

Le logement : la priorité des priorités

Une contribution de la société civile au débat politique

- Préambule -

La pénurie de logements abordables couplée au risque grandissant de pauvreté exigent de sérieux et multiples efforts des pouvoirs publics nationaux et communaux au point d'en faire une priorité nationale.

Un groupe de citoyens, issu du « Ronnen Desch », s'est réuni pour formuler un éventail de suggestions en vue du débat de consultation en la matière le 01.03.2018 à la Chambre des Députés et en vue des élections législatives prochaines.

Ces propositions sont portées par les signataires à titre personnel et ont la simple ambition de contribuer au débat. Elles n'engagent ni le « Ronnen Desch » en tant que tel, ni les employeurs des signataires.

- Catalogue des suggestions -

- **Réaliser une étude scientifique sur les besoins en logements sociaux et abordables**

Analyser les populations à la recherche d'un logement abordable et identifier les différents types de logements dont ils auraient besoin.

- **Création d'un « Conseil Supérieur du Logement »**

Mise en place d'un « Think Tank ». Ce nouvel organe pourrait être un lieu d'analyse, de développement et d'échange de bonnes pratiques. Sa mission serait de conseiller les responsables politiques en matière de logement.

- **Mobiliser les réserves financières d'organismes publics pour investir dans le logement**

Le Fonds de Compensation dispose de réserves énormes qu'il investit surtout dans des projets à l'étranger. Dans le passé, certains investissements ont été démasqués comme projets très douteux (ex. bombes à sous-munitions). L'obligation d'investir au moins 5% dans l'immobilier devrait déboucher sur un investissement dans le logement locatif social au Luxembourg. Des réserves financières de certaines communes devraient être investies aussi à ce propos, comme ceux de la Ville de Luxembourg.

- **Créer un troisième grand promoteur public/solidaire**

Pour répondre à l'énorme besoin en logements sociaux la création d'au moins un troisième grand acteur est quasiment indispensable. Le Fonds de Logement et la Société Nationale d'Habitations à Bon Marché ne sont pas en mesure de rattraper le retard accumulé ces dernières décennies. La production actuelle des deux promoteurs publics n'est pas suffisante pour répondre aux besoins en logements sociaux.

- **Collaborer avec le secteur privé pour la construction de logements sociaux locatifs**

Même avec les plus grands efforts les promoteurs publics actuels et à venir se sauront satisfaire l'énorme besoin en logements sociaux locatifs. La conception et gestion de ces logements devra tout de même rester de la compétence du secteur public et social.

- **Réserver les logements sociaux (publics) exclusivement à la location. Interdire aux promoteurs publics tout acte de vente**

Un logement social qui est vendu, n'est plus un logement social. Au moment de la vente, il perd cet attribut.

- **Mettre à disposition des communes un appui logistique pour mieux utiliser les aides du gouvernement**

Les aides financières de 70, 75 et 100% de l'Etat aux communes pour la construction, l'acquisition, la rénovation, l'assainissement, l'aménagement et le premier équipement de logements destinés à la location se heurtent à l'absence de personnel qualifié des communes pour gérer et suivre pareils projets.

- **Imposer un pourcentage total de 30% de logements destinés exclusivement à la location sociale dans les nouveaux lotissements**

L'obligation actuelle de réaliser 10% de logements à coût modéré pour chaque PAP dont la superficie du terrain à bâtir est supérieure à 1 ha, tel que prévu par le pacte logement n'est pas une réponse au besoin en logements sociaux. Cette obligation devrait être augmentée d'un fort pourcentage de logements sociaux. De plus en plus de ménages ne sont pas en mesure de payer les prix du marché.

- **La responsabilité sociale des entreprises en matière de logement**

Des mesures fiscales devraient inciter les entreprises à investir dans le parc logement. Leur responsabilité sociale vis-à-vis de leurs salariés comprend aussi l'accessibilité à un logement abordable.

- **Se donner les moyens juridiques pour une politique nationale de taxation des logements inoccupés et des terrains constructibles en friche**

Développer un instrument national de taxation dissuasive freinant les phénomènes de spéculation des propriétaires de terrains constructibles en friche et de logements inoccupés. Des taux élevés de taxes foncières voire une imposition conséquente du patrimoine foncier pourrait débloquer la situation.

- **L'accès aux produits des promoteurs publics et aux aides au logement devrait être proportionnel en fonction des revenus des ménages**

Un certain nombre de ménages n'ont pas accès au logement car ils ont de trop faibles revenus pour le marché privé et des revenus trop élevés pour accéder au marché public locatif. Le modèle du crédit – bail pourrait être un outil supplémentaire.

- **Créer une base légale pour les logements communautaires (Wohngemeinschaften) et la colocation en tenant compte des dispositions de la législation du RMG/REVIS**

Il faudrait adapter la législation pour favoriser les « Wohngemeinschaften » en autorisant plus d'une communauté domestique par logement.

Le Fonds National de Solidarité devrait publier des règles claires et précises permettant aux bénéficiaires du REVIS de faire partie d'une communauté domestique. Des communautés domestiques composées de plusieurs individus n'ayant aucun lien familial et gérant chacun son propre budget devraient également être éligibles (par exemple, deux personnes louant un appartement à partager ou un bénéficiaire de protection internationale accueilli par une famille), sans l'intervention d'une association agréée.

Il serait aussi envisageable de soutenir financièrement ou d'accorder des réductions d'impôts aux personnes/familles accueillant une personne ne faisant pas partie de leur famille, notamment un demandeur ou un bénéficiaire de protection internationale, un sans-abri, une personne vulnérable.

- **Mettre les « frais d'agence » exclusivement à charge du propriétaire-bailleur**

Dans le cadre d'une location, le service apporté par une agence immobilière est une prestation au profit exclusif du bailleur, qui par ce moyen se décharge de ce travail. Il est donc évident que le propriétaire bailleur doit prendre à sa charge ces frais (et non-pas le locataire).

- **Attribuer plus de ressources aux associations exerçant la « Gestion Locative Sociale »**

Ces dernières années ont montré que la « Gestion Locative Sociale » (GLS) est un instrument efficace pour aider les ménages à revenu modeste à se loger à coût modéré et à combattre en même temps le phénomène des logements inoccupés.

- **Mise en place d'une « commission de loyer » nationale permanente composée d'experts et de juristes avec pouvoir de décision**

On a pu observer ces dernières années que les « commissions de loyer » communales ne sont pas très efficaces, voire inexistantes. Un organe national permanent, proactif et gratuit avec un pouvoir de décision serait plus adapté pour remédier aux abus en matière de loyer. Les compétences de cette commission devraient être élargies au de - là du montant du loyer, par exemple aux conditions de salubrité, d'hygiène et d'habitabilité.

- Signataires à titre personnel issus d'un groupe de travail du Ronnen Desch -

Irina Aleksandrova,
Severine Callens,
Pascal Clement,
Sophie Doll,
Marianne Dondelinger
Shahmira Gharaie,
Julia Gregor,
Serge Kollwelter,
Sandra Laborier,
Najlaa Mahboubi,
Gilles Ramponi,
Jean Paul Reuter,
Eric Risch,
Claude Weber,
Eric Weirich ,
Laura Zuccoli