



CHAMBRE DES SALARIES  
LUXEMBOURG

21 avril 2016

## AVIS II/25/2016

relatif à la proposition de loi no 6830 (Marc LIES) modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

..... AVIS .....

Par courrier en date du 3 mars 2016, M. Marc Hansen, ministre du Logement, a saisi pour avis notre Chambre au sujet du projet élargé.

1. La proposition de loi poursuit deux objectifs : dans un premier lieu, elle vise à lutter contre la pauvreté énergétique, ensuite, elle prévoit d'intégrer et d'adapter les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location.

### **1. Lutte contre la pauvreté énergétique : le prêt à taux zéro**

2. La proposition de loi prévoit l'introduction du prêt à taux zéro sous forme d'un prêt hypothécaire devant être contracté auprès d'un établissement financier conventionné avec l'Etat. Ce prêt hypothécaire sera garanti en capital et en intérêts par l'Etat pendant toute la durée du prêt contracté, mais sans que le montant à subventionner ne puisse dépasser un maximum de 50.000 euros.

3. Les installations techniques ne sont pas prises en compte pour le prêt à taux zéro pour l'assainissement énergétique, ceci afin de donner priorité aux mesures d'isolation thermique et à l'installation d'une ventilation contrôlée mécanique avec récupération de chaleur, ces mesures étant, d'après l'auteur, les plus efficaces pour lutter contre la précarité énergétique.

4. D'après l'exposé des motifs, l'aide est prévue pour des ménages à très faible revenu et elle s'avère indispensable pour aider lesdits ménages à rester à l'abri du risque de la pauvreté énergétique.

5. Les critères de revenus seront fixés par règlement grand-ducal.

**6. Puisque l'aide vise les propriétaires d'un logement, la Chambre des salariés rend attentif à la nécessité de fixer des critères de revenu qui ne sont pas trop sévères, afin de ne pas exclure la quasi-totalité des ménages de cette nouvelle mesure.**

7. Quant au fond, la Chambre des salariés accueille avec satisfaction le prêt à taux zéro.

8. Toutefois, cette mesure ne doit pas rester l'unique moyen de lutte contre la précarité énergétique.

9. C'est pourquoi notre chambre propose des mesures supplémentaires permettant encore mieux d'éviter une trappe énergétique des ménages à revenus modestes.

10. En effet, même si l'Etat alloue des aides directes sous forme de subventions, le propriétaire est 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.

11. 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 demandeur à ressources faibles de manière équitable et dans la même mesure que tout autre requérant.

**12. La précarité énergétique peut surtout être une menace pour les locataires à faibles revenus. Afin d'éviter que des hausses du loyer suite à des investissements énergétiques de la part du propriétaire n'excèdent les gains réalisés par des économies d'énergie, la Chambre des salariés réclame l'introduction d'une « allocation loyer énergie » (*Klimawohngeld*) en faveur des locataires devant supporter des augmentations de loyer suite à des assainissements énergétiques.**

**13. En outre, 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.**

**14. Une telle politique pourrait consister en des 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 des localités, voire des quartiers, déterminées 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.

**15. Finalement, la CSL rend attentif à la nécessité d'adapter dans la proposition de loi la numérotation des chapitres et articles de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le chapitre 2quinquies régissant entretemps les dispositions de la subvention de loyer introduite par la loi du 9 décembre 2015.**

## **2. Critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité, d'habitabilité et de location**

### **2.1. Adaptation et ancrage dans la loi des critères**

**16.** La proposition de loi contient des précisions quant à l'article 32 de la loi de 1979, en définissant les critères auxquels doivent répondre les locaux d'habitation. A l'heure actuelle, l'article 32 prévoit uniquement que les logements destinés à la location ou mis à disposition aux fins d'habitation « *doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal* », sans aucune autre précision.

**17.** D'après l'exposé des motifs, les précisions ont pour objectif d'éradiquer les logements insalubres et indignes et d'empêcher les pratiques douteuses de certaines personnes sans scrupules essayant de réaliser des bénéfices importants dans la mesure où elles louent à des prix exagérés des locaux d'habitation qui ne sont pas dignes de ce nom.

**18.** Les dispositions du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location sont adaptées à la situation actuelle des locaux d'habitation et ancrées dans la loi.

19. Le texte adapte notamment les définitions des logements de type «garnis» et des «logements collectifs» et les équipements à prévoir pour les logements collectifs. Ainsi, la proposition prévoit la condition d'une salle de séjour pour des logements de type « garnis » qui sont occupés par 3 à 5 personnes, une telle condition n'étant exigée qu'à partir de 6 personnes à l'heure actuelle.

## 2.2. Responsabilisation des propriétaires et les exploitants-gérants

20. En outre, la proposition entend 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. A défaut, le bourgmestre procède au relogement, mais aux frais du propriétaire et/ou de l'exploitant- gérant. De même, dans une optique de responsabiliser et de sanctionner le propriétaire ou l'exploitant-gérant qui commet des infractions aux critères légaux, le texte de la proposition reprend les peines correctionnelles prévues par le texte de loi de 1979, tout en les adaptant à la hausse pour ce qui est du minimum de l'amende et des peines d'emprisonnement.

**21. La Chambre des salariés accueille favorablement ces dispositions. Elles sont en effet nécessaires pour lutter contre les agissements intolérables des marchands de sommeil, qui tentent de s'enrichir sur le dos de populations fragilisées comme les migrants. En outre, avec le développement de l'Université de Luxembourg et les centres de recherche, il est également nécessaire d'assurer que l'offre de logements destinée aux étudiants et chercheurs soit convenable.**

**Au vu de la pénurie au niveau des logements pour des ménages à revenu modeste, il est difficile de mettre ces nouvelles dispositions en pratique. Dans ce contexte, la CSL rappelle la nécessité d'intensifier la construction de logements sociaux au Luxembourg.**

Luxembourg, le 21 avril 2016

Pour la Chambre des salariés,



Norbert TREMUTH  
Directeur



Jean-Claude REDING  
Président

L'avis a été adopté à l'unanimité.