualité écologique.

**67.** Un certain nombre de ces aides existent déjà à l'heure actuelle. La réglementation afférente est le règlement grand-ducal du 12 décembre 2012 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables dans le domaine du logement.

#### **a) Aides en capital**

- *Prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée (article 13)*

**68.** Cette prime sera soumise à plus de conditions (conditions liées à la surface, ne pas être propriétaire d'un 2<sup>e</sup> logement, condition d'habitation de 10 ans) afin de souligner son caractère

socio-économique.

**69.** L'aide est uniquement octroyée à des personnes physiques.

**70.** L'aide maximale pour une maison individuelle à performance énergétique élevée est de 12.000 euros, tandis que l'aide maximale pour un logement dans un immeuble en copropriété à performance énergétique élevée est de 6.400 euros.

**71.** En fonction de l'entrée en vigueur projetée du présent projet de loi (1<sup>er</sup> janvier 2015 pour les aides écologiques en capital), les logements à basse consommation d'énergie seront probablement devenus « standard » au niveau de la performance énergétique, et ne seront plus éligibles pour les aides étatiques.

**72.** Pour cette raison, uniquement les logements dits « à performance énergétique élevée », c'est-à-dire correspondant au moins à un indice de dépense d'énergie de chauffage A et un indice de dépense d'énergie primaire A, sont pris en considération dans le cadre de la loi.

- *Prime d'assainissement énergétique (article 14)*

**73.** Le projet de loi maintient l'approche du règlement grand-ducal du 12 décembre 2012.

**74.** La prime peut se rapporter aux éléments de construction de l'enveloppe thermique du bâtiment et à la ventilation mécanique contrôlée.

**75.** La prime peut être accordée à un ménage, à une personne morale de droit privé ou une personne morale de droit public autre que l'État. Ces personnes doivent être propriétaires du bâtiment ou d'une partie du bâtiment.

**76.** L'assainissement doit être réalisé sur base d'un conseil en énergie.

**77.** L'aide financière allouée pour les éléments de construction de l'enveloppe thermique du bâtiment peut être augmentée d'un bonus financier à condition que :

- l'indice de dépense d'énergie chauffage du bâtiment, après la réalisation des mesures d'assainissement énergétique, atteint une catégorie d'efficacité à fixer par règlement grand-ducal,
- ce même indice soit amélioré d'au moins deux catégories d'efficacité suite à l'assainissement énergétique.

**78.** Pour une maison individuelle, l'aide financière maximale pour l'enveloppe thermique augmentée le cas échéant du bonus, est de 28.000 euros, sans pouvoir dépasser 50% des coûts effectifs des mesures d'assainissement; l'aide financière maximale pour la ventilation mécanique contrôlée est de 6.000 euros.

**79.** Dans le cas d'un immeuble en copropriété, il n'existe pas de plafond pour l'enveloppe thermique (en raison des tailles très différentes des bâtiments). L'aide financière maximale pour la ventilation mécanique contrôlée est de 30.000 euros par immeuble en copropriété, sans pouvoir dépasser 50% des coûts effectifs des mesures d'assainissement.

▪ *Complément à la prime d'assainissement énergétique (article 15)*

**80.** Dans le souci de lutter contre la pauvreté énergétique, la loi permet au ministre d'accorder un complément sous forme d'une aide en capital pour les ménages à faible revenu.

**81.** Les ménages éligibles sont ceux qui remplissent les 4 conditions prévues pour la prime d'acquisition et qui sont bénéficiaires de la prime d'assainissement énergétique.

**82.** Le complément est plafonné à 20% de la prime d'assainissement énergétique.

▪ *Primes pour installations techniques valorisant les sources d'énergies renouvelables (articles 16-18)*

**83.** Les aides que le ministre peut accorder en matière d'installations techniques valorisant les sources d'énergie renouvelables sont prévues par ces articles. Ces aides sont les mêmes que celles prévues par le règlement grand-ducal du 12 décembre 2012.

**84.** Il s'agit des installations techniques suivantes :

- une installation solaire thermique,
- une pompe à chaleur,
- un chauffage à bois,
- un réseau de chaleur et raccordement à un réseau de chaleur,
- une installation solaire photovoltaïque.

**85.** Le texte prévoit de soutenir de façon plus poussée l'installation des différentes techniques dans des bâtiments plus anciens, en retenant, pour les 4 premières installations, un champ de bénéficiaires plus large que dans le cas de bâtiments moins anciens.

**86.** Ainsi, au cas où, de par son degré d'ancienneté à définir par règlement grand-ducal, une prime d'assainissement énergétique peut être accordée pour un bâtiment, les bénéficiaires peuvent être un ménage ou une personne morale de droit privé ou de droit public autre que l'Etat.

**87.** Au cas où le degré d'ancienneté n'est pas suffisant, seulement des ménages peuvent prétendre à obtenir la présente prime.

**88.** Les différentes primes sont énumérées et il est à chaque fois précisé quel montant maximal peut être alloué, que ce soit pour une maison individuelle ou un immeuble en copropriété. Ces montants sont parfois légèrement supérieurs à ceux prévus par le règlement grand-ducal du 12 décembre 2012.

▪ *Prime pour le conseil en énergie (article 19)*

**89.** Cet article reprend les dispositions actuellement en vigueur en matière de conseil en énergie. Ce conseil est obligatoire dans le cas d'un assainissement énergétique de l'habitation.

**90.** Dans le cas d'une maison individuelle, l'aide financière maximale est de 1.000 euros, sans toutefois pouvoir dépasser les coûts effectifs du conseil en énergie. Dans le cas d'un immeuble en

copropriété, l'aide financière maximale est de 1.600 euros par immeuble en copropriété, sans toutefois dépasser les coûts effectifs du conseil en énergie.

## **b) Aides dans le cadre de la certification de logement durable**

- *Certification de logement durable (article 20)*

**91.** Tout logement peut être soumis à la demande de son propriétaire à un examen quant à son caractère durable. Cet examen sera réalisé par un conseiller en énergie.

- *Prime pour l'établissement d'une certification de logement durable (article 21)*

**92.** Le ministre est autorisé à accorder à tout ménage propriétaire d'un logement une prime pour les services prestés par un conseiller en la matière pour l'établissement d'une certification de logement durable. Cette certification n'est toutefois pas obligatoire.

- *Prime en cas de logement durable certifié (article 22)*

**93.** Le ministre est autorisé à accorder une prime unique en cas d'obtention d'une certification de logement durable aux ménages qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une prime pour la construction d'un logement à performance énergétique élevée.

- *Primes pour matériaux écologiques (article 23)*

**94.** Le ministre est autorisé à accorder des aides financières pour l'utilisation de matériaux de construction écologiques. Un indice écologique des matériaux de construction permettra d'évaluer les effets sur l'environnement des matériaux de construction de façon scientifique.

**95.** Comme pour les autres aides en matière de certification de logements durables, les conditions et modalités d'octroi sont fixées par règlement grand-ducal. Toutefois, pour ces aides, il n'y a pas de condition de revenu qui est prévue.

## **c) Aides en intérêt**

### *Prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique (article 24)*

**96.** Le prêt à taux zéro pour le financement d'un assainissement énergétique est destiné à des ménages à faible revenu. Il s'agit d'une mesure destinée à lutter contre la pauvreté énergétique.

**97.** Il s'agit d'un prêt contracté auprès d'un établissement financier ayant signé une convention avec le ministre.

**98.** Le prêt est garanti en capital et en intérêts par l'Etat, sans que le montant du prêt garanti ne puisse être supérieur à 50.000 €.

**99.** Un conseiller en énergie est mis à disposition gratuite des ménages répondant aux critères socio-économiques prévus dans le cadre du prêt à taux zéro pour un assainissement énergétique.

**100.** Un règlement grand-ducal fixera le degré d'ancienneté des bâtiments éligibles, les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide.

*Subvention d'intérêt complémentaire à l'assainissement énergétique (article 25)*

**101.** Une subvention d'intérêt est également possible en cas de prêt hypothécaire contracté en vue de l'assainissement énergétique, d'un logement. Il convient de réduire la charge mensuelle des ménages à faible revenu, qui investissent dans des mesures d'économies d'énergie.

**102.** Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide.

**103.** En matière des aides énergétiques et écologiques, la CSL note qu'il n'existe pas d'aide à la location.

**104.** Il est vrai qu'en principe, des investissements destinés à améliorer la performance énergétique des logements devraient avoir pour conséquence une réduction des frais énergétiques des locataires.

**105.** Toutefois, l'investissement supplémentaire du propriétaire autorise celui-ci à augmenter le loyer, et en présence de dépenses d'investissement considérables, il est peu probable que la réduction des dépenses énergétiques permettra de compenser cette augmentation de loyer.

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

1.2.3. Dispositions générales aux aides (articles 26-30)

**107.** L'article 26 dispose qu'une personne ayant déjà bénéficié d'une ou de plusieurs de ces aides ne peut pas obtenir une ou plusieurs nouvelles aides pour un autre logement, sauf si la personne a remboursé sa part des aides allouées pour un logement précédent.

**108.** Par dérogation à l'alinéa qui précède, le ministre peut autoriser l'octroi d'une deuxième prime de construction ou d'acquisition même si la première prime n'a pas encore été remboursée. Dans ce cas, la première aide sera remboursée par compensation avec l'aide nouvellement accordée.

**109.** Cet article énonce également les règles de non-cumul ou les possibilités de cumul des différentes aides.

**110.** L'article 27 reprend les dispositions selon lesquelles, pour les aides individuelles au logement fixées par la loi, le bénéficiaire est tenu d'informer le ministre dans les plus brefs délais de tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression d'une ou de plusieurs de ces aides, et ce sous peine de restitution avec effet rétroactif des aides accordées.

**111.** L'article 28 dispose que, en cas d'octroi d'une aide individuelle au logement fixée par la loi, les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment. En cas d'octroi d'une aide en intérêt, les dossiers individuels sont réexaminés d'office tous les 2 ans.

**112.** Pour l'instruction du dossier et en cas de réexamen d'un dossier relatif aux aides individuelles au logement fixées par la loi, sur demande soit du ministre soit du ménage, le ministre est autorisé à accéder aux données à caractère personnel détenues par le Centre commun de la sécurité sociale, l'Administration des contributions, le Fonds national de solidarité, ainsi que le système informatique de la publicité foncière.

**113.** L'autorisation d'accès aux fichiers énumérés ci-dessus est seulement valable si le demandeur d'une aide individuelle au logement a préalablement donné son accord moyennant signature d'une déclaration spéciale sur le formulaire de demande en obtention de l'aide.

**114.** En vertu de l'article 29, pour garantir la restitution des aides individuelles au logement fixées par la loi, le ministre est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur le logement subventionné.

### **Amélioration des mesures d'information à destination des bénéficiaires potentiels**

**115.** La Chambre des salariés accueille avec satisfaction le regroupement de toutes les aides individuelles au sein d'un seul ministère. Le fait que le Service des aides au logement sera le destinataire unique des demandes d'aides individuelles est une simplification administrative au service des bénéficiaires des aides.

**116.** Toutefois, afin d'éviter que des bénéficiaires potentiels d'aides au logement renoncent à une demande du fait de l'ignorance de leurs droits, la CSL se prononce en faveur d'une politique d'information plus active de la part des administrations étatiques et communales.

**117.** Il peut en effet s'avérer que des brochures d'information ne soient pas suffisantes. Surtout dans le cas où le demandeur a autorisé le ministre à accéder aux données à caractère personnel détenues par le Centre commun de la sécurité sociale, l'Administration des contributions, le Fonds national de solidarité, ainsi que le système informatique de la publicité foncière, le Service d'aides au logement aura les informations nécessaires sur la situation du demandeur et il devra rendre celui-ci attentif aux aides supplémentaires auxquelles il peut prétendre.

**117bis.** Par ailleurs, la CSL se prononce en faveur d'offres ciblées destinées à informer, à motiver et à renseigner les propriétaires de logements. Ces offres devraient être adaptées aux besoins de différents groupes-cibles de propriétaires de logements envisageant une rénovation.

- Les propriétaires habitant eux-mêmes des bâtiments d'un certain âge à grande consommation d'énergie constituent ainsi un groupe-cible présentant un important potentiel en matière de rénovation énergétique. Des campagnes concentrées sur un secteur permettront d'approcher ce groupe cible et de le motiver en faveur d'une rénovation énergétique. Des consultations initiales pourront être offertes dans le cadre de cette campagne dans des quartiers d'habitation choisis.
- Les propriétaires de logements disposant d'un revenu moins élevé et qui procèdent souvent eux-mêmes aux travaux de réparation et de rénovation sont un autre groupe cible qu'il faudrait contacter par l'intermédiaire d'une offre d'informations spécifiques. Des offres d'informations et de consultations proposant des mesures à réaliser soi-même et à moindres frais pourraient être créées pour ce groupe.

## **Prise en charge directe par l'Etat des factures relatives aux acquisitions et travaux effectués par les ménages à revenus modestes**

**118.** Même si l'Etat de son côté alloue une aide bienvenue, le propriétaire de l'autre côté est cependant contraint de préfinancer les dépenses en vue de la construction, de l'amélioration ou encore de l'assainissement énergétique d'un logement. Or, le préfinancement requis s'avère pour les ménages à faibles revenus être une difficulté financière de taille, voire insurmontable. En l'attente de l'appui public – que ce soit à des fins de construction neuve, d'assainissement de bâtiments existants ou encore d'acquisition d'installations utilisant des sources d'énergie renouvelables – l'obtention d'un prêt à hauteur du montant total des coûts envisagés constitue un obstacle insurmontable, anéantissant d'emblée pour d'aucuns toute lueur d'espoir pour un tel projet.

**119.** C'est pourquoi la CSL demande que l'Etat prenne en charge directement le paiement des factures jusqu'à concurrence des subventions allouées, épargnant ainsi aux ménages la charge du préfinancement intégral. Cette manière de procéder aurait l'avantage de garantir un investissement utile et efficace des subventions étatiques accordées et, parallèlement, d'en faire bénéficier le contribuable à ressources faibles de manière équitable et dans la même mesure que tout autre requérant.

## **2. Les aides pour le développement d'un habitat durable**

**120.** Il s'agit de mesures destinées à la stimulation et la promotion non seulement de la construction de nouveaux logements à coût modéré, mais également à l'indispensable réhabilitation de l'habitat par l'assainissement énergétique de logements anciens.

### **2.1. Objectifs *(articles 31 et 32)***

**121.** Le ministre est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative de promoteurs dans le cadre de la création de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

**122.** Les participations financières interviennent au niveau de l'acquisition et de l'aménagement de terrains acquis en vue de la création de logements à coût modéré, au niveau de la réalisation de logements à coût modéré ou au niveau d'une ou plusieurs de ces opérations.

**123.** Pour déterminer la participation étatique lors d'une de ces opérations, le ministre peut ordonner une expertise immobilière, laquelle devra être effectuée par un expert assermenté.

**124.** Les participations pour des projets de création de logements à coût modéré sont arrêtées dans un programme pluriannuel étatique à fixer par règlement grand-ducal, qui prévoit également les montants maxima des participations financières et les droits et obligations des promoteurs.

### **2.2. Champ d'application *(article 33)***

**125.** Peuvent bénéficier d'une participation financière de l'Etat :

- a) l'acquisition de terrains ;
- b) les aides en intérêt pour le préfinancement des projets de création de logements ;
- c) la création de logements locatifs ;
- d) la création de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire ;
- e) la création de foyers d'hébergement pour demandeurs de protection internationale

### 2.3. Conditions d'octroi générales *(article 34)*

**126.** Les relations entre le promoteur et l'Etat sont de nature contractuelle. Elles sont entérinées dans une convention à signer par les parties.

**127.** Il n'est en principe pas possible de faire bénéficier un même projet de création de logements de plusieurs participations étatiques, sauf, si au bout de 20 ans, la construction nécessite d'importants travaux d'assainissement.

#### Droit de préemption

**128.** Afin d'enrayer les cas d'abus à des fins de pure spéculation lors de la revente d'un logement à coût modéré ayant fait l'objet d'une participation étatique et dont les droits de l'acquéreur ont été constitués sur base d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie, le projet de loi accorde au promoteur bénéficiaire de la participation étatique un droit de préemption en cas de revente.

**129.** La durée de validité du droit de préemption est fixée à 50 ans, dans le cas où l'acquéreur a bénéficié d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie, et elle est limitée à 10 ans pour les logements vendus sans faire l'objet d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie et dont les acquéreurs ont bénéficié de la prime individuelle pour frais d'infrastructures et d'honoraires.

**130.** Préalablement à toute aliénation, le vendeur informe par lettre recommandée le promoteur de son intention de vendre. Le promoteur dispose d'un délai de 2 mois à partir de la réception de la lettre recommandée pour faire part de son intention d'exercer son droit de préemption ou d'y renoncer. Le silence du promoteur dans le délai imparti de 2 mois vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

**131.** Cependant, différentes exceptions sont prévues dans le cadre dudit droit de préemption, comme les aliénations entre conjoints, concubins, partenaires légaux, parents ou alliés en ligne directe ou en ligne collatérale jusqu'au 4e degré inclus.

**132.** Le texte ne prévoit pas de dispositions sur ce qui se passe à la fin du bail emphytéotique. A ce sujet, notre chambre rappelle que la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM), qui cède généralement le terrain sous forme d'un bail emphytéotique de 99 ans, peut, à l'expiration du droit d'emphytéose,

- soit proposer une prolongation du droit,
- soit reprendre les constructions érigées sur les terrains loués à charge pour elle d'en rembourser la valeur du gros-oeuvre fermé telle qu'elle existera à la fin du droit d'emphytéose.

#### Prix maximum de revente

**133.** Pendant la période respective de validité du droit de préemption, le prix de revente du logement correspond au capital investi dans la construction et l'aménagement ultérieur, adapté à l'évolution de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par le Statec, et diminué d'un amortissement annuel correspondant à 1,5% du capital investi.

## 2.4. Les aides en matière d'accession à la propriété

**134.** Pour bénéficier d'une participation financière, le projet de création de logements à coût modéré doit réunir les conditions suivantes (article 35) :

- le projet est à réaliser dans le cadre d'un projet conformément à la législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- la proportion d'acquéreurs répondant aux conditions d'octroi des primes de construction est supérieure ou égale à 60% du total des acquéreurs sur l'ensemble du projet ;
- les projets de vente comprennent au moins 20% de logements locatifs, sauf dispense accordée par le ministre ;
- des normes minimales d'efficacité énergétique telles que définies dans le programme pluriannuel sont respectées ;
- les projets répondent aux critères du logement durable.

- *La prise en charge, par l'Etat, des charges d'intérêt (article 36)*

**135.** L'Etat peut prendre en charge pendant une période maximale de 2 ans jusqu'à 70% des charges d'intérêt d'emprunts contractés par le promoteur pour le préfinancement de l'acquisition de terrains, de l'aménagement de terrains et de la création de logements, à condition que le promoteur renonce à inclure toute charge de préfinancement dans ses prix de vente.

- *La participation financière de l'Etat à l'acquisition de terrains (article 37)*

**136.** La participation de l'Etat à l'acquisition de terrains par des promoteurs se fait sous forme d'une participation en capital au prix d'acquisition des terrains, sans que la participation dépasse 50% de ce prix et à condition que le promoteur acquière les terrains avec l'engagement d'y réaliser des projets de logements à coût modéré et d'équipements collectifs y afférents.

**137.** La participation doit être remboursée avec des intérêts au taux légal commercial si le terrain n'est pas mis en valeur dans un délai de 10 ans à partir de la date de l'acquisition.

**138.** Les droits des acquéreurs des logements subventionnés sont constitués sur la base d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie.

## 2.5. Les aides en matière de location

**139.** Les participations financières ne sont accordées que si les conditions suivantes sont réunies (article 39) :

- le projet est à réaliser dans le cadre d'un projet conformément à la législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- des normes minimales d'efficacité énergétique telles que définies dans le programme pluriannuel sont respectées ;
- les projets répondent aux critères du logement durable.

- *La prise en charge, par l'Etat, des charges d'intérêt des promoteurs (article 40)*

**140.** Le ministre est autorisé à prendre en charge pendant une période maximale de 2 ans 70% des charges d'intérêt d'emprunts contractés par le promoteur pour le préfinancement de l'acquisition, de l'aménagement des terrains ainsi que pour la création de logements locatifs.

- *La participation financière de l'Etat à l'acquisition de terrains et d'immeubles par des promoteurs (articles 41-43)*

**141.** L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de

- a) 70% au coût d'acquisition de terrains et d'immeubles ainsi qu'au coût de création de logements destinés à être loués par les promoteurs à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées, à des personnes à mobilité réduite, à des personnes à resocialiser, à des ménages en situation précaire et à des ménages habitant dans des structures de logements intergénérationnels ;
- b) 70% au coût d'acquisition de terrains et d'immeubles, au coût d'aménagement et de premier équipement en cas de création de logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission temporaire ;
- c) 100% au coût d'acquisition de terrains, au coût de réalisation, d'acquisition, d'aménagement et de premier équipement pour la création de logements destinés à des demandeurs de protection internationale.

- *Modalités de fixation des loyers des logements subventionnés destinés à la location (article 44)*

**142.** Les modalités de fixation et d'adaptation des loyers des logements subventionnés donnés en location par les promoteurs font l'objet d'une convention signée entre le promoteur et le ministre.

**143.** Le loyer des logements sous a) est fixé en fonction du revenu net disponible du ménage occupant, de sa composition et de la surface du logement. Le loyer peut être adapté durant la location en fonction de ces mêmes critères.

**144.** Un règlement grand-ducal fixera les modalités de fixation et d'adaptation du loyer de ces logements, qui doivent représenter au moins 75% du total des logements réalisés dans le cadre d'un projet de création de logements destinés à la location.

**145.** A partir d'une ancienneté à déterminer par règlement grand-ducal, ces logements peuvent être vendus aux locataires.

- *Formes et conditions de paiement de contrôle et de sanctions (article 45)*

**146.** Le fait d'être propriétaire des logements locatifs subventionnés est une prémisses à toute éligibilité du promoteur pour une participation étatique.

**147.** Les bénéfices résultant de la location des logements après amortissement du capital investi par le promoteur, sont à réinvestir dans de nouveaux projets de logements locatifs.

- *Participation aux frais de fonctionnement d'une gestion locative sociale (article 46)*

**148.** L'Etat peut accorder une participation aux frais de fonctionnement d'organismes de gestion locative sociale.

**149.** Il s'agit de l'extension du fonctionnement de l'Agence immobilière sociale à d'autres organismes oeuvrant dans le domaine du logement.

**150.** La gestion locative sociale est un dispositif d'aide par lequel des organismes oeuvrant dans le domaine du logement louent des logements provenant du parc immobilier privé et les mettent à disposition de ménages en situation d'exclusion liée au logement ou de ménages à faible revenu.

**151.** Par organismes de gestion locative sociale, il y a lieu d'entendre des organismes oeuvrant au niveau des communes, des syndicats des communes, des fondations ou des associations sans but lucratif.

**152.** Le montant maximal de la participation financière est limité à 100 euros par mois et par ménage.

## **2.6. Les aides en matière d'assainissement des logements anciens (articles 47-55)**

**153.** Les dispositions de la loi de 1979 sur l'assainissement par zones sont reprises dans le présent projet de loi, avec l'actualisation de certains termes et références.

**154.** D'après ces dispositions, les communes, après délibération du conseil communal et sur approbation du ministre, sont habilitées à déclarer zone d'assainissement une partie du territoire urbain située à l'intérieur d'un périmètre déterminé et dans lequel une partie importante des logements ne suffisent pas aux conditions de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location.

**155.** Ces articles prévoient la procédure ainsi que la participation financière de l'Etat au programme d'assainissement des logements.

## **Partie III : Les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location (articles 56-59)**

**156.** Le texte de loi prévoit les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location, dont le contenu sera toutefois fixé par règlement grand-ducal.

**157.** D'après le projet de loi, la surface au sol d'un local d'habitation destiné à la location ou mis à disposition ne peut être inférieure à 9 m<sup>2</sup> par personne logée.

**158.** En outre, toute personne physique ou morale qui donne en location ou met à disposition une chambre meublée ou un local collectif est tenue de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum légal de personnes pouvant être logées, le montant du loyer et en joignant à la déclaration un état détaillé des locaux.

**159.** En ce qui concerne la fermeture du local d'habitation ne répondant pas aux critères fixés par la loi, il appartient toujours au bourgmestre de décider la fermeture du local d'habitation en question. Le projet entend aussi responsabiliser les propriétaires et les exploitants-gérants. Désormais, en cas de fermeture d'un local d'habitation par décision du bourgmestre, le propriétaire ou l'exploitant-gérant doit pourvoir au relogement des occupants.

## **Partie IV : Sanctions pénales (article 60)**

**160.** Les infractions aux dispositions relatives aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité sont punies d'une amende de 251 euros à 125.000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement.

## **Partie V : Dispositions abrogatoires, transitoires et finales (article 61)**

**161.** La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogée, à l'exception de l'article 14bis relatif à la bonification d'intérêt et du chapitre 6 relatif au Fonds du logement.

**162.** Pour ce qui est de la bonification d'intérêt, la CSL a formulé ses commentaires à la section 1.2.1. du présent avis.

**163.** Quant au Fonds du logement, notre chambre tient à rappeler ses critiques sévères relatives au projet de loi portant 1) autorisation de constitution de la Société Nationale de Développement Urbain S.A. et de la société anonyme Fonds du Logement S.A. Nationale, 2) modification de certaines dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 et 3) modification de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes.

**164.** Dans son avis I/04/2013 du 6 février 2013, notre chambre a analysé ce projet de loi qui a pour objet la constitution et la définition des tâches de la Société nationale de développement urbain S.A., (SNDU) et de la société anonyme Fonds du logement S.A. nationale (société FDL-N), ainsi que la liquidation du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (Fonds du logement).

**165.** L'exposé des motifs et un commentaire juridique annexés à ce projet de loi avancent des argumentations qui ne tiennent pas vraiment la route. Ni le droit communautaire, ni les besoins de synergie des acteurs publics en matière de constructions de logements subventionnés, ni un manque de souplesse dans la gestion du Fonds du logement ne nécessitent la liquidation du Fonds et la création de deux sociétés anonymes dites nationales, dont l'importance et les activités futures ne sont pas vraiment déterminées par le projet de loi en question.

**166.** La Chambre des salariés s'est prononcé contre la création de sociétés commerciales actives dans la politique publique du logement, dans l'actionnariat desquelles les pouvoirs publics côtoieraient des investisseurs privés, soit directement, soit par la voie de la création de filiales.

**167.** Notre chambre rappelle qu'il existe, à l'heure actuelle, un acteur public important en matière de politique du logement : le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, couramment appelé « Fonds du logement ». La CSL partage le constat du Gouvernement que les ressources de cet établissement public ne suffisent plus à remplir ses missions de manière satisfaisante.

**168.** Toutefois, au lieu de procéder à une liquidation du Fonds, qui, depuis plus de 30 ans, a été un acteur incontournable de la politique de l'offre de logements à coût modéré, la Chambre des salariés fait appel au Gouvernement afin que celui-ci mette à disposition du Fonds du logement

les ressources humaines et financières nécessaires au rôle accru que cet établissement public devra jouer face à la pénurie de logements décentes et abordables destinés à la location et à la vente.

**169.** D'autre part, notre chambre ne peut accepter que les organisations syndicales ne soient plus représentées qu'au niveau de la société FDL-N, c'est-à-dire celle qui ne s'occupe que du logement social locatif, et n'auraient plus de rôle participatif en matière de politique du logement en général, comme c'est le cas à l'heure actuelle au niveau du Fonds du logement.

**170.** La présence de représentants des organisations syndicales les plus représentatives au sein du conseil de surveillance de la SNDU est par conséquent revendiquée par la CSL.

**171.** En général, les personnes qui bénéficient déjà d'une aide restent liées par les conditions fixées par la loi abrogée de 1979, et les personnes qui ne bénéficient pas encore d'une aide seront soumises aux conditions fixées par la nouvelle loi.

\* \* \*

**172.** Pour conclure, la Chambre des salariés accueille avec satisfaction le rassemblement de toutes les aides au logement dans une seule loi. Elle note que certaines aides écologiques seront soumises à des critères socio-économiques et que des prestations sont introduites pour atténuer la pauvreté énergétique.

**173.** Notre chambre réitère cependant son opposition à une abrogation généralisée de la bonification d'intérêt et elle demande d'introduire le préfinancement des travaux d'assainissement énergétique en faveur des requérants à revenus modestes.

**174.** 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.

---

Luxembourg, le 12 novembre 2013

Pour la Chambre des salariés,



Norbert TREMUTH  
Directeur



Jean-Claude REDING  
Président

L'avis a été adopté à l'unanimité.