



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2017-2018

FC/JW

P.V. LOG 08

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 04 décembre 2017

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 21 et 27 novembre 2017
2. Débat de consultation sur la problématique du Logement
- Entrevue avec des représentants de la Conférence Générale de la Jeunesse du Luxembourg (CGJL)
3. Entrevue avec Monsieur le Ministre du Logement sur les «derniers bouleversements au sein du Fonds du Logement» suite à la demande du groupe parlementaire CSV du 27 novembre 2017
4. Divers

*

Présents : Mme Taina Bofferding, M. Mars Di Bartolomeo remplaçant M. Yves Cruchten, Mme Joëlle Elvinger remplaçant M. Lex Delles, M. Max Hahn, M. Henri Kox, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marc Baum remplaçant M. David Wagner

M. Marc Hansen, Ministre du Logement
M. Jean-Paul Marc, du Ministère du Logement

Mme Djuna Bernard, Présidente de la CGJL
M. Mike De Waha, Chargé de direction de la CGJL
M. Alex Donnersbach, de la CGJL
M. Michael Agostini, de la JDL
M. Mathis Godefroid, du LCGJ (d'Jugend vum LCGB)
Mme Lena Pinto, Mme Milena Steinmetzer, de «Jonk Lénk»

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Frank Arndt, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. Félix Eischen, M. Marco Schank, M. David Wagner

*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 21 et 27 novembre 2017

Les projets de procès-verbal sont approuvés.

2. Débat de consultation sur la problématique du Logement - Entrevue avec des représentants de la Conférence Générale de la Jeunesse du Luxembourg (CGJL)

Les représentants des différents mouvements de jeunesse renvoient aux avis émis dans le cadre du dialogue structuré national «Jonker a Wunnen» (voir document en annexe). Le Gouvernement avait invité la CGJL à consulter ses organisations membres concernant le sujet.

Mme Bernard rappelle que le sujet est considéré comme primordial par tous les mouvements présents et représentés.

Les représentantes de «Jonk Lénk», Mme Lena Pinto et Mme Milena Steinmetzer, estiment que les mesures entreprises par le Gouvernement sont insatisfaisantes et se demandent si la volonté politique est suffisamment forte pour vraiment faire bouger les choses.

Les oratrices se demandent pourquoi des propositions ponctuelles comme celle de faire payer les frais d'agence par les propriétaires, et non par les locataires ou acquéreurs, ne sont pas adoptées. Elles plaident pour la légalisation de l'occupation de maisons inoccupées. Des logements vides devraient, au bout de deux ans, devenir la propriété de la main publique. Elles sont en faveur d'une densité plus forte du bâti et s'exprime contre l'étalement urbain («Zersiedlung der Landschaft»). Elles considèrent que pour calculer le besoin réel en logements, il faudrait également prendre en considération le nombre de frontaliers.

M. Godefroid, du LCGJ (d'Jugend vum LCGB), souligne le droit de chacun de posséder un logement.

Les concepts de cohabitation ou les modes de vie alternative, dont il a récemment été question dans les débats concernant le logement, ne constitueraient pas le modèle idéal. Le LCGJ rappelle l'importance de fournir à chaque famille un cadre de vie adéquat.

De nombreux bâtiments et appartements appartenant à l'Etat ou à des collectivités publiques sont vides. Le LCGJ demande à ce qu'ils soient rendus habitables.

Les logements secondaires, s'ils ne sont pas donnés en location, devraient être taxés plus fortement.

Il faudrait fixer des limites maximales pour le niveau des loyers. Ceux-ci ne devraient, en effet, pas dépasser de plus de 10% les loyers de référence en vigueur pour une ville ou région («Mietspiegel»).

M. Donnersbach représente la Jeunesse chrétienne-sociale (CSJ). Il estime que les moyens financiers mis à disposition des communes pour améliorer leurs infrastructures sont insuffisants, alors que parallèlement les communes disposeraient de davantage de moyens d'intervention juridiques (droit de préemption, taxation, etc.). Le Fonds du Logement doit également pouvoir disposer de moyens importants.

Les jeunes devraient être mieux informés sur les comptes épargne «logement». En effet, l'Etat peut apporter une aide si un acquéreur peut prouver qu'il a épargné pendant plusieurs années en vue de l'acquisition d'un logement.

M. Agostini, de la Jeunesse démocratique du Luxembourg (JDL) est d'avis que le fait de limiter (au niveau horizontal et au niveau vertical) le volume des constructions a eu pour

effet une pénurie de logements. Les plans sectoriels pourraient constituer les instruments pour créer davantage de logements.

La JDL plaide en faveur de logements durables construits d'après des critères écologiques (principe du «cradle to cradle»¹). La JDL s'exprime en faveur d'un nouveau mode d'évaluation des logements, permettant une fixation plus transparente des prix des terrains et des loyers.

Echange de vues

Un membre du groupe parlementaire LSAP est d'accord pour dire qu'il faut plusieurs acteurs pour réagir face au problème du logement: l'Etat, les communes et le secteur privé. L'orateur estime que l'Etat doit apporter une assistance complémentaire aux communes qui souhaitent s'engager dans le logement social. Aussi bien la construction que la gestion de logements entraînent des engagements et charges que les communes ont souvent des difficultés à assumer.

L'orateur se prononce en outre contre la possibilité de vendre sur le marché privé un logement construit par un promoteur social.

La garantie de l'Etat pourrait être un instrument efficace si les acteurs impliqués, et notamment les banques, sont d'accord pour jouer le jeu. Il serait insensé de voir que ces garanties sont parfois refusées à des familles, alors qu'elles paient un loyer identique à la somme qu'elles devraient rembourser sur leur prêt.

L'orateur note une certaine incohérence au niveau des mesures et aides et estime qu'il faudrait contrôler leur efficacité.

Peut-on partir du principe que tous les jeunes veulent vraiment disposer de leur propre logement, alors que l'on entend souvent que certains préfèrent rester chez leurs parents?

Plusieurs représentants des organisations répondent qu'il est préférable d'acheter un logement au lieu de payer un loyer à une tierce personne. Néanmoins, dans un monde qui bouge, certains jeunes ne savent pas où ils souhaitent s'établir définitivement.

Une membre du groupe parlementaire LSAP rend compte de l'expérience acquise par la Ville d'Esch-sur-Alzette après la mise en place d'une taxation des logements non occupés. L'oratrice rend attentive au fait que les communes ne peuvent souvent pas faire valoir leur droit de préemption, par manque de budget.

L'oratrice est en faveur des modes de vie en commun (colocations, etc.), contrairement au LCGJ.

Un représentant du groupe parlementaire «déi gréng» demande aux représentants des mouvements des jeunes ce qu'ils pensent de la formule du bail emphytéotique. Un tel bail permet aux bénéficiaires de construire leur maison et de profiter du terrain sur une durée de 99 ans. La question du prix du foncier ne se pose dès lors plus de la même manière que pour les personnes qui doivent d'abord trouver et acheter un terrain.

Le représentant de la sensibilité politique «déi Lénk» souhaite que le problème du logement soit vu en relation avec le développement économique du pays. Alors que louer son logement paraît normal dans de nombreux pays et grandes villes, les Luxembourgeois semblent tous vouloir posséder leur logement.

Un membre du groupe parlementaire CSV comprend l'impatience des mouvements représentant les jeunes qui pensent que l'Etat reste inerte par rapport au problème du

¹ «Du berceau au berceau» («Cradle to cradle», aussi abrégé en «C2C»), est une partie de l'écoconception, mais aussi un concept d'éthique environnementale ou de philosophie de la production industrielle qui intègre, à tous les niveaux, de la conception, de la production et de la réutilisation du produit, une exigence écologique dont le principe est zéro pollution et 100% réutilisé.

logement. L'orateur suggère que la CGJL lance un sondage auprès de ses membres pour savoir quelles sont les formes de vie préférées des jeunes.

La Présidente de la CGJL, Mme Djuna Bernard, se montre convaincue que les mouvements des jeunes sont ouverts à des formes alternatives de logement.

3. Entrevue avec Monsieur le Ministre du Logement sur les «derniers bouleversements au sein du Fonds du Logement» suite à la demande du groupe parlementaire CSV du 27 novembre 2017

Un représentant du groupe parlementaire CSV rappelle que son groupe a demandé que la Commission du Logement soit informée sur les derniers bouleversements au sein du Fonds du Logement. Suite à des démissions ou renoncations de prendre un poste, le fonds se retrouve sans directeur et sans président du conseil d'administration. Se pourrait-il que les outils dont dispose le Gouvernement pour intervenir au fonds soient considérées comme une tutelle trop stricte?

Le CSV souhaite connaître les raisons de la vague de démissions.

M. le Ministre ne souhaite pas commenter le fait que le directeur désigné qui devait prendre ses fonctions le 18 décembre 2017, a informé le Fonds qu'il renonce à ce poste. Le candidat désigné a fait valoir des raisons personnelles qui n'existaient pas encore au moment où il avait posé sa candidature.

Le Conseil de Gouvernement a décidé de confier la présidence à Mme Diane Dupont. M. le Ministre rappelle que le Fonds est chargé de nombreux projets. Il cite comme exemple le projet «Wunne matt der Wolz» qui a avancé au cours de la restructuration du Fonds, tout comme le projet envisagé à Dudelange. Il est vrai que les résultats des constructions ne seront visibles que dans quelques années, mais les promoteurs publics ne restent pas inactifs pour autant.

La restructuration du Fonds du Logement demande de nombreux efforts d'organisation. Le personnel et la nouvelle direction aimeraient retrouver des eaux plus calmes pour pouvoir finaliser des projets.

Echange de vues

Le représentant du groupe parlementaire CSV s'interroge néanmoins sur les raisons qui ont mené plusieurs personnes à démissionner ou à ne pas accepter un poste. Est-ce que la tutelle ministérielle est trop forte?

M. le Ministre rappelle que la Chambre des Députés a été pleinement impliquée dans la discussion du projet de loi réformant le Fonds du Logement. Il y a, en outre, eu une réunion jointe de la Commission du Contrôle de l'exécution budgétaire et de la Commission du Logement pour analyser si le projet de loi 6916 tient compte des critiques émises par la Cour des comptes.

M. le Ministre explique qu'il est impossible d'établir un bilan des réalisations après seulement 5 mois. Le rapport d'activités du Fonds du Logement sera publié sous peu sur le site Internet du Fonds.

Un membre du groupe parlementaire «déi gréng» demande si la nouvelle présidente du Fonds du Logement sera déchargée de certains dossiers afin de pouvoir s'occuper

pleinement du Fonds. M. le Ministre rappelle que le Ministère a renforcé ses moyens humains.

4. Divers

La réunion du 8 décembre 2017 est reportée au 2 janvier 2018.

Un représentant du groupe parlementaire CSV propose d'inviter également des représentants de communes qui sont actives dans le domaine du logement social.

Un autre membre du même groupe parlementaire suggère d'analyser le besoin éventuel d'adapter la législation sur la garantie de l'Etat en matière de logement.

* * *

Luxembourg, le 13 janvier 2018

La Secrétaire,
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,
Max Hahn

ANNEXES:

Avis des organisations membres de la CGJL émis dans le cadre du dialogue structuré national «Jonker a Wunnen»



À l'attention de :

Monsieur Claude Meisch,
Ministre de l'Education nationale, de l'Enfance et de la
Jeunesse
29 rue Aldringen
L-1118 Luxembourg

Luxembourg, le 30 mars 2015

Objet :

Dialogue Structuré National « Jonker a Wunnen » – Avis des organisations membres de la CGJL

Monsieur le Ministre,

Dans le cadre du Dialogue Structuré National (DSN), la Conférence Générale de la Jeunesse du Luxembourg (CGJL) a été invitée à consulter ses organisations membres concernant le thème choisi cette année par le comité élargi du DSN, c'est-à-dire « Jonker a Wunnen ».

La CGJL vous félicite d'avoir fait de la thématique « Jonker a Wunnen » le sujet de la présente session du DSN. Nous vous remercions des efforts de coordination que vous avez fait pour faire du défi « Jonker a Wunnen » un défi commun des différents ministères concernés par cette thématique. Nous tenons à souligner d'avance que de manière générale nous apprécions l'instrument du DSN et notre bonne collaboration dans ce processus.

Par la présente la CGJL vous transmet son avis « Jonker a Wunnen ». Dans le processus du DSN la CGJL assume ainsi son rôle catalyseur et fédérateur.

1. Généralités

En tant que fédération la CGJL regroupe toutes les grandes organisations de jeunesse du Luxembourg, souvent eux-mêmes des fédérations, qui totalisent quelques 40 000 membres et qui sont présentes dans toutes les communes du Luxembourg. La CGJL et ses organisations membres sont ainsi, et de loin, les partenaires les plus représentatifs dans le processus du DSN, et ceci non seulement d'un point de vue quantitatif, mais également d'un point de vue qualitatif. L'important ancrage au niveau local et régional, ainsi que les liens dans tous les milieux sociaux des organisations de la CGJL, la pluralité et la diversité représentées par les jeunes membres dans les organisations membres de la CGJL sont d'une

richesse capitale pour le DSN. La diversité et la pluralité des contributions et des arguments ont une influence primordiale et directe sur la qualité de l'action politique qui pourrait résulter du DSN. Un processus de DSN digne de ce nom et qui se respecte se doit d'intégrer cette pluralité et diversité. Dans ce contexte, nous nous permettons de souligner que celles de nos organisations membres qui ont participé plus activement au DSN « Jonker a Wunnen » l'ont fait dans la perspective et avec la motivation de pouvoir participer eux-mêmes à la séance de travail (2^{ième} partie) du « Jugenddësch » et d'y présenter la pluralité et la diversité de leurs idées.

L'esprit pluraliste de la CGJL se doit de respecter d'un côté la « neutralité politique » d'une partie de ses organisations membres et d'un autre côté la diversité et la liberté d'opinion d'une autre partie de ses organisations membres. Dans cet esprit notre présent avis se compose de réflexions générales, ainsi que de contributions de différentes organisations membres. Ces contributions engagent les organisations membres respectives. Bien que, ces contributions ne sont pas partagées en tous points par toutes nos organisations membres, elles sont dans un esprit de liberté d'expression, de tolérance et de diversité, partie intégrante du présent avis de la CGJL. Ce serait peu valorisant pour toutes ces organisations de réduire cette diversité, cette multitude d'idées à quelques points superficiels, au lieu de profiter de la richesse des différentes vues de toutes ces structures composées de jeunes au vécu unique. Voilà pourquoi la CGJL recommande vivement au gouvernement de permettre l'expression de cette diversité lors du « Jugenddësch ».

Dix organisations se sont prononcées sur le thème du DSN de cette année, il s'agit de : l'Association des Cercles d'Etudiants Luxembourgeois (ACEL), Adrenalin, Chrëschtlech-Sozial Jugend (CSJ), Daachverband vun de Lëtzebuerger Jugendklibb (DVLJ), déi jonk Gréng, Jeunesse Démocrate et Libérale (JDL), Jonk Lénk, Jeunesse Socialiste du Luxembourg (JSL), Life d'ecoCreActiv Plattform et l'Union National des Etudiants du Luxembourg (UNEL).

Cinq de ces organisations se sont basées sur les sept questions élaborées par le Ministère, cinq ont donné leur avis général concernant la problématique du logement au Luxembourg. Cependant, les organisations ne se sont pas toutes prononcées sur les mêmes sujets.

Pour la CGJL le thème du DSN « Jonker a Wunnen », la question du logement pour les jeunes, est une thématique qui touche les jeunes dans leur ensemble. C'est notamment pour cette raison que la CGJL a vivement encouragé le choix de cette thématique pour le DSN. En réponse aux différentes problématiques liées au logement pour les jeunes de nombreuses organisations membres de la CGJL soulignent directement ou indirectement l'importance d'une action politique transversale entre

différents ressorts ministériels, qui se coordonnent avec les communes, les acteurs de l'immobilier et de la société dans le but d'améliorer la dimension « jeunes » dans les politiques du logement et de l'aménagement.

Pour toutes les dix organisations qui ont formulé une contribution détaillée les prix élevés des logements au Luxembourg, ainsi que la nécessité d'avoir à proximité de son domicile l'accès aux réseaux de transports en commun sont des défis importants à relever. D'autres sujets ont été évoqués moins régulièrement, comme par exemple les différentes formes de cohabitation possible pour les jeunes ou encore des revendications pour soutenir les jeunes à la recherche d'un logement.

2. Contribution sous la responsabilité de l'ACEL

Am Laf vun sengem Studenteliewen kënnt all Student mindestens eng Kéier mat dem Problem vun der Wunnengssich a Kontakt. Sief et nodeems en doheem erausgeplënnert ass well en wëllt eegestänneg ginn, an eng nei Studentestad plënnert an keng Wunneng huet oder einfach nëmmen d'Wunneng wiessele wëll. Dofir ass dëst Thema och fir d'ACEL immens wichteg. Fir dass de Student sech op säi Studium konzentréieren kann muss hien sou gutt wéi méiglech vun ëffentlecher Säit ënnert d'Äerm gegräff kréien. Am Géigesatz zu den Leit déi schonn säit enger Zäit schaffen huet e Student net déi selwecht finanziell Moyenen an oft huet en keng grouss Erfahrung wat d'Lounen vun enger Wunneng betrëfft. Leider ass den Student zu Lëtzebuerg och manner gutt als Locataire ugesinn wéi mir eis dat wënschen. Mir wäerten eis an dësem Avis virun allem op d'Situatioun vun den Studenten konzentréieren.

Als Student kann een entweder an enger WG wunnen, eng ganz Wunneng fir sech eleng hunn oder awer mat sengen Elteren oder sengem Frënd / senger Frëndin liewen. Vun doheem eraus ze plënneren ass fir all jonke Mënsch, an natierlech och fir e Student eng grouss Erausfuerderung mee och e Schrëtt an en selbstännegt Liewen, an dofir eiser Meenung no immens wichteg. Hei stellt sech dann awer d'Fro ënnert wéi enger Form ee soll wunne goen.

Präislech gesinn ass en Zëmmer an enger WG natierlech dat bëllegst an bidd och de Virdeel dass een schnell a Kontakt mat neien Leit kënnt an och ëmmer eppes lass ass. Et sammelt een duerch d'Zesummeliewen mat aneren Leit Erfahrungen déi een am Liewen wieder bréngen. Wann een seng eegen Wunneng huet, muss sech seng Kichen an säin Buedzëmmer net mat aneren Leit deelen an ass awer och méi deier. Dës Decisioun ze huelen läit eleng beim Student. Mir sinn awer der Meenung dass et fir all Student, onofhängeg wei hien déi viregt Fro beäntwert huet, sollt méiglech sinn eng Wunneng ze fannen fir all den Virdeeler an Erfahrungen déi dëst huet, ze profitéieren.

Zu Lëtzebuerg gëtt et d'Uni réischt säit 2003 an dofir ginn och réischt säit deem Joer vill méi Studenten Wunnengen gebraucht. Eleng zwëschen 2003 an 2013 sinn sou eng 500 Wunnengen entstanen. Och wann dës Entwécklung an déi richteg Richtung geet ass et fir e Student zu Lëtzebuerg am Moment nach méi schwéier eppes ze fannen wei an aneren, internationalen Studentestied wou de Wunnengsmaat sech schonn laang konnt un d'Situatioun vun den Studenten upassen. Donieft ass Lëtzebuerg fir seng Banken an international Firmen bekannt. Dëst, an de begrenzten Wunnraum zu Lëtzebuerg féiert dozou dass d'Präisser vill ze héich fir den studenteschen Portemonnaie sinn an eppes hei gemaach muss ginn.

Wann d'Uni Lëtzebuerg geschwënn op Esch-Belval plënnert wäert sech fir d'Studenten déi aus dem Norden vun Lëtzebuerg kommen d'Situatioun änneren. Fir vun Ettelbréck op Belval ze kommen brauch een mam Auto eng dräivéirel Stonn, an mam ëffentlechen Transport souguer 1 Stonn. Net ze schwätzen vun all deenen déi nach méi nördlech wunnen. Dëst ass awer fir d'Studenten sécher keng akzeptabel Situatioun an dofir muss sécher gestallt ginn dass et an der Géigend vun Esch genuch studenteschen Wunnraum wäert ginn. An deenen nächsten Joeren muss d'Unzuel vun Studenten déi eng Wunneng sichen konstant iwwerwaacht ginn, an wann néideg agegraff ginn.

Et goufen an ginn zu Lëtzebuerg vill Projeten wat nei Wunnengen betrëfft mee natierlech nëmmen eng begrenzten Unzuel sinn dës och fir Studenten geduecht. Hei muss engersäits sécher gestallt ginn dass d'Wunnengen dem Budget vun engem Student gerecht ginn. Dëst hänkt vun der Lag vun der Wunneng an anersäits vun dem Standard vun der Wunneng of. Bei der Lag muss en Kompromëss fonnt ginn zwëschen engem kuerzen Wee zur Uni an zu Fräizäitaktivitéiten an engem Präis deen net ze héich ass. Beim Ausbaustandard vun enger Wunneng stellen d'Studenten keng héich Ufuerderungen.

En Logement fir Studenten soll folgend Eegenschaften hunn :

- gutt mam ëffentlechen Transport ze erreechen sinn
- no bei der Uni sinn,
- Méiglechkeeten bidden fir eppes ze ënnerhuelen (Kino, Sport, Baren)
- Bëlleg sinn

Fir eng Wunneng ze fannen bidden sech dem Student zu Lëtzebuerg am groussen ganzen 2 Méiglechkeeten. Iwwert d'Uni Lëtzebuerg (SEVE) selwer oder awer um privaten Marche.

Wann een probéiert eng Wunneng iwwert den SEVE ze kréien ass een am Nodeel wann een nach zu Lëtzebuerg bei sengen Elteren oder soss anzwousch wunnt. Ënnert all den Demanden déi bei der Uni era ginn, ginn déi Demanden vun Leit déi aus dem wäiten Ausland kommen an net zu Lëtzebuerg no enger Wunneng kucken bevirzegt. Dës ass ze verstoen mee mir fuerderen awer och den Lëtzebuerger Resident oder net Resident aus der Groussregioun ze ënnerstëtzen. Virun allem wann d'Uni an deenen nächsten Joeren nach wësst an méi international Studenten unzitt, dierfen déi déi aus der noer Ëmgegend kommen net vernoléisst ginn. Et dierf net vergiess ginn dass et einfach ze wéineg Wunnengen zu Studentepreiser um privaten Marche ginn an dass dësen Nodeeler bidd, déi an kengem Fall doduerch kënnen kompenséiert ginn dass een d' Méiglechkeet huet selwer sur place no enger Wunneng ze sichen.

Wann een probéiert um privaten Marché als Student eng Wunneng ze fannen steet een virun 2 groussen Problemer. D'Wunnengen déi een fënnt sinn vill ze deier an kënnen net vun engem Student bezelt ginn. Dës well de Standard vun deene meeschten Wunnengen um privaten Marche méi héich ass wei den Standard deen een als Student brauch. Op där anerer Säit ass en Student net deen Locataire deen vun den Propriétaires bevirdeelegt gëtt. En Student huet kee fixt Akommes an och nach keng grouss Reserven op der Säit leien hunn. Hien muss den Propriétaire op eng aner Manéier vun senger Zouverlässigkeet iwwerzeegt kréien. Dës ass awer leider immens schwéier an feiert och rëm dozou dass d'Elteren müssen als Garant asprangen. Dat feiert dann awer rëm fort vun der Onofhängegkeet vum Student fort, déi fir eis immens wichteg ass an net vergiess sollt ginn.

Dat selwecht gëllt fir d'garantie locative déi de Student beim Ënnerschreiwen vum Kontrakt zur Verfügung stelle muss. Einfach esou op en Montant vun 3 mol de Loyer verzichten ze kënnen ass an villen Fäll net oder ganz schwéier méiglech. Hei fuerderen mir dass dës Garantie locative entfält oder de Student heibäi vun engem service ënnert d'Äerm gegräff kritt. Hei kéint een un eng Zort Prêt denken deen mat der Bourse accordéiert gëtt an doduerch vum CEDIES vis a vis vum Propriétaire garantéiert gëtt.

En anere Nodeel wann een um privaten Marche no enger Wunneng sicht ass de Fait dass een sougenannten frais d'agence muss bezuelen. Dës ass eng weider Belaaschtung fir de Student. Et kann net vun engem Student verlaangt ginn dass hien enger Agence déi den Propriétaire selwer engagéiert huet eppes bezuelen muss.

Eng gutt Méiglechkeet fir un eng Wunnméiglechkeet ze kommen bidden och nach WGen. Hei muss een als Locataire net selwer iwwert de Propriétaire fueren fir de Kontrakt ze ënnerschreiwen. An

deenen meeschten Fäll geet et duer wann een en contrat de sous-location mat engem vun den aktuellen Locataires mëscht. Doduerch muss een keng provision d'agence méi bezuelen. Deen einfachsten Ween fir sou en Zëmmer an enger WG ze kréien ass iwwert Internet Sitten wou fréi Zëmmeren inseréiert kënnen ginn. Hei wier eng Plattform vu Säiten vum Ministère hëllefärch wou all dës Demanden regroupéiert ginn an wat dem Student en einfachen Moyen bidd fir no engem Zëmmer ze sichen.

Grundsätzlech kann also gesot ginn dass et fir Studenten leider nach zimlech schwéier ass eng Wunneng zu Lëtzebuerg ze fannen. Et ginn sécherlech Efforten gemaach fir hinnen ënnert d'Äerm ze gräifen mee et gëtt nach Sputt no uewen. Virun allem well d'Uni zu Lëtzebuerg nach immens jonk ass muss een de Marché ganz gutt am Aen behalen an fréi genuch mierken wann d'Demande no Studentewunnengen nach méi staark klamme sollt, fir sou schnell reagéieren ze kënnen.

3. Contribution sous la responsabilité de l'Adrenalin

Wohnen, das man sich leisten kann

Ein sicheres Dach über dem Kopf ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Die ADRenalin möchte, genau wie unsere Mutterpartei, dass alle Menschen die in Luxemburg arbeiten und dort ihr Leben bzw. das ihrer Familie gestalten möchten, ein Recht auf eine angemessene Wohnung haben, ohne dass sie dazu ins benachbarte Ausland ziehen müssen.

Unsere Mutterpartei, die ADR hat im Rahmen der Diskussionen um eine Verfassungsrevision vorgeschlagen, dass ein eigener Artikel das Recht auf Wohnen garantiert ("Le droit au logement est garanti"). Der Staat soll dafür sorgen, dass die Bedingungen geschaffen werden, dass jeder unter würdigen Umständen wohnen kann ("L'Etat veille à ce que toute personne puisse vivre dignement").

Damit auch junge Leute und junge Familien sich eine Wohnung leisten können, muss der Staat alle in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Maßnahmen treffen, um den Zugang zu erschwinglichem Baugrund zu gewährleisten. Dieses ist unter den Bedingungen der freien Marktwirtschaft – zu der die ADR und die ADRenalin sich bekennen – hauptsächlich über die Steigerung des Angebots zu erreichen. Das IVL darf kein Hemmnis sein um mehr Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Luxemburg kann in der Tat nur durch eine deutliche Vergrößerung des Angebots verbessert werden. Dies muss auf eine koordinierte und sinnvolle Art und Weise geschehen.

Wir sind gegen eine Zersiedlung der Landschaft und fördern den progressiven Ausbau der Städte und Dörfer. Vereinfacht lässt sich sagen, je entfernter man sich von der Stadt Luxemburg niederlässt, desto billiger sind die Wohnpreise. Jedoch gibt es vielerorts nur wenige der Infrastrukturen, die man für ein modernes Leben benötigt. Daraus entsteht wieder mehr Verkehr, da die Menschen in sogenannten Schlafsiedlungen oft weit entfernt von ihrem Arbeitsplatz oder anderen wichtigen Infrastrukturen wohnen. Teil eines globalen Wohnungsbaukonzeptes muss es daher auch sein, ein flächendeckendes Angebot an wichtigen Einrichtungen zu fördern, wie zum Beispiel im Bereich der Gesundheit („maisons médicales“), der Kinderversorgung, der Kultur und der Geschäfte. Im Rahmen unserer Mittelstandspolitik werden wir daher auch kleine Gemischtwarenläden in den Dörfern oder mobile Läden (Bäcker, Milchmann, usw.) unterstützen.

Schnelle und einfache Prozeduren

Die bebaubaren Grundstücke, die innerhalb der aktuellen Bauperimeter liegen, müssen schneller auf dem Immobilienmarkt angeboten werden können. Dies ist im Wesentlichen durch die Vereinfachung der Prozeduren und die Straffung der Genehmigungsverfahren zu erreichen.

Das Naturschutzgesetz darf innerhalb der Bebauungszonen nicht dazu missbraucht werden, um Bauprojekte zu verzögern. Weiter muss der Vorschriftenschwungel beim Staat und den Gemeinden wesentlich gelichtet werden. Wo immer möglich sollen Bebauungspläne und andere baurelevante Entscheidungen auf dem verwaltungstechnisch einfachsten und schnellsten Weg entschieden werden. Wir werden uns dafür einsetzen, dass verbindliche Maximalfristen zwischen der Hinterlegung eines kompletten Dossiers und der Antwort der zuständigen Verwaltung festgelegt und respektiert werden. Ein PAP sollte in maximal 6 Monaten abschließend bearbeitet sein. Im Interesse eines finanzierbaren Wohnungsbaus sollte ein PAP deutlich verbilligt werden, sowohl im Hinblick auf die Gebühren als auch auf den legalen Erfordernissen.

Baudichte und Baulücken

Besonders in urbanen Zonen muss der zur Verfügung stehende Bauraum besser genutzt werden. Dort wo es nicht zu ästhetischen Beeinträchtigungen der Ortschaft oder des Landschaftsbildes führt, muss man eine größere Baudichte zulassen, z.B. über die Erhöhung der Anzahl der Stockwerke. Die Baudichte muss aber unbedingt auch der Situation der „gewachsenen“ Viertel Rechnung tragen. Die

Gemeinden sollen sich darum bemühen, „Baulücken“ aufzufüllen, insofern sie selbst die entsprechenden Grundstücke besitzen.

Verkauf von Grundstücken in öffentlicher Hand

Wir werden uns auch dafür einsetzen, dass der Staat und gegebenenfalls die Gemeinden, Grundstücke in großer Zahl zu richtungsweisenden Preisen veräußern. Diese Grundstücke werden nur an Privatpersonen (ein Grundstück pro Haushalt, zur Erstwohnung) verkauft, ohne Berücksichtigung von Einkommens- oder Vermögensgrenzen. Die Grundstücke, respektive die Häuser oder Wohnungen auf diesen Grundstücken, dürfen grundsätzlich nicht während der ersten 20 Jahre weiter veräußert werden. Sollte doch verkauft werden, so erhält der Staat ein Vorkaufsrecht (droit de préemption) zu einem geregelten Preis.

Erweiterung des Bauperimeters

Wenn auch diese Maßnahme nicht genügt, um Bauland zu akzeptablen Bedingungen zur Verfügung zu stellen, soll die Ausweitung der Bauperimeter kein Tabu sein. Dabei ist Sorge zu tragen, dass die so gewonnenen neuen Bauzonen aber dann zu Preisen veräußert werden, die zu einer deutlichen Preisstabilität auf dem Baumarkt beitragen.

- mit Mittlerfunktion der öffentliche Hand

Um dieses Ziel zu erreichen, sollte die Ausweitung der Bauperimeter in erster Linie von der öffentlichen Hand gesteuert werden. Wir schlagen vor, dass bei der Erweiterung des Bauperimeters an dafür geeigneten Orten besonders darauf geachtet wird, dass keine unverantwortbare Preiserhöhung der betroffenen Grundstücke dadurch bewirkt wird. Zu diesem Zweck werden von der jeweiligen Gemeinde den Eigentümern der betroffenen Grundstücke faire Preise angeboten, die wesentlich über dem Grundstückswerte eines zu Agrarzwecken genutzten Grundstücks liegen, aber auch merklich unterhalb der marktüblichen Preise für Baugrundstücke innerhalb des Bauperimeters. Grundstücke von Eigentümern, die nicht zu diesem Preis an die jeweilige Gemeinde oder den Staat verkaufen wollen, bleiben weiterhin vom Bauperimeter ausgeschlossen. Das auf diese Weise von der öffentlichen Hand neu erworbene Bauland muss vorrangig zum sozialen Wohnungsbau und für junge Familien benutzt werden.

- ohne Mittlerfunktion der öffentlichen Hand

An Orten wo die öffentliche Hand nicht selbst mäßigend in die Gestaltung der Grundstückspreise eingreifen möchte, kann auch eine generelle Erweiterung des Bauperimeters vorgenommen werden, unter den marktüblichen Bedingungen.

Großzügigere staatliche Hilfen

Die Zugangskriterien zu staatlichen Hilfen (Bauprämie, Zinsvergütung, Wohnungen des Fonds du logement) müssen großzügiger werden. Prinzipiell sollte jede Familie für die Erstwohnung nach einer bestimmten Aufenthaltszeit in Luxemburg (z.B. 5 Jahre) in den Genuss dieser Hilfen kommen. Sollte diese vor einem Zeitraum von 10 Jahren wieder verkauft werden, müssen diese Hilfen zurückerstattet werden. Auch die Situation der getrennten, geschiedenen oder verwitweten Personen, der Zweitfamilien, sowie die der in freier Union Zusammenlebenden werden im Gesetz neu geregelt.

Für Familien, deren Einkommen unter der offiziellen Armutsgrenze liegt, müssen die Zinsvergütungen dem Zinsfuß entsprechen (Nettozinsfuß = 0 %). Die Zinsvergütung muss so gestaltet sein, dass Familien, die Anspruch auf staatliche Hilfe haben, sich auf eine längerfristige Planungssicherheit verlassen können.

Wir möchten alle staatlichen Hilfen dahingehend gestalten, dass sie nicht in erster Linie zu einer Verteuerung der Immobilien führen und eher den Anbietern als den Käufern zugute kommen.

Wir werden dafür eintreten, dass Schuldzinsen für den Kauf von Immobilien wieder in größerem Maß von den Steuern abgesetzt werden können. Dies gilt insbesondere für Familien.

Staat und Gemeinden dürfen nicht selbst noch zusätzlich durch eine ständige Erhöhung der Steuern und Abgaben auf wichtigen Waren oder Dienstleistungen zu einer Verteuerung des Wohnens beitragen. In den letzten Jahren wurden z. B. der Wasserpreis, die Stromversorgung und die Müllentsorgung vielerorts erheblich teurer. Die ADRenalin wendet sich daher gegen Verteuerungen des Gaspreises ohne eine gleichzeitige und zumindest äquivalente Verbilligung anderer Waren oder Dienstleistungen.

Neue Formen des Wohnungserwerbs

Die ADRenalin wird sich auch für neue oder in Luxemburg zu wenig beachtete Möglichkeiten zum Erwerb einer Wohnung einsetzen, wie z.B. den Mietkauf. Bei Häusern, deren Grund über einen Erbpachtvertrag (bail emphytéotique) von Staat, Gemeinden oder öffentlichen Instanzen veräußert wurde, muss das Recht bestehen, dass der Eigentümer des Hauses auch Eigentümer des Grundstücks

wird, d.h. dieses gegebenenfalls nach der Abzahlung des Kredits für das Haus erwirbt. Für den Erwerb von Wohnungen, für die Anspruch auf staatliche Hilfe besteht, muss der Staat über die Zinsvergütung Familien mit Kindern einen Zinsfuß von 1% garantieren.

Förderung von Mietwohnungen

Trotz staatlicher Hilfen können sich nicht alle Einwohner eine eigene Wohnung in Luxemburg leisten. Deshalb müssen Staat, Gemeinden und öffentliche Instanzen (Fonds de Logement, SNHBM) ihre Anstrengungen fortsetzen, um zusätzlichen erschwinglichen Mietraum zu schaffen. Desweiteren muss der Staat die Privatinitiative zur Schaffung von Mietwohnungen unterstützen. Hierzu gehört, dass private und staatliche Investoren im Sozialwohnungsbau gleichgestellt werden. Die Modalitäten für den Anspruch auf eine staatliche Bürgschaft für die Mietkaution (garantie locative) müssen erweitert werden. Über diese wichtige Maßnahme müssen die potentiellen Empfänger besser informiert werden.

Der Staat und die Gemeinden müssen im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf achten, dass genügend billige Mietwohnungen angeboten werden.

Mehr Mietwohnungen durch den Schutz des Eigentums

Das neue Mietgesetz hat eine wesentliche Schwachstelle: nicht zahlungswillige Mieter können heute monatelang die Wohnung blockieren. Hier müssen vereinfachte und beschleunigte Verfahren den Vermieter besser schützen. Es muss auch gesetzlich unmöglich gemacht werden, einmal verhandelte Mieten später kürzen zu lassen.

Wir sind gegen steuerliche Maßnahmen, die Eigentümer dazu zwingen sollen leerstehende Wohnungen zu vermieten oder Grundstücke schneller zu bebauen. Sie hält solche Eingriffe in das Privateigentum für verfassungsrechtlich unzulässig. Wir sind jedoch gleichzeitig davon überzeugt, dass man Spekulation auf Immobilien verhindern muss. Hier muss man juristisch unbedenkliche Wege finden um eine gerechte, das heißt abschreckende Besteuerung von Spekulationsobjekten zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind wir überzeugt, dass mehr Eigentümer Wohnungen vermieten, wenn sie die nötigen Garantien über den Werterhalt ihrer Wohnung und die Erbringung der Miete erhalten.

Die ADRenalin unterstützt Initiativen wie z.B. die „Agence immobilière sociale“ und möchte solche Modelle weiter fördern. Sie sieht in solchen Modellen eine gute Möglichkeit um Menschen zu einer günstigen Wohnung zu verhelfen und gleichzeitig den Besitzern ausreichende Garantien zu bieten.

Betreutes Wohnen für ältere und behinderte Menschen

Wir werden den Bau von Wohnungen fördern die in besonderem Maße den Bedürfnissen älterer oder behinderter Menschen entgegenkommen. Formen von betreutem Wohnen ermöglichen es diesen Menschen länger ein nahezu eigenständiges Leben in ihren eigenen vier Wänden zu führen. Solche Einrichtungen können auch in der Nähe von Pflegeheimen oder Krankenhäusern entstehen um Synergien zu ermöglichen.

Unterstützung in Notlagen

Wir wollen eine spezielle Agentur schaffen, beziehungsweise bestehende Organisationen unterstützen, um denjenigen Personen und Familien zu helfen, die ohne eigene Schuld (z.B. in Folge von Kündigung, Krankheit oder Unfall) ihren Kredit zur Anschaffung der Wohnung oder ihre Miete nicht im vollen Umfang weiter bezahlen können. Diesen Personen würde eine, ihren Einkünften und der Familienzusammensetzung entsprechende finanzielle Übergangslösung angeboten. Keine solche Familie darf aus ihrer Wohnung ausgewiesen werden, ohne dass eine angemessene und dauerhafte Lösung angeboten wird. Gegebenenfalls muss der „Fonds national de Solidarité“, unter Berücksichtigung normaler Rückzahlungsbedingungen, den Kredit- oder Mietausgleich übernehmen.

Sozialwohnungen

Wir wollen dafür sorgen, dass eine gemeinsame Anlaufstelle („guichet unique“) eingerichtet wird, wo Bürger und Familien, die Anspruch auf eine soziale Wohnung haben, beraten werden und sich auf eine landesweite Liste eintragen können. Diese Eintragung eröffnet den Zugang zu allen vom Staat geförderten sozialen Wohnungen, ob sie im Besitz des Fonds du Logement, der SNHBM, der Gemeinden, anderen Trägern oder gar im Privatbesitz sind. Die Kriterien, nach denen wem / wo / wieso / welche Wohnung zugeteilt wird, werden öffentlich zugänglich gemacht.

Wohnen für besonders hilfsbedürftige Menschen

Der Staat und die Gemeinden sollen auch selbst in Sozialwohnungen investieren, die an erster Stelle sozial besonders gefährdeten Menschen zugute kommen müssen. Das wichtigste Mittel zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit ist die Möglichkeit solchen Menschen wieder ein stabiles Zuhause zu bieten um den Weg in die Gesellschaft zurückzufinden. Mit der Hilfe von Sozialhelfern können sie sich so eine neue Existenz aufbauen. Auch für Menschen mit psychischen Problemen ist es wichtig über Wohnungen zu verfügen wo sie allein oder in Gruppen – mit der notwendigen Betreuung – den Weg in eine gesicherte Eigenständigkeit finden können. Ziel der ADRenalin ist es daher, dass der Staat, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden, landesweit und dezentralisiert, zirka 500 Wohnungen schafft

um den schwächsten Bürgern eine neue Chance zu bieten. Auf diese Art und Weise ließe sich auch die sichtbare Obdachlosigkeit, die auch den Anwohnern von Obdachlosenheimen erhebliche Probleme bereitet, fast gänzlich zurückdrängen. Die Kriterien um eine solche Wohnung zu bekommen müssen präzise formuliert sein um jeden Missbrauch zu verhindern.

In Ausnahmefällen sollen auch besonders gefährdete Jugendliche unter 25 Jahren in solche Strukturen aufgenommen werden können. Hier sind insbesondere Wohngemeinschaften unter der Aufsicht eines Sozialhelfers denkbar. Es darf nicht vergessen werden, dass die anscheinende Perspektivlosigkeit und die empfundene soziale Marginalisierung häufig vorkommende Ursachen für Selbstmorde bei Jugendlichen sind.

Die Praxis der automatischen Abmeldung in den Gemeinden wird überprüft und gesetzlich harmonisiert. Es muss vermieden werden, dass aufgrund rein administrativer Praktiken Menschen in die Obdachlosigkeit fallen.

Betrugsbekämpfung

Die Gemeinden werden gesetzlich dazu angehalten gegen betrügerische Adressenangaben vorzugehen. Menschen, die von den sozialen Leistungen missbräuchlich profitieren wollen, geben oft fiktive Adressen an (Bauruinen, Baustellen, leerstehende Gebäude, usw.). Die Gemeinden müssen fortan Adressenangaben systematisch überprüfen und im Zweifelsfall annullieren. Die vorsätzliche Falschanmeldung wird strafrechtlich geahndet. Eventuell erhaltene Leistungen aufgrund von Falschangaben müssen zurückerstattet werden.

Die Vermietung von Zimmern in Gastwirtschaften wird gesetzlich geregelt. Die Anmeldung mehrerer Personen im selben Zimmer mit betrügerischem Vorsatz wird strafrechtlich geahndet. Die Qualität der Unterbringung in solchen Zimmern wird reglementiert und kontrolliert.

Energiepass

Zusätzlich zu den im Kapitel „D’Klima an d’Ëmwelt schützen“ vorgeschlagenen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Energiepass, befürworten wir eine stärkere Bezuschussung von Mehrfamilienhäusern bei der energetischen Sanierung, dies im Einklang mit ihrer Forderung nach einer größeren Baudichte.

Wir sehen in der energetischen Einstufung der Immobilien durch den Energiepass eine Orientierungshilfe für potentielle Käufer oder Mieter aber keinesfalls eine Grundlage für eventuelle

spätere Vorschriften über Minimalnormen für den Energieverbrauch in privaten Immobilien. Der Staat würde sich in einem solchen Fall in unzulässiger Art und Weise in die Privatsphäre und die wirtschaftliche Freiheit der Bürger einmischen.

Die Verpflichtung einen Energiepass vorzulegen muss in einigen Fällen abgeschafft werden, zum Beispiel bei Zwangsversteigerungen oder wenn eine Immobilie abgerissen werden soll.

4. Contribution sous la responsabilité de la CSJ

Net nēnnen gehéiert Wunnen zu engem vun de fundamentaalste Mēscherechter, dréit zur Verwierklechung an zur sozialer Integratioun vum Mēsch bäi, mä Präisser vun de Wunnengen hunn och een wichtege Impact op d’Kompétitivitéit vun eisem Land. An deem Sēnn ass d’Thema “Logement” een Thema dat déi Jonk vun haut besonneg beschäftegt an dat dowéinst och vun der Politik deen néidegen Stelleväert sollt kréien.

An deem Zesummenhang haat CSJ schons am Joër 2013 eng Emfro iwwert Zefriddenheet vun de Leit matt hirer aktueller Wunnsituatioun an d’Erwaardungen un eng eventuell zukünfteg Wunnsituatioun gema, dei folgend Resultater bruecht huet (baséiert op e Datesaz vun 173 Soumissiounen aus alle Regiounen):

- Jonker am Stot vun hiren Elteren

[77 Leit; 52♂/25♀; Alter 15 bis 32; Altersmoyenne: 24; 33 berufstätég, 44 Schüler/Student]

Vun de 70 Leit déi wëlle plēnneren ginn als gewēnschten zukünftege Logement knapp dräi Véirel en Appartement un, dovun iwwer d’Halschecht op onbestēmmten Zäit. 78% wëlle Propriétaire vun där Wunneng ginn, dovun deen allergréissten Deel fir net als Locataire ofhängeg ze si vun engem Propriétaire, a well et laangfristeg méi gēnschteg wär wéi ze lounen. Een Drëttel wēnscht sech des Wunneng als Neibau, weider 17% hätté léiwer e bestoend Gebai. Als Gréisst gëtt eng Moyenne vun 115m² uginn. Just eng Minoritéit (jeeweils 15%) erwaart sech vun der Famill eng Hëllef, sief et als Bierg fir e Prêt oder materiell Hëllef (Kapital, Terrain, ...).

- Jonker an hirem eegene Stot

[83 Leit; 46♂/37♀; Alter 22 bis 39; Altersmoyenne: 29; 78 berufstätig]

22 Leit wunnen alleng an hirem Stot, 2 Stéit si monoparental, 58 wunne mat Partner an dovun 14 mat engem oder méi Kanner.

52 wunnen an engem Appartement (dovun 37 Propriétaires – 71%) an 31 an engem Eefamilljenhaus (fräistoend, Jumelé, Reienhaus) (dovun 23 Propriétaires – 74%)

Insgesamt sinn der 21 Locataire (25,3%), 60 si Propriétaires (72,3%) an 2 (2,4%) sinn Wunnengsnotzer ouni Loyer.

Zwee Drëttel (52) hu wëlles ze plënnere, dovun 63% an e fräistoend Haus. De Grond ass bal ëmmer fir méi Plaz ze hunn, oder fir mat engem aneren zesumme wunnen ze goen.

98% (!) wëlle Propriétaires vun där Wunneng ginn. D'Motiver sinn déi nämlech, dobäi kënn awer d'Acquisitioun als Invest fir d'Zukunft oder als Oofsécherung fir den Alter.

D'Präisvirstellung ass am grouse ganze realistesch, a läit zu zwee Drëttel tëscht 3000 a 6000 EUR /m². 42% soen se kéinten a wëlte sech dës Wunsch och zu deem Präis erfëllen. 29% soen se kéinte sech dat net leeschten, a weider 29% kéinte sech et leeschten, mee wëlle sech et zu deem Präis net, oder wëlle sech net sou laang verschëlden. Fir de Finanzement kréien 29% Hëllef vun der Famill, sief et als Bierg fir e Prêt oder materiell Hëllef (Kapital, Terrain, ...).

Wéi stellen sech dei Jonk hieren Wunnraum fir? A wei engem Wunnraum fillen se sech wuel?

Bezunn op déi Ëmfro kann een also eng Tendenz gesinn :

- eng grouss Majoritéit vun de Jonke wëll Propriétaires vun enger Wunneng ginn;
- et sollt waméiglech een Neibau sinn;
- d'Wunneng soll eng Gréisst vun ongeféier 115m² hunn;
- op laang Siicht ass de Wunsch no engem eegenem Haus do;
- d'Präisser fir de m² sollen waméiglech tëscht 3000 an 6000 EUR leien.

Locataire ze sinn entsprécht net enger Wonschsituatioun, mee ass eng Iwwergangsléisung, mat där sech besonnesch Jonker déi nach bei hiren Eltere wunnen éischter kënnen ufrënnen.

Desweideren sin folgend Punkten ebenfalls nach fir dei Jonk am Zesammenhang matt hirem Wunnraum wichteg :

- se soll waméiglech no bei der Aarbechtsplaaz / Uni / Lycée sinn;
- se soll waméiglech no beim Gréngs sinn;
- déi néiged Infrastrukturen fir Kanner sollen no an der Géigend sin (Crèche, Spillschoul, Primärschoul);
- no bei den Akaafstrukturen;
- se sollen energetesch performant sinn;
- ecologesch an nohalteg;
- an enger sécherer Géigend sinn.

Et ass dofir fir d'CSJ wichteg datt bei der Schafung vun neiem Wunnraum op dëss Punkten opgepasst gëtt. Et ass dofir un de politesch Verantwortlechen fir déi néideg Bedingungen ze schaffen fir dës sou gutt wei méiglech ze erméiglechen.

Wei eng alternativ Formen vu Wunnraim wieren deene Jonken ugepasst a missten gefördert gin?

Verschieden Formen vu Wunnraim kéint een sech hei virstellen a fördern:

- Colocatiounen : Wëll de Wunnraum emmer mei deier gëtt an een an enger éischter Phase éischter eppes lounen geet ier een sech eppes eegenes kafe geet, ass d'Form vun enger Colocatioun eng, dei vill Jonker unzitt. D'Kréatioun vun Colocatiounen misst doweinst och deemenstspriechend gefördert an ënnerstëtzt gin, an deems een dofir och déi néideg rechtlech Rahmenbedingungen schafft.
- Zur Verfügung stellen vun Zëmmeren duerch eeler Leit : Oft ginn et eeler Leit dei eleng an engem groussen Haus wunnen an wou dann vill Zëmmeren eidel stinn. Net nëmmen ass daat wirtschaftlech oninteressant mä och ecologesch gesinn ass dëss Situatioun net ideal. Et kéint een sech virstellen datt dëss Zëmmeren vun desen eeleren Persounen verlount ginn oder gratis zur Verfügung gestallt ginn am Geigenzuch kéint een sech weider virstellen datt dei Persoun dei sou een Zëmmer lount fir dëss eeler Persounen géif akaafe goen oder sech soss an iergendenger Form ëm dëss Persoun këmmere an hier Hëllef geif. Oder et kéint een den eeleren Leit entgéint kommen an hinnen eng fiskal Erliichterung accordéieren wann se hier Zëmmeren gratis zur Verfügung stellen.
- Mei Generatiounen ennert engem Daach : Fréier wor et sou datt mei Generatiounen an engem an deem selwechten Haus gewunnt hunn. Haut ass Tendenz éischter ëmgedréint an

déi Jonk wëllen, wann se dann dei néideg Moyer'en hun, sou schnell wei méiglech an hiert eegent d'Haus. Hei kéint een drun denken fir déi Familljen bei deenen méi Generatiounen zesummen ënnert engem Daach wunnen, ze fördern.

- Baugruppen a Wunngruppeprojekter: Dëss Form vun zesumme Wunnen, dei an Däitschland schons mei geleefeg ass, misst och weider gefördert gin. Hei handelt et sech hei em eng Form vu Wunnen bei där sech e puer Persounen, Familljen, eng Genossenschaft oder Stëftung zesummendoen fir esou zesummen een Immobilienprojet ze realiséieren.

Waat mecht deene Jonken hei zu Lëtzebuerg den Zougang zum Wunnraum schwéier?

Problem vun den héijen Präisser bei Acquisitiounen

Den Haaptproblem ass a bleiwt der CSJ no d'Präisser vun de Wunnegen. Et héiert een ëmmer méi oft, ma net nëmme vu jonke Leit, dass d'Wunnen an d'Bauen an deene leschte Joeren hei zu Lëtzebuerg esou deier ginn ass, datt vill Bierger sech musse wéinst deenen héije Wunnengspräisser staark aschränken.

Iwwert de Präis vun dësen Acquisitiounen gëtt den Observatoire de l'Habitat weider Informatiounen. D'Donnéeë vun Enn 2014 weisen, dass z.B. d'Präisser fir d'Acquisitioun vun Appartementer op engem héije Niveau stagnéieren.

	Duerchschnittspräis (EUR / m ²)
Bestoend Appartementer	4.344
Nei geplangten Appartementer (Vente en état)	4.917

Bei enger Duerchschnittsgréisst vun 82m² fir Appartementer bedeit dat en Duerchschnittspräis vun 345.930 EUR (bestoend) respektiv 404.205 EUR (VEFA).

An der Stad Lëtzebuerg leien des Präisser souguer nach däitlech iwwert dem nationalen Duerchschnëtt an et mussen 5.264 €/m² fir bestoend Appartementer an 6.586€/m² fir nei Appartementer bezuelt ginn.

Op déi lëscht 7Joër gekuckt gesäit déi Progressioun vun de Präisser esou aus :

	Duerchschnëttspräis (EUR / m ²) - 2007	Duerchschnëttspräis (EUR / m ²) – 3/2014	Variatioun
Bestoend Appartementer	3.507	4.344	23,87%
Nei geplangten Appartementer (Vente en état futur)	3.946	4.917	24,61%

Tendenz vun desen Zuelen ass weiderhin steigend an et ass leider keng Normalisatioun a Siicht. Hei mussen dei neiged Mossnahmen ergraff gin fir deem Problem entgéint ze wirken.

Problem vun den héijen Locatiounspräisser

Bedéngt duerch dei héich Acquisitiounspräisser sinn och d'Präisser an der Locatioun an d'Luut gaangen. Dess stëllt een enormen Problem duer fir déi Leit mat nidderegem Akommes an natierlech och fir Studenten, dei et dann ganz schwéier hunn fir eppes adequates ze fannen.

Waat kann een maachen fir deene Jonken den Zougang op e Wunnraum ze vereinfachen?

Hei ass déi öffentlech Hand gefuerdert fir weider Léisungen fir Jonker ze sichen an ëmzesetzen.

Et kéint een do zum Beispill un een contrat "location-vente" (eng Locatioun bei där zousätzlech Suen ugespuert ginn a fir de Kaf vum Objet placéiert ginn) oder "logements-tremplins" (wou

d’Gemengen dem Locataire en Deel Loyer rembourséiert wann dësen duerno an der Gemeng seng Wunneng baut). Zousätzlech zu den Taxen op eidelstoende Wunnenge kéinten d’Gemengen och eng Subventioun ubidden fir e Propriétaire deen eng Wunneng u Jonker aus der Gemeng oder z.B. un d’Agence immobilière sociale verlount.

Desweideren misst och de Mechanismus vum Bail emphytéotique weider a konsequent ausgebaut ginn.

Den Accès zur Propriétéit ass immense wichteg an allen Alterskategorien, a fir d’Majoritéit wou de Finanzement schwiereg ass, ass d’Bäibehale vu staatlechen Hëllef wichteg fir hir Acquisitioun ze vereinfachen an de Finanzement dauerhaft ze erméiglechen.

Et ginn eng Rei ëffentlech Acteuren déi aktiv sinn am Wunnengsbau (Fonds du Logement, SNHBM, Gemengen,...). Dës Efforte mussen allerdéngs besser gebündelt ginn ouni datt keng Konkurrenzsituatioun entsteet oder datt et zu enger wëller Siedlungspolitik kënnt.

D’Kooperatioun tëscht deene verschiddenen Acteuren am Logement muss verstärkt gin duerch d’Schafe vun enger gemeinsamer Daachstruktur. Desweideren ginn et och verschidde Moosnamen déi zu engem aktive Wunnengsbau bäidroen sollen (IVL, Pacte logement, Paquet logement,...). Och hei muss gekuckt ginn dass déi eenzel Moosname sech ergänzen a net widdersprieche. De Pacte logement setzt z.B. 1% Wuesstem pro Joer viraus, an de « Plan National pour un Développement Durable » gesäit eng Reduktioun op 1 ha zousätzlech Buedemversigelung pro Dag vir (aktuell 1,3 ha).

De neien iwwerschaften “plan sectoriel logement” muss sou séier wéi méiglech verëffentlecht gin fir datt et ee gemeinsame Plang fir d’Wunnengspolitik zu Lëtzebuerg gëtt, an esou méi Wunnraum zu Lëtzebuerg ka geschaafe ginn.

Et muss een och higoen an d’administrativ Demarchen vereinfachen well et kann net sinn datt dës Prozeduren ze laang daueren.

Och misst een sech d’Fro stellen op net einfach méi dense misst gebaut gin d.h. méi Leit op enger méi klenger Fläche, virun allem an den urbanen Raim.

D'Regierung misst och déi néideg rechtlech a fiskal Reforme maachen fir datt all Akteur (Propriétaire vun Terrain'en, Promoteuren, Constructeuren, an Acquéreur) een "Incentive" kritt fir säin Deel derzou bäizedroën méi Wunnraum ze schafen, an esou de Präis vun de Wunnengen ze stabiliséieren.

Wat brauche Jonker dei hire Wunnraum aus dem engen oder anere Grond verlosse mussen (z.B. familiär Problemer) an dei een anert Doheem sichen? Wei eng Form vun Ennerstëtzung brauchen si?

Jonk Leit, mä net nemmen Jonk Léit, déi aus irgendengem Grond hiert Doheem musse verlossen, sief daat wëll se sech net mei matt den Elteren verstin, wëll se finanziell Problemer hun, wéinst Violence doheem oder wéinst aneren Problemer, dürfen net eleng gelooss gin, wëll se soss riskéieren ganz schnell ofzerutschen.

Hei ass de Staat gefuerdert fir deen neidegen Encadrement ze schaafen, siew daat an deems en Wunnraum schafft wou dëss Persounen kennen zäitweis ennenkommen bis se hier Situatioun rem am Grëff hun. Dëss Persounen mussen dann och vun dem néidegen geschoulten Personal encadréiert gin fir datt se op deem schwierigen Deel vun hierem Liewen begleet gin.

Missten dei aktuell Regeln vun der Garantie locative geännert ginn? Wa jo, wei?

Wann een haut op de fréien Marché eng Wunneng lounen wëllt goen, dann ass et generell sou datt de Propriétaire vun der Wunneng sech ofsechere wëllt an eng deementspreechend Garantie locative freet, eng Garantie déi de Propriétaire géint Loyersausfäll oder géint Beschiedegungen vun senger Wunneng schützt.

Daat aktuellt "Bail à Loyer" Gesetz autoriséiert dëss Garantie locative, mä et gesäit fir datt de Montant vun dëser Garantie locative 3 Méint Loyer net däerf iwwerschreiden. Et ass dofir keng Seelenheet datt de Propriétaire dëss Garantie locative op 3 Méint Loyer festsëtzt. Do kennen dann direkt e puer dausend Euro zesummekommen, Geld dat déi Jonk Läit net emmer direkt op der Säit hunn. Dësst Geld gëtt dann als Garantie locative entweder direkt un de Propriétaire bezuelt ginn oder bei enger Bank hannerluecht gin déi dann dat Geld blockéiert an eng "Garantie à première Demande" ausstellt. Sou eng Garantie à première Demande huet natierlech och säin Präis.

Déi Locatairenen déi déi néideg Suen net hunn fir sou eng Garantie locative, hunn d'Méiglechkeet fir de Staat ëm Hëllef ze froen. Déi néideg Conditionen fir dëss Hëllef an Usproch ze huelen sinn am "Règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement" festgehalen.

An deem Zesammenhang gouf een Projet de Loi (6542) iwwer d'Subvention de Loyer an der Chamber deposéiert wat virgesäit dëss Subvention de Loyer ze reforméieren. Dës Hëllef soll deene Stéit ze gutt kommen déi en nidderegt Akommes hunn an en héijen Deel vun hirem disponibelen Akommes fir de Loyer mussen opbréngen. Fir d'CSJ soll dës Hëllef och deene Stéit zoustoen déi finanziell Leeschtunge vum garantéierten Mindestakommes bezéien, wëll et grad déi sinn déi nëmmen ganz modeste finanziell Mëttel hunn. Desweideren soll dëss Hëllef och jonke Leit opstoen déi zu Lëtzebuerg wunnen a studéieren, an déi doduerch just e nidderegt Akommes hätten. Dëss géif dem Student et erliichteren, während senger Studienzäit um fräie Wunnengsmaart eng Wunneng ze lounen.

Missten, am Fall wou een eppes lount, di aktuell Regeln bezüglech de Frais d'Agence, dei d'Agencen erhiewen, geännert gin? Wa jo, wéi?

Oft wenden d'Proprietairen sech un eng Agence immobilière déi dann déi néideg Demarche mécht fir datt déi Wunneng verlount gëtt an et sinn nëmmen déi wéinegst Proprietairen déi hier Wunneng selwer direkt verlounen. Dësst kann Virdeeler hunn, well den Agent immobilier déi néideg Connectiounen um Marché huet fir datt déi Wunneng sou schnell wei méiglech verlount gëtt. Desweideren spueren sech d'Proprietairen vill Zäit an hun oft och net deen néidegen Kenntniss fir dei néideg Kontrakter opzesetzen. Am Géigenzuch kann een Locataire sech och un eng Agence immobilière wenden fir datt déi him eng passend Wunneng sicht.

Et ass awer fir de Moment sou datt dëss Frais d'Agence exclusiv vum Locataire gedroe musse ginn an datt se normalerweis een Mount Loyer plus den applicable TVA Taux ausmaachen. Dësst kann natirlech derzou féieren datt Leit matt klengem Akommes oder awer och Studenten sech daat net kenne leeschten. Och hei kéint een sech iwwerleen fir Regeln anzeféieren déi d'Frais d'Agence tëschend dem Locataire an dem Proprietaire deelen. Et kéint een awer och drun denken fir d'Frais d'Agence op de m² per Règlement grand-ducal ze fixéieren. Waat d'Wunneng mei kleng wier waat

d’Frais d’Agence och méi kleng wieren. Sou sin dei Frais’en net mei vum Loyer vun der Wunneng ofhängeg mä vun der Gréisst vum Objet.

Et ass awer genausou wichteg datt d’Agence immobilière sociale gefördert gëtt, dei dann Wunnengen sicht fir Leit dei een klengt Akommes hunn an déi sech d’Frais d’Agence vum fräie Marché net leeschte kënnen oder déi vun deenen normalen Agence immobilières ofgeleent ginn. Am Géigenzuch muss een de Propriétaires dei hier Wunneng do fir d’Locatioun déclarieren, verschiddenen Avantages accordieren sief et duerch fiskal Mesuren oder awer aner Avantages.

Référenzen:

<http://observatoire.ceps.lu/>

<http://www.ceps.lu/?type=module&id=39&tmp=2210>

http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/pdf_container/Handbuch_Baugruppen_2011.pdf

5. Contribution sous la responsabilité de la DVLJ

Le « Daachverband vun de Lëtzebuurger Jugendklibb a.s.b.l. – DVLJ » regroupe tous les 140 clubs des jeunes et jeunesses, représentés dans presque toutes les communes, au Luxembourg. Avec près de 5000 jeunes à la base le DVLJ compte ainsi parmi les plus grandes fédérations de jeunesse au Luxembourg.

Par le présent avis et dans le cadre du « Hearing Jeunes et Logement » du 27 février 2015 à la Chambre des Députés, le DVLJ thématise la problématique du droit à une situation de logement digne pour jeunes et jeunes familles. Par souci de sa traditionnelle neutralité politique le DVLJ se limitera dans le présent avis à thématiser les grands défis et problématiques qui devraient être pris en considération. Le DVLJ appelle au gouvernement, aux communes et acteurs privés de prendre leurs responsabilités dans l’intérêt des jeunes, étudiants et jeunes familles.

Le DVLJ note que depuis plusieurs années, le logement est sujet de différentes actions politiques et bonnes volontés de la part du gouvernement et des communes, cependant le défi, notamment pour assurer à tous les jeunes et jeunes familles une situation de logement digne, reste entier.

Le DVLJ note que le Luxembourg manque de logements et d’infrastructures pour accueillir des jeunes et jeunes familles en détresse et en situation précaire. De plus, des jeunes en situation de vie ordinaire ont souvent du mal à trouver un logement à des prix abordables, respectivement à trouver une situation de logement digne.

Le DVLJ tient à souligner que la précarité de l'emploi et la précarité de logement sont étroitement liés. Une situation précaire sur le marché du travail (chômage, stages, mesures, contrats à durée déterminée, etc.) entraîne pour de nombreux jeunes et jeunes familles situation précaire relative au logement.

Pour le DVLJ la question du manque de logements dignes ne doit pas être prétexte pour construire n'importe quoi, n'importe comment, n'importe où. Le logement digne, et son prix, ne se résume pas à une simple question de quantité, mais est au contraire une question de qualité nettement plus complexe. Un aménagement urbain et du territoire cohérent et durable est la base incontournable pour créer des situations de logement dignes. Dans ce contexte les problématiques des profits rapides et de la spéculation immobilière sur logements et terrains, doivent être thématisées et réglées.

Le DVLJ souligne que pour créer des situations de logement dignes pour jeunes et jeunes familles, plusieurs défis d'aménagement urbain et du territoire doivent être pris en considération. Le prix d'un logement digne ne se résume pas aux coûts du logement proprement dit. Il faut y ajouter p.ex. les coûts de la mobilité en termes de temps et d'argent, les coûts en énergie. Une situation de logement digne dépend de la connexion à une offre de qualité en matière de transport public, de la proximité du lieu de travail ou encore de la proximité d'infrastructures publiques (approvisionnement, santé, récréation, éducation, etc). Une politique du logement qui vise à créer des situations de logement dignes pour jeunes et jeunes familles se doit de se donner un concept d'aménagement des « chemins courts », d'une bonne mixité urbaine, d'une conception durable en matière de mobilité et d'énergie.

Pour le DVLJ l'adaptation de l'offre aux besoins réels représente un défi majeur à relever. Souvent des logements sont surdimensionnés et des surfaces habitables ne sont pas utilisées du tout ou ne sont pas utilisées à des fins d'habitation. L'offre de logements pour jeunes, étudiants et jeunes familles doit répondre à des besoins spécifiques relatifs au dimensionnement des logements et aux formes de ménages. En travaillant activement cette problématique les politiques urbaines peuvent aider les jeunes à trouver un logement sur mesure et à des prix seraient d'avantage abordables.

6. Contribution sous la responsabilité de la Jonk Gréng

1. A quoi ressemble votre logement préféré ? Dans quel logement vous sentez-vous bien ?

Enumérez 10 caractéristiques importantes ...

- 1 Vivre en communauté. Colocation. Coopérative = forme alternative d'habitation en communauté.
- 2 Habitat participative. Favoriser la rencontre de cohabitant(e)s, respectivement la rencontre de personnes qui habitent près du logement. Gérer le logement ensemble avec les cohabitant(e)s.
- 3 Partager des pièces qui peuvent être utilisées de façon collective. Par exemple cuisine, salle à manger, etc.
- 4 Proximité aux transports publics.
- 5 Vivre sans voiture.
- 6 Dépôt pour vélos
- 7 Habitat vivant > personnes qui travaillent dans ou près de l'habitat / vie culturelle dans ou près de l'habitat.
- 8 Logement sûr sans avoir peur de devoir le quitter, besoin de soutien sérieux de la part des communes ou d'autres institutions
- 9 Logements dans des quartiers "jeunes", adaptés aux besoins liés à la mobilité / mode / rythme de vie...

2. Quelles formes d'habitations alternatives seraient adaptées aux jeunes et devraient être promues?

- La colocation. Alternative aux prix élevés des pièces d'habitation. Encore beaucoup de méfiance par rapport à cette forme d'habitation par des propriétaires. Campagne de promotion de cette forme d'habitation? Possibilité d'un soutien financier (p.ex. garantie locative etc.) pour cette forme d'habitation? Limiter le droit de refus par les propriétaires en rapport avec la colocation?
- La coopérative d'habitation. Inexistante au Luxembourg. L'idée commune est l'habitat participative et la création d'habitation à prix modéré. Peut offrir une alternative moins chère aux étudiants. Favorise l'échange entre les cohabitant(e)s: L'habitat est géré par ses habitant(e)s. Facteur social à ne pas négliger (les coopératives d'habitation se composent très souvent de personnes de différents âges, etc.). Création d'un cadre juridique pour les

coopératives d'habitation? Possibilité de soutenir d'un point de vue financier les coopératives d'habitation?

3. Qu'est-ce qui rend difficile l'accès des jeunes au logement au Luxembourg?

- location et achat à prix très élevé qui ne cesse à augmenter
- manque de soutien explicite des institutions responsabilisées par les ministères
- pas assez d'offres de colocation
- conception commune que tout le monde doit être propriétaire
- pas d'alternatives. On a le choix entre propriétaire et locataire. La coopérative d'habitation serait une alternative à ces 2 formes.
- manque de logement abordable, listes d'attentes interminables
- en cas d'urgences de recherche de logement, manque d'hébergement temporel (jeunes ne sont plus acceptés dans des foyers à partir d'un certain âge, tout de même trop jeune pour profiter d'Initiatives, comme "Wunnengshëllef", risque de création de cercle vicieux pour jeunes qui peuvent facilement se retrouver alors à la rue)
- les banques n'admettent pas des prêts pour les jeunes qui débouchent sur le marché du travail, de plus les conditions de remboursement ne sont pas adaptées à ces derniers et à celles dernières

4. Qu'est-ce qu'on peut faire pour améliorer l'accès des jeunes au logement? Basez- vous sur les réponses de la question précédente!

- promouvoir la colocation
- formations ou au moins enquête sur l'efficacité des institutions responsabilisées
- soutien financier pour la colocation
- adapter le cadre juridique en faveur des colocataires et colocatrices et aux coopératives (la vision des ministères responsables reprend ces éléments en tant qu'alternatives, mais ils n'entreprennent pas des adaptations aux fins de cette vision)
- ouvrir le marché de l'habitation à un troisième acteur: la coopérative d'habitation
- offrir des logements étudiants (Etat)
- offrir des logements sociaux (Etat)
- proposer de nouvelles garanties par l'Etat en coopération avec les banques
- création d'une entreprise étatique de construction / gérance de logements (limiter dégâts causés par les fonds immobiliers non-transparents, construction irréaliste des prix)

- création d'hébergement temporel pour jeunes
- inclure le logement dans la calculation des tranches de l'Index

5. Quels sont les besoins des jeunes qui doivent quitter leur logement pour l'une ou l'autre raison (p.ex. problèmes en famille) et qui doivent chercher un autre logement? Quels types de soutien leur faut-il?

- pas de situations générales > chaque situation est spécifique
- structures d'accueil > encadrement

6. Est-ce qu'il faut changer les règles actuelles de la garantie locative? Si oui, comment?

Oui > soutien financier pour les personnes en besoins. (admettre mesures aussi pour les formes alternatives d'habitation)

> aide à la promotion de la colocation > soutien de l'Etat pour cette forme d'habitation.

7. Est-ce qu'il faut changer les règles actuelles des frais d'agence en cas de location? Si oui, comment?

Oui > propriétaire paye les frais.

établissement des outils générales qui contrent cette pratique, responsabiliser communes

7. Contribution sous la responsabilité de la JDL

1. Wéi stellt dir iech ären ideale Wunnraum fir? A wéi engem Wunnraum fillt dir iech wuel?

Zielt 10 wichtig Eegenschaften op

- Ugebonnen un den öffentlechen Transport
- Sécher
- Fräizäitoffer fir Jonk an Aal
- Gutt Bildungsstrukturen (+Accueil)
- Nohaltegt Baukonzept (Ëmweltfrëndlecht Bauen a Liewen)
- Zesummenhängend Konzepter (eenheetlech Wunnlandschaft)
- Space-sharing Zonen
- Bezuelbar

- Kulturell Offer
- Geschäfte, Administratiounen, Dokteren etc à proximité: Schaffen, Récréation, Privatlieden sollen net ëmständlech ginn duerch Distanzen oder iwwerlaaschten Verkéiersweeër

2. Quelles formes d'habitations alternatives seraient adaptées aux jeunes et devraient être promues?

- "Colocation" ënnerstëtzen
- Wunnen Senioren/Jonker encouragéieren

3. Qu'est-ce qui rend difficile l'accès des jeunes au logement au Luxembourg ?

- Ze héich Präisser
- Ze wéineg Offer, v.a. wat bezuelbar Appartementer ugeet
- Ze wéineg Konkurrenz bei de Promoteuren?
- Spekulation

4. Qu'est-ce qu'on peut faire pour améliorer l'accès des jeunes au logement ? Basez-vous sur les réponses de la question précédente!

- Baulücken-Programm
- Nei Wunnkonzepter plangen + ubidden (e.a. och fir "Colocation")
- Privat Leit "motivéieren" fir u Jonker, v.a. Studenten ze verlounen
- Méi Transparenz um Marché
- Méi schnell Prozeduren beim Bau vu neie Wunnengen
- Méi grouss Projeten plangen an duerchfeieren, v.a. och op deenen Platzen déi an Zukunft duerch den Tram/Zuch besser mat der Stad verbonnen ginn

5. Quels sont les besoins des jeunes qui doivent quitter leur logement pour l'une ou l'autre raison (p.ex. problèmes en famille) et qui doivent chercher un autre logement ? Quels types de soutien leur faut-il ?

- Lycée: SPOS + Wunnengshëllef --> Leider net vill Wunnengen disponibel
- Soutien vun Educatricen/teuren / Ass. soc. verbessern

- "Urgenzen-Wunnraum" schafen, deen no strengen Critèren fir Noutsituatiounen vum Staat zur Verfügung gestallt gëtt
- Studentewunnengen schafen
- Internater weider ausbauen

6. Est-ce qu'il faut changer les règles actuelles de la garantie locative ? Si oui, comment ?

- Virun allem bei jonke Léit kéint de Staat als Garant optrieden an doduerch deene Jonken méi Spillraum loossen a gläichzäiteg dem Propriétaire déi néideg Garantien ginn

7. Est-ce qu'il faut changer les règles actuelles des frais d'agence en cas de location ? Si oui, comment ?

- Ännerungen kenne gären diskutéiert ginn, wäerten awer wuel kaum zu grouse Verbesserunge feieren
- Eventuell staatlech Berodungsméiglechkeeten verbessern fir d'Verlounen ouni Agence ze promouvéieren

8. Contribution sous la responsabilité de la Jonk Lénk

Weniger Zersiedlung, mehr Verdichtung!

Für Jonk Lénk erscheint es unverständlich, dass verschiedene Gemeinden ihren Bauperimeter konsequent ausweiten. Um einen besseren Zugang zu Infrastrukturen sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln zu gewährleisten und um einen in allen Hinsichten nachhaltigen Wohnungsabau zu fördern, erscheint es uns unumgänglich, den Übergang weg von der bisherigen Zersiedlung- und hin zu einer konsequenten Verdichtungspolitik zu beschleunigen. Die Wege zwischen Wohnort und Arbeitsplatz sollten kürzer werden, die Schaffung von sogenannten "Schlafstädten" verhindert werden. Luxemburg sollte die vergangenen städtebaulichen Fehler seiner Nachbarländer auf keinen Fall wiederholen.

Weg vom Vorstadttraum - hin zu anderen Formen des Zusammenlebens! Jonk Lénk setzt sich für eine Abkehr vom bisherigen luxemburgischen Standard ein: Statt dem traditionellen "Mein Haus, mein Vorgarten, mein Auto" sollten alternative Formen des Wohnens und des Zusammenlebens erprobt werden. Intergenerationelles Wohnen, autofreie Siedlungen, Wohngemeinschaften und kooperatives Wohnen sind die Zukunft! In dem Sinne sollte

Luxemburg, auch im Hinblick auf den wahrscheinlichen Zuzug vieler Studierender, die bestehende Gesetzgebung, den Entwicklungen der Zeit anpassen. Wohnungsbaugenossenschaften sowie Wohngemeinschaften sollten konsequent ermöglicht und unterstützt werden.

Denkmalschutz statt Glaspaläste!

Jonk Lénk spricht sich für einen konsequenten Schutz von historisch, kulturell und architektonisch wertvollen Gebäuden ein. Denkmalschutz sollte absolute Priorität vor finanziellen und anderen Interessen haben. Ein zeitgemässes Denkmalschutzgesetz muss her! Statt für Investoren lukrativer Grossprojekte sollte eine Politik zum Schutz des kulturellen Erbes betrieben werden.

Leerstand bekämpfen, Besetzungen legalisieren!

Luxemburg sollte mit aller Macht gegen den um sich greifenden Leerstand vorgehen, um Spekulation einzudämmen und die Wohnungspreise auf einem vernünftigen Niveau zu halten. Dementsprechend unterstützt Jonk Lénk Initiativen von verschiedenen Gemeinden, die eine sogenannte "Leerstandsabgabe" eingeführt haben.

Das reicht aber nicht: Leerstehende Gebäude, mit denen offensichtlich spekuliert wird, sollten spätestens nach 3 Jahren Leerstand in öffentliche Hand übergehen und Immobilienspekulanten enteignet werden. Besetzungen von Häusern, die seit mindestens 3 Jahren leer stehen, sollten legalisiert werden.

9. Contribution sous la responsabilité de la JSL

1. Wéi stellt die iech ären ideale Wunnraum fir? A wéi engem Wunnraum fillt dir iech wuel? Zielt 10 wichteg Eegeschafte op...

Den ideale Wunnraum kombinéiert Wuelfillfaktor a gesont Wunnen. Déi eege! 4 Wänn sollen eng Plaz sinn wou een sech zréckzéie kann an och ongestéiert seng Privatsphär genéissen an ausliewe kann. Dat ass leider an (ëmmer méi) groussen Appartementshaiser schwéier ze realiséieren. An engem ëmmer méi dichten Zesummeliewen gëllt ëmsou méi de Grondsaz: do wou dem enge seng Fräiheet ufänkt, hält déi eegen op.

Jonker müssen nees d'Méiglechkeet hunn op eegene Féiss ze stoen an dat zu dem Zäitpunkt wou si et fir ubruecht fannen. D'Form vun dem eegestännege Wunnen ass a priori egal. Dat soll jiddereen fir sech kënnen decidéieren.

Fakt ass datt all Form vu Wunnen seng Avantagen an awer och Desavantage huet. Wéi den ideale Wunnraum ausgesäit a wat seng Eegeschafte sinn ass schwéier ze definéieren. Wichtig ass, datt een de Choix huet wéi eng Form engem am meeschten zouseet. An datt de Choix och zu bezuelbare Präisser ze realiséieren ass. Genau an deem Punkt muss de Staat och aktiv ginn an dem Risiko vun enger „Hotel Mama“-Generatioun entgéint wierken.

Wann een nom Dénominateur commun vun deenen verschiddene Formen vu Wunnen sicht, da kënnt een sécher ëmmer nees bei der Wunnqualitéit eraus. Qualitéit, Gesondheet a Wuelfillen ginn Hand an Hand. D'Leit müssen d'Méiglechkeet hunn sech fräi kënnen ze entfalen. D'Sécherheet spillt natierlech och eng Roll.

All déi aner Punkten, wéi d'Gréisst vum Wunnraum oder d'Plaz wou ee wunnt, d'Proximitéit zu verschiddenen Akafsméiglechkeeten, zum ëffentlechen Transport a Méiglechkeeten erauszegoen asw. si reng subjektiv awer trotz allem net ze vernoléisseg. Déi eng brauchen wuertwärtlech just eng Plaz fir ze schlofen, anerer wieren frou iwwer méi Plaz oder esouguer en extra Zëmmer fir kënnen hirem Hobby nozegoen. Déi eng wëllen am léifsten direkt virun der Dier kënnen e Patt huele goen, anerer liewen gär méi ausserhalb oder zréckgezunn.

Dat sinn elo keng 10 Eegeschafte, mä nëmmen e puer Gedanken zum ideale Wunnraum.

2. Wéi eng alternativ Formen vu Wunnraum wieren deene Jonken ugepasst a misste gefördert ginn?

U sech sinn déi alternativ Formen vu Wunnraum déi an dësem Fall kéinte gefördert ginn schonn am Text opgezielt (location d'une chambre dans la maison d'une personne âgée qui ne veut pas vivre seule, la vie en communauté avec d'autres jeunes, structure de logement pour jeunes...). Dobäi schwätzt an der Praxis och haut schonn näischt dogéint fir esou eng Form vu Wunnen ze wielen. Déi eenzeg Contrainten

bestinn hei an zum Deel vereelsten Gesetzer a Reglementer (z. B. Logement, Populatioun, Bauten).

Op een déi Formen vu Wunnen elo gezielt fërdere soll bleift eng Fro déi et ze diskutéiere gëllt. Wat wëll een domat bezwecken, andeems een esou Formen vu Wunnen fërdert? Sinn dat finanziell Mesuren déi do envisagéiert ginn oder soll just e gesetzleche Kader geschafe ginn?

Wann déi alternativ Formen vu Wunnraum awer nëmme sollen gefërdert ginn, well een op där anerer Säit d'Präisser net an de Grëff an de „Potential foncier“ net mobiliséiert oder erweidert kritt, dann ass et sécher net wëschenswäert reng op Alternativen ze setzen.

Alternativ Wunnformen kënnen eiser Meenung no awer eng interessant Zwëscheléisung an dem Jonken sengem Liewen duerstellen, wou d'Zil awer seng eege 4 Wänn solle bleiwen. Ënner Tëschenetapp verstinn mir, dass een dem Jonken och hei zu Lëtzebuerg d'Méiglechkeet bitt, scho fréizäiteg während Studium oder éischte berufleche Schrëtt aus dem Elterrenhaus erausplënnere fir op eegene Been ze stoen, a soumat ze léieren Eeegeverantwortung fir säin Liewen ze huelen. Déi genannte Wunnforme kéinten deene Jonken soumat déi gëeegent Alternativen aus der finanzieller Ofhängegkeet vun den Elteren bidden.

3. Wat mécht et schwéier deene Jonken hei zu Lëtzebuerg den Zougang zum Wunnraum schwéier?

Déi Fro ass eigentlech séier beäntwert: d'Präisser. Domat verbonnen sinn awer eng Multitude un Ursaachen, déi all e méi oder wéineger groussen Impakt eng op déi aner hunn.

Déi Generatiounen déi elo oder an Zukunft op den Aarbechtsmarché kommen, hunn net méi déi selwecht Méiglechkeeten wéi nach hir Elteren. Dat am Sënn vun sech relativ séier eng Existenz opzebauen. Dozou eng kleng Anekdote vun engem Juso: Wéi dem säi Papp ugefaang huet mat schaffen, huet hien eng Famill gegrënnt an en Haus gebaut (wat dann och elo, wou d'Kanner aus dem Haus sinn, komplett ofbezueelt gouf). De Papp huet dat Haus alleng finanzéiert. Haut kréiche seng Kanner dat selwecht Haus, esouguer

zu 2 déi Vollzäit schaffe ginn, net méi finanzéiert. An dat obwuel et sech ëm 2 Fonctionnaires handelt. Vun dem Zäitpunkt wéi de Papp dat Haus kaf huet bis elo, wou d'Kanner probéieren eppes ze fannen, leie 25 Joer. A 25 Joer hunn d'Präisser hei am Land scho bal monegassesch Zich ugeholl.

Déi Jonk kommen hautdesdaags am Duerchschnëtt méi spéit op den Aarbechtsmarché, verdéngen manner an profitéieren och soss net vun deenen selwechten sozialen Acquisen wéi nach hir Elteren. D'Méiglechkeeten sech erop ze schaffen sinn och net méi esou ginn. Wann iergendwou eppes gekierzt, geännert oder ewechgehollgëtt, dann ass et meeschtens op Käschten vun deenen déi an Zukunft agestallt ginn (Stéchwuert: Mir huele kengem eppes ewech!). Dohannert verstoppt sech leider oft d'Realitéit, datt déi nächst Generatiounen déi sinn déi d'Zopp ausläffele kënnen.

Dës Situatioun um Aarbechtsmarché an och de Fait, datt e CDI ëmmer manner d'Regel ass, zumindest emol am Ufank, erschwéiert et dann och iwwerhaupt eng Kéier e Prêt an enger Gréissenuerdnung ze kréien, déi et erlaabt eppes ze kafen. Op der anerer Säit, wann ee lount, bleift net méi genuch iwwreg eppes op d'Säit ze leeën. En Däiwelskrees.

Wat sinn elo déi wichtegst Erausforderungen fir dem entgéint ze wierken? Et muss op alle Fall op ville Niveauen eppes geschéien an och zesummege schafft ginn (Logement, Aarbecht, Famill, Nohalteg Entwécklung an Aménagement du Territoire). An der Vergaangenheet ass dat net mat aller Konsequenzgeschitt, fir net ze soen et ass kaum oder nëmmen hallefhäerzeg eppes gemaach a géigegesteiert ginn, an dofir huet déi Entwécklung och esou hire Laf geholl. Elo ass et ëmsou méi schwéier déi Entwécklung nach an eng aner Richtung ze lenken.

Als leschte Punkt kann een hei vläit nach déi administrativ Demarchen a Saachen Wunnensbau kritiséieren. Mëttlerweil ass et wierklech net méi evident iwwerhaupt e Projet ze realiséieren, well een vu ville Säiten blockéiert oder zumindest Steng an de Wee geluecht kritt. Esou ass et esouguer méiglech, datt ganz PAGen a PAPen wéint Klenggekeeten kippen. D'Interesse vun deenen déi schonn eppes hunn an d'Interesse vun deenen déi sech eppes wëlle opbauen oder e Projet realiséieren musse sech d'Wo halen. Och d'Virschreften a Saache Wunnensbau si fir e Laien praktesch net méi ze duerchblécken. Dat dréckt d'Käschten fir ze bauen souwisou

schonn an d'Luucht a bitt och vill Méiglechkeeten fir engem zousätzlech Käschtchen opzezwingen, z. B. well een e gewësse Standard muss erfëllen oder reechen, Etude musse gemaach ginn asw. De Fait, datt ëmmer méi Leit de Wee iwwert d'Grenz (musse) sichen, fir kënnen ze bauen wat se wëllen a mat weem se wëllen, schwätzt do fir sech.

4. Wat kann ee maachen fir deene Jonken den Zougang op e Wunnraum ze vereinfachen? Baséiert iech op är Äntwerten zu der Fro virdrun!

Fir dat ze erreechen misst een d'Präisser an de Grëff an de "Potentiel foncier" mobiliséiert kréien. Dat funktionéiert bal nëmmen iwwer Ëmverdeelungsmesuren, spréich Steieren. Wat dat ugeet kéint een z.B. bei der Grondsteuer eng Progressioun aféieren. Dat heescht wat e Bauterrain méi laang brooch läit, wat d'Grondsteuer ëmmer weider an d'Luucht geet.

Dat selwecht mat deene Leit déi d'Chance hunn méi Immobilien zu hirem Eegentum ze zielen. Do schwätzt jo näischt dogéint, mä et muss een awer verhënneren, datt déi eng Leit ëmmer méi kréien an déi aner ëmmer manner (Stéchwuert: Ëmverdeelung vum Räichtum!). Och do kann een mat a Saache Besteuerung entgéintsteieren. Zum Beispill mat engem flächendeckenden "Impôt sur les résidences secondaires". Gemengenautonomie hin oder hir, do muss eppes op nationalem Plang geschéien.

Doriwwer eraus muss et och um administrative Plang vill méi einfach ginn e Bauprojet ze realiséieren. Méi einfach heescht an dësem Fall och méi séier. D'Prozeduren PAG a PAP musse weider vereinfacht ginn. D'PANC (Procédure administrative non contentieuse) dierf och net mëssbraucht ginn fir Prozeduren an d'Längt ze zéien.

Et ass awer och oft esou, datt Virschrëften ëmmer méi streng (an detailléiert ginn), also klammen domat och d'Méiglechkeeten fir den géint eppes wëll virgoen. Dat ass en allgemenge Problem vun eisem Rechtsstat. Selbstverständlech soll a muss de Rechtsstat sech weiderentwéckelen, mä vläit gëtt en net oft genuch hannerfrot. Et muss een sech Froen ob verschidde Virschrëften iwwerhaapt (nach) Sënn maachen oder der Zäit ugepasst sinn, respektiv ob se net kënne vereinfacht ginn. Iwwerreguléieren ass och a villen Hinsichten kontraproduktiv. Virun allem am Wunnensbau.

5. Wat brauche Jonker déi hire Wunnraum aus dem engen oder anere Grond verlosse mussen (z.B. familiär Problemer) an déi en anert Doheem sichen? Wéi eng Formen vun Ënnerstëtzung brauche si?

Jonker déi aus deem engen oder anere Grond hire Wunnraum verlosse mussen, brauchen eng Betreierung déi aus 2 Aspekter besteet. Deen een Aspekt betrëfft eng perséinlech Betreierung déi op d'Suerger an d'Ängscht vun deem Jonken ageet. Dorobber opbauend muss da gekuckt ginn awiefern déi jonk Leit Hëllef brauchen (bspw. handelt et sech ëm Schoulofbrieche, Aarbechtslosegkeet, Iwwerverschëldung, Affer vu Gewalt etc.). En 2. Aspekt betrëfft dann d'Léisung vum Wunnproblem. E Problem deem awer enk mat der sozialer Situatioun vun dem Jonke verknäppt ass a wou muss gekuckt ginn, wéi eng Wunnform déi Bescht ass (Foyer, betreit Wunnen, WG, eege Wunneng).

Eng kontinuéierlech Zesummenaarbecht an Evaluatioun mat de Leit vum Terrain an de bestehende Strukturen kann hëllef déi den Encadrement optimal op d'Besoinen vun deene Jonken auseriichten. All Jonken an Nout erwaard sech am Fong näischt anescht wéi eng mossgeschneidert Léisung déi op seng Situatioun zougeschnidden ass.

6. Missten déi aktuell Regeln vun der Garantie locative geännert ginn? Wa jo, wéi?

Do misst een sech fir d'Éischt emol d'Fro stellen, wéi grouss den Impakt vun der „Garantie locative“ op d'Logementsproblematik allgemeng ass. D'Opbréngen vun der „Garantie locative“ kann awer fir vill Jonker schonn eng éischt Hürd um Wee zu enger éischter Wunneng duerstellen. Hei muss gekuckt ginn awiefern de Staat do ënnert d'Ärm gräife kann an op déi agefouerten „Aide au financement de la garantie locative“ gräift an duergeet, fir de Jonken eng reell Stäip ze sinn, oder ob se beschtefalls e symbolesche Bäitrag ass.

7. Missten, am Fall wou een eppes lount, di aktuell Regeln bezüglech de Frais d'agence, déi d'Agencen erhiewen, geännert ginn? Wa jo, wéi?

D'Agencen leeschten e Service fir de Propriétaire vun der Wunneng also soll deen och fir deen Service opkommen an net de spéidere Locataire. De Propriétaire

huet jo schliisslech nach aner Méiglechkeeten wéi eng professionell Agence mat der Sich no engem gëeegenten Locataire ze beobtrachen. Dës finanziell Méibelaaschtung fir de Locataire ass iwwerflësseg an net gerechtfertegt.

Allgemeng Bemierkung:

Opfalend bei de virëschte Froen ass, dass alles an d'Richtung vun engem Politikwiessel vun "eegene" Besëtz zum Lounen hi soll goen. Mir fannen dës bedenklech, wéll dat mëttel- a laangfristeg eng Rei aner Problemer mat sech zitt. War d'Eegenheem bei de Generatiounen virdrun de Garant fir eng finanziell a sozial Ofsécherung am Alter, sou biergt de Fokus op de Logement locatif de Risiko, dass dës spéider fehlt. Mir sinn der Meenung, dass et dem Staat seng Roll ass dofir ze suergen, dass jiddweree fräi entscheede kann, ob e lount oder seng eege Wunneng keeft. Et ass dem Staat seng Roll dofir ze suergen, datt de Wunnengsmaart net ënnert dem Diktat steet vu wéinege privaten an ëffentlechen Investisseuren déi hir Sue placéiere wëllen.

D'Recht op Wunnen ass e Mënscherecht! Wunraum muss fir jiddweree bezuelbar sinn an et och bleiwen!

10. Contribution sous la responsabilité de la LIFE

En premier lieu il est important pour LIFE asbl. d'exprimer son avis sur la situation du logement plus en général au Luxembourg, parce que le logement des jeunes est directement lié à la problématique du logement au Luxembourg.

Le logement au Luxembourg est devenu une affaire de personne privilégiées: des promoteurs privés construisent des logements de haut standing pour des personnes qui disposent de revenus élevés comme à Luxembourg-Ville ou ils construisent des appartements avec une seule chambre à coucher qu'ils louent pour des prix élevés à des familles pauvres, souvent issu de l'immigration, parce-qu'ainsi le prix par m² est beaucoup plus important que pour des appartements adaptés à des familles avec plusieurs enfants. Les ménages ordinaires et en particulier les jeunes et les familles avec des enfant ont été progressivement exclus du marché immobilier de la capitale. L'offre se réduit aussi à des logements stéréotypes pour des ménages traditionnels. Les moyens mis en oeuvre par les Communes et l'état (logements sociaux; projets "Baulücken; AIS,...) constituent plutôt des mesures d'alibi qui ne font nullement le poids face au problème. Les idées prévalent que le logement social doit s'adresser exclusivement à des personnes démunies et qu'il faut laisser le champ libre aux promoteurs privés. Le

pourcentage des logements sociaux par rapport aux nombre d'habitations à Luxembourg ne représente que 2 % (et même seulement 0,86% dans la capitale), contre 17% en France et 32% aux Pays-Bas. En vérité, c'est une goutte d'eau dans la mer. Même les logements dits « à coût modéré » déjà autorisés ou en procédure d'autorisation jusqu'en 2017 ne représentent que 4,6 % des logements dans la ville. La capitale autrichienne par contre mène une tout autre politique: 2/3 des logements appartiennent à la commune, et ils sont loués à 7,5 euros/m² en moyenne. Cette ville investit 600 millions d'euros par an dans le logement. A Francfort (Allemagne), 30 % des logements appartiennent à la commune, loués au prix de 5,5 euros/m² et la Ville de Francfort investit 45 millions d'euros par an dans le logement social.

Pour résumer et compléter, trois facteurs contribuent, à notre avis, actuellement à une situation de logement intenable :

1. L'offre ne suit pas la demande depuis plus de dix ans. La croissance de la population ne va pas de pair avec la construction de logements.
2. Un déséquilibre énorme entre l'offre de logement de la main privée et de la main publique. La Fondation Caritas évalue le besoin en logements locatifs sociaux à 20.000 logements, la Chambre Immobilière à 12.000. Ceci, uniquement au niveau de logements locatifs sociaux. Les chiffres ne sont pas mieux en ce qui concerne l'offre locative en général, ni en ce qui concerne la vente de propriétés d'habitation. Aussi, le fait qu'il y a beaucoup plus de propriétaires que de locataires, restreint le marché locatif, qui lui, est le marché dont surtout les jeunes, les migrants et les personnes à revenus précaires ont besoin.
3. Trop de logements restent vides et abandonnés

1. A quoi ressemble votre logement préféré ? Dans quel logement vous sentez-vous bien ? Enumérez 10 caractéristiques importantes ...

1. **Logement abordable** : les prix de location et d'achat devraient être en relation avec les revenus des jeunes et des adultes. Tout le monde semble être d'accord pour dire que le Luxembourg est loin de cette situation.
2. **Vivre en communauté(s) diverses** : se loger de plus en plus isolé d'autres personnes est une évolution de la société que les membres de la LIFE asbl. ont depuis toujours remis en question et à laquelle ils ont développé des alternatives. Dans un dossier du magazine Queesch « Alternativ Liewen », LIFE s'est déjà penché sur 35 pages sur cette question en 2003. Ce dossier s'est concentré sur des modes de vie en communauté très engagés, où des personnes vives de façon très proche, coopérative et solidaire ensemble (éco-village, communauté,...). Mais il est important de penser aussi à des alternatives qui peuvent toucher plus de personnes,

et qui constituent des modes de vie à des degrés divers de proximité et de coopération. Déjà, dans une petite colocation dans une maison, chacun peut être au maximum pour soi (tâches de ménage, achats, vie sociale) et quand-même vivre ensemble, et $\pm$ 5 personnes peuvent partager tout comme dans une famille. Cette illustration peut se transposer à des échelles différentes : une maison, une résidence, une rue, une cité, un village. Et entre ces degrés d'intensité de vie en communauté plus ou moins intégrés il n'existe pas forcément du « bon » et du « mauvais », mais ce qui importe surtout, c'est que c'est en adéquation avec les souhaits et besoins des personnes impliquées, voire la participation active. Les membres de LIFE visent idéalement des modes de vie en communauté caractérisé par une forte coopération.

3. **Autonomie et responsabilité** : Le logement est actuellement, et surtout au Luxembourg, témoin des inégalités sociales. Une majorité de personnes, même si elle se réduit constamment, est propriétaire et peut disposer « librement » (dépendamment du taux d'endettement pour pouvoir acheter) de leur logement. La minorité est locataire, l'offre est trop réduite, les prix trop haut et les possibilités d'influencer la manière dont on vit plus limitées. Cette minorité est composée de plusieurs minorités sociales, déjà marginalisées par d'autres facteurs sociaux et économiques : migrants, jeunes, parents mono-parentaux, chômeurs,... . La situation de logement renforce ainsi des relations sociales déjà existantes : il y a ceux avec plus de moyens, de privilèges, voire de pouvoir ; et ceux qui sont désavantagés, dépendants, de moindre valeur.

Un logement idéal devrait être caractérisé par une relation plus équilibrée entre propriété de l'immeuble et l'usage. Il existe des modèles plus ou moins révolutionnaires. Notons, par exemple, qu'au Danemark beaucoup de personnes vivent dans des résidences et habitent un appartement sans être à 100 % propriétaire de leur appartement mais ils sont plutôt coopérateur ou co-propriétaire de l'ensemble de la résidence et paient toujours un loyer plus ou moins important, selon les charges (dettes, travaux,...) que l'immeuble coûte encore.

4. **Partage** : Accueillir 2-5 fois par an tous ses ami(e)s et/ou la famille pour une fête sans nécessiter une salle à manger énorme ? Aire de jeux pour enfants à l'intérieur et/ou à l'extérieur ? Des outils de jardinage ou de bricolage dont on n'a que besoin une fois par mois ? Pouvoir partager des espaces et des outils a beaucoup d'avantages et serait à notre avis un atout pour un logement. De façon plus élaborée et en vue d'une transition énergétique nécessaire de notre société, une cuisine collective par quartier ou résidence serait par exemple souhaitable pour des ateliers collectifs d'autoproduction d'aliments ou d'autres produits ménagers pour rendre possible la création de milliers de « Wandel.bar » (projet de LIFE qui pratique l'autoproduction local, intergénérationnel et coopératif).

5. **Mobilité** : Réduire le besoin de la voiture au maximum tout en étant très mobile est un idéal que LIFE revendique depuis sa création et c'est tout à fait faisable comme de nombreux exemples le montrent à travers le globe. Utiliser d'avantage d'espaces urbains et intérieurs pour vivre et moins pour rouler dans une caisse métallique est non seulement écologique et économique mais accroît la qualité de vie pour chacun(e) et spécialement pour les enfants. Des changements structurels sont nécessaires : rapprocher les lieux d'habitation des lieux de travail, assurer la proximité aux transports publics, avoir des dépôts pour bicyclette(s) et partager des véhicules motorisés nécessaires à des moments bien spécifiques.
6. **Ecologique et naturel** : Valoriser et assainir l'habitat existant et construire des nouveaux logements d'une haute qualité énergétique en ayant recours à des produits naturels sera une autre caractéristique qui combine écologie, économie et qualité de vie. Pourquoi utiliser des masses de Styropor pour isoler les maison s'il existe plein de matières organiques (chanvre, papier recyclé, fibres de bois,...) qui ont des caractéristiques énergétiques beaucoup plus intéressantes et dont le recyclage se fera facilement si jamais ça devait être démolé. Moins de béton et de plastique, plus de bois local.

2. Quelles formes d'habitations alternatives seraient adaptées aux jeunes et devraient être promues?

- La colocation : Elle est une alternative aux prix élevés des pièces d'habitation mais elle est très mal encadrée au niveau législatif. Il existe encore beaucoup de méfiance par rapport à cette forme d'habitation de la part des propriétaires qui doivent choisir de faire le contrat de bail avec une personne qui elle s'assure de rassembler l'argent de la part des autres habitants (sous-location) ou avec tous les habitants collectivement ou individuellement. Aussi, la réglementation sur la composition de ménage peut poser problème (les revenus des uns font qu'une personne avec des revenus réduits ou sans revenus ne peut ni bénéficier de l'allocation de vie chère ni du RMG). Des modifications législatives sont nécessaires et des campagnes d'information et de promotion de cette forme d'habitation devraient être menées.
- La coopérative d'habitation. Inexistant au Luxembourg. L'idée commune est l'habitat participatif et la création d'habitation à prix modéré. Elle peut offrir une alternative moins chère aux étudiants. Favorise l'échange entre les cohabitant(e)s: L'habitat est géré par ses habitant(e)s. Facteur social à ne pas négliger (les coopératives d'habitation se composent très souvent de personnes de différents âges, etc.). L'Etat devrait créer un cadre juridique clair pour les coopératives d'habitation.
- Cohabitation intergénérationnelle

3. Qu'est-ce qui rend difficile l'accès des jeunes au logement au Luxembourg?

1. Prix des loyers élevés dû à un manque de logements abordables et de terrains et aux coûts de construction devenant de plus en plus chers ;
2. très peu de logements publics pour des populations spécifiques : logements pour jeunes, logements pour volontaires, logements pour jeunes en difficultés, logements sociaux,...
3. accès aux logements publics pas assez transparent et accessible, menant souvent à une situation de « demandeur » ou de « dépendant »
4. le besoin en capital pour louer un nouveau bien : garantie locative, prime pour l'agence immobilière et le premier loyer.
5. le besoin en capital pour acheter un nouveau bien : prix trop élevés, banques demandent de plus en plus de capital propre.
6. pas assez d'offres de colocations
7. idée très ancrée au Luxembourg que tout le monde doit être propriétaire, ce qui réduit les offres de locations et fait augmenter les prix des loyers
8. manque d'alternatives aux modèles existants qui sont : louer une chambre, un studio ou une maison ou bien l'achat. On a le choix entre propriétaire et locataire. (La coopérative d'habitation est une alternative à ces 2 formes.)

4. Qu'est-ce qu'on peut faire pour améliorer l'accès des jeunes au logement? Basez-vous sur les réponses de la question précédente!

1. Investir dans un programme énorme de construction de logements publics, de vente et de location. Investir l'argent du fond de pensions dans ce programme de construction au lieu de les investir dans des produits financiers délocalisés et opaques.
2. Aménager des logements publics pour des populations spécifiques : logements pour jeunes, logements pour volontaires, logements pour jeunes en difficultés, logements sociaux,...
3. Communiquer de façon offensive et positive sur les logements publics pour rendre l'accès plus transparent
4. Rendre obligatoire par la loi que la prime pour l'agence immobilière sera à payer par le propriétaire et non pas par le locataire, et limiter ce montant par la loi.
5. Promouvoir le bail-achat : payer son logement à travers la location. Des avantages pour les propriétaires et les locataires seront nécessaires, du côté fiscal ou autre.
6. Mieux encadrer législativement les colocations et l'habitat intergénérationnel pour rassurer les propriétaires et les locataires. Il s'agit de revoir la pratique autour des compositions de ménages (père de famille!? / personne de référence, toutes les personnes habitant un même

ménage ne sont plus considérées comme des individus, etc.) Pour l'habitat générationnel ils se posent notamment de nombreuses questions légales, d'assurance et d'impôts. L'asbl. « Cohabit'age » s'est établi à Esch et a identifié lors d'un séminaire le 24/11/2014 de nombreuses questions qui doivent encore être clarifiées avant que des personnes âgées puissent accueillir dans leurs maisons des jeunes.

7. Promouvoir la coopérative d'habitation est une alternative complémentaire aux possibilités existantes.

5. Quels sont les besoins des jeunes qui doivent quitter leur logement pour l'une ou l'autre raison (p.ex. problèmes en famille) et qui doivent chercher un autre logement? Quels types de soutien leur faut-il?

Les besoins des jeunes qui doivent quitter le logement familial sont très différents d'un jeune à l'autre. Il nous est difficile de donner un avis qualitatif et approfondi sur cette question, parce que nous n'avons pas les moyens de mener toute une recherche qui serait nécessaire à notre avis pour mieux comprendre ce problème, mais nous avons rencontrés sur les 15 dernières années des cas spécifiques de situations qui nous ont amenés à faire les réflexions suivantes :

- Au premier plan, il y a les besoins primaires qui sont difficiles à aborder avec un jeune en difficultés, d'autres sujets qui sont importants et ramènent plus aux causes des problèmes, s'il n'y a pas de solutions en vue pour les conséquences engendrées par les problèmes. Pour traiter les conséquences, au risque de se répéter, il faut élargir et diversifier les structures d'accueil et d'encadrement. En tant que organisation de jeunesse, il faut dire que nous ne connaissons pas tous les possibilités qui existent pour des jeunes en difficultés (Wunnéngshëllef, Jongenheem, Croix-Rouge) seraient des noms qui nous viendront, mais pour quels situations ils ont effectivement une offre et est-ce qu'ils ont suffisamment de places ? Quand nous disons diversification de l'offre nous pensons à deux critères :

1. le mode de logement (colocation, studios semi-individuels, appartements,...) et
2. le mode de l'encadrement : plus ou moins réglementé, avoir la possibilité de responsabiliser un jeune au maximum selon ses souhaits et possibilités.

- Au deuxième plan, il y l'accompagnement du jeunes dans le travail sur les racines du problème, qui sont à notre avis dans la plus grande majorité des cas à trouver dans la famille c'est-à-dire dans la biographie du jeune. Violence, drogues, échec scolaire, sont souvent aussi plutôt des symptômes que des causes. Ici aussi, il faut diversifier les modes d'accompagnement, il existe des approches différentes, mais nous avons le sentiment qu'au Luxembourg elles ne sont pas toutes pratiquées, et si plusieurs existent, elles se retrouvent plutôt en concurrence au lieu de valoriser la complémentarité et bien identifier cette complémentarité afin que le jeune peut

plus être orienté selon sa situation spécifique. L'approche favorisée par LIFE asbl est celle qui essaye au maximum de placer le jeune dans le rôle d'acteur, de responsable de son avenir et de partir de ses besoins, et si ces besoins ne semblent pas être claires, de travailler de façon renforcée avec le jeune sur l'identification de ses besoins et non pas faire trop de choses, dans un réflexe d'aide bien intentionné, sans impliquer la responsabilité du jeune. Puis, avec le mot « responsabilité » nous ne pensons pas à une compréhension restrictive qu'on retrouve parfois auprès d'adultes (professionnels) que le fait de faire une erreur doit mener à une punition pour « être responsabilisé ». Cette approche résulte dans l'inverse. C'est trop facile et n'offre pas (assez) de perspectives d'évolution au jeune adulte.

- Un besoin qui revient assez souvent, et non seulement pour des jeunes, résulte du cercle vicieux actuel : pas d'adresse, pas de travail, pas de travail, pas d'adresse et aussi, pas d'adresse, pas de possibilités pour se remettre d'une situation difficile par exemple par l'octroi temporaire du RMG pour se stabiliser et se lancer à la reconquête de sa vie autonome. D'ailleurs, les jeunes de moins de 26 ans n'ont pas droit au RMG, difficile donc de vivre alors si le conflit avec la famille est trop important et s'ils n'ont pas de travail. Même si beaucoup de jeunes savent se loger auprès d'amis, la possibilité de s'inscrire auprès de la commune à cette adresse n'est souvent pas donnée. La possibilité de prendre une adresse dans un cadre transparent, accessible et clairement réglementé fait actuellement défaut au Luxembourg, sauf peut-être pour le foyer Ulysse, une adresse bien connue par les patrons...

6. Est-ce qu'il faut changer les règles actuelles de la garantie locative? Si oui, comment?

À notre compréhension des lois actuelles, il n'y a pas beaucoup de règles autour de la garantie locative, sauf que son montant est limité à trois mois de loyer, et s'il y a lieu de payer une garantie locative à payer, il faut aussi obligatoirement faire un état des lieux. À notre avis, ces règles minimales ne posent pas problème en soi.

Cependant, il faudra mieux informer sur les aides qui existent et proposer des alternatives plus flexibles, comme des micro-crédits dédiés au financement d'une telle garantie locative.

Puis, une institution publique pourrait prendre en charge l'intégralité du montant de la garantie locative au moment de l'aménagement, et demander au locataire de le rembourser sur un laps de temps plus étendu. Ce modèle de préfinancement garanti par l'Etat permettrait aux locataires de surmonter cet obstacle qui empêche souvent la conclusion d'un contrat de bail.

Ce qui pose beaucoup plus de problèmes avec la garantie locative est le respect des règles en vigueur et le manque d'information pour les locataires (comme pour les propriétaires). Malheureusement, les pratiques des agences immobilières abusives ne sont pas rares. Ils ne reconstituent pas toujours la

garantie locative, même si le logement est rendu dans un état égal ou même mieux qu'au début du contrat de bail (souvent l'état des lieux n'est pas fait de façon adéquate). Il faudra informer d'avantage et rendre plus accessibles les moyens d'interventions qui sont à disposition des concernés dans de tels cas.

Un exemple concret pour une pratique abusive : Une mère monoparentale loue un appartement à Niederkorn dont une immobilière s'occupe. La seule chose qui a été faite comme état des lieux, étaient des photos digitales. Le siège du WC était très usé et l'appartement était assez sale quand elle a pris l'appartement - quand elle est partie le siège du WC était remplacé et l'appartement était propre sauf trois raisins secs dans le tiroir. L'immobilière a presque par défaut retenu la caution et après que la personne concernée a fait des démarches auprès d'une instance de consultation et la justice de paix, l'immobilière gardaient toujours 400 Euros pour apparemment payer une entreprise de nettoyage afin d'enlever les trois raisins secs... .

7. Est-ce qu'il faut changer les règles actuelles des frais d'agence en cas de location? Si oui, comment?

Les frais d'agence sont une recette importante pour que les agences immobilières se font des recettes sur leurs services. Mais le service qu'ils effectuent est surtout un service rendu aux propriétaires et non aux locataires d'un point de vue financier. Dans toute logique le propriétaire devrait payer pour ce service, comme c'est souvent le cas pour la vente d'immeubles. Le législateur allemand s'est récemment prononcé dans ce sens. Il reste à veiller à ce que les propriétaires essaient de combler le trou résultant de ce changement par une augmentation des loyers. En général, il est important à noter que le calcul fixé par la loi qui statue sur le montant du loyer (5 % du capital investi) n'est ni très connu, ni respecté. Et même si cette règle était plus connue, des difficultés importantes se posent quand même: qui fixe le montant du capital investi, à qui demander pour l'évaluer si ce n'est pas un achat récent ? Ou si le propriétaire ne fournit pas de pièces ?

11. Contribution sous la responsabilité de la UNEL

Den Freiden den 27. Februar war d'UNEL vertrueden um Hearing an der Chamber. D'CGJL huet dësen Austausch tëscht der Logementskommissioun an den Jonken organiséiert fir ze erméiglechen, dass d'Vue vun der jonker Generatioun op d'Wunnengsbaupolitik mat all hiren Problemer kann thematiséiert ginn. D'UNEL ass frou konnten un dësem Debat deelzehuelen. Den folgenden Text huet als Basis fir d'Ried déi an der Chamber gehalen gouf gedéngt an gouf nom

Austausch nach eng Kéier iwwerschaaft fir e puer Punkten méi kloer duerzestellen an aner Punkten duerch Input vun aneren interessanten Baitreeg ze erweideren.

Logement fir Student*innen an Jonker

Wunnsituatioun vun den Studéierenden zu Lëtzebuerg

Eng privat Wunneng ze fannen ass fir Studéierende aus verschiddenen Ursaachen extrem schwier, engersäits hu privat Proprietairen net gär Student*innen well des keen eegent Akommes hunn, anersäits sinn d'Frais'en vill ze héich. Den Standard vun den Wunnengen iwwertrëfft dem wat Studéierende brauchen, Garantie Locative muss hannerluecht ginn an d'Frais d'Agence mussen vum Locataire iwwerholl ginn. An dësen Problematiken muss d'Politik nohalteg Léisungen ugoen: Et muss méi vun ëffentlecher Hand finanzéierte Wunnraum fir Studéierende geschaf ginn an et muss gesetzlech Ännerungen kommen déi de Locataire entlaaschten.

Quantitéit, Qualitéit an Emfeld vun Studéierendenwunnengen

Fir d'UNEL, als Studéierenden Verriedung, ass d'Hauptprioritéit, dass méi Wunnengen fir Studenten an Studentinnen zur Verfügung gestallt ginn. Dës mussen gutt mam ëffentlechen Transport ze erreeche sinn an een ugemiesse Präis hunn. Duerch de neie Boursésystem ass et jo fir déi lëtzebuergeschen Studéierenden bal onméiglech ginn fir selwer op den eegenen Been ze stoen a sech zu Lëtzebuerg eng Wunneng ze huelen. Dofir hänken déi 2 Saachen fir eis zesummen an d'Ewechfale vun der Mobilitéetsbourse fir d'Residentstudent*innen misst deemtspriechend kompenséiert ginn. Wann d'Uni.lu demnächst komplett zu Esch wäert sinn, wäerten vill Residentsstudéierende mee och Studéierende aus der Groussregioun ee wäite Wee mussen all Dag zeréck leeën. Et ass wichteg, dass an der Ëmgéigend Esch an de nächste Joeren méi ëffentlechen Wunnraum fir Student*innen bereet gestallt gëtt.

D'Bautereglementer mussen Student*innenwunnengen als Logement Typologie ophuelen, woubäi minimal raimlech a sanitär Qualitéiten festgehale mussen ginn. An dësem Sënn kennen Ausnameregelen (méi grouss Densitéit, aner Gabariten, keng Demande un Parkplazen,...) a Kraaft gesat ginn an domat d'Schaffen vun Studéierendenwunnengen an existéieren Quartieren vereinfachen an domat d'Student*innen an d'Gesellschaft anbannen.

D'Zesummeliwen zwëschen Jonk an Aal, Aarm an Räich, Schaffenden an Net-Schaffenden soll gefördert ginn, an deem Sënn schwätzen mer eis géint Studentencitéen aus. Zemoools am Hibleck op den neien Standuert vun der Uni.lu zu Belval muss een Konzept opgestallt ginn, dat den Besoin'en vun den Studéierenden entsprécht an dat genuch Wunnraum fir se schafft ouni zu engem "Student*innen-Ghetto" ze ginn. Et solle keng Logementer fir spezifesch

Sparten vun der Gesellschaft geschaaft ginn an domat eng gewëssen Sparte ënnert sech behale ginn. Et ass wichteg, dass Studéierender net ofgekapselt vum Rescht vun der Gesellschaft liewen, mee en Deel vun dëser sinn. Eis Gesellschaft ass heterogen an eis Wunnungsbaupolitik soll dëst och widder spigelen.

Wunnen nom Studium

Och nom Studium ass et der UNEL wichteg dass Jonken Leit erméiglecht gëtt een ugepasste Logement ze fannen an doduerch un Autonomie ze gewannen. Dëst wäert an Zukunft wuel ëmmer méi schwier ginn, well engersäits d'Wunnungspräisser net ophalen mat klammen an anerersäits d'Student*innen ëmmer méi verschëld vun der Uni zeréck kommen, och do muss d'Politik reagéieren. Méiglechkeeten fir d'Politik un der Situatioun eppes ze änneren wär engersäits d'Verscholdung vun Studéierenden ze minimiséieren an anerersäits een Wunnprêt, fir Leit déi grad vun der Uni oder aus der Schoul kommen, mat engem méi déiwen Taux ze erméiglechen.

Zukunftsorientéiert Wunnen

Wunnformen

Fir kommend Erausforderungen, wei z.B de Klimawandel, entgéint ze wierken, sollen nei Wunnformen méi ënnerstëtzt ginn, mir denken do z.B. u Gréngt Wunnen, Autofrät Wunnen, Generatiounen Iwwergräifend Wunnen, ...

D'Konzept vun "Durabilitéit" muss zäitgeméiss ugaangen ginn; et geet net méi duer d'Energieeffizienz als eenzelnen Facteur ze betruechten. Nierwend Konzepter vu sozialer Mixitéit oder urbaner Integratioun sinn och d'Ressourcen, den Gro- Energieverbrauch (Energieverbrauch vun engem Gebai an dem d'Hierstellung, den Transport, d'Lagerung, d'Benotzung an d'Entsorgung mat abegraff sinn), d'Qualitéit vum Raum wichteg Facteuren déi am Kontext vun "Durabilitéit" musse beschwat ginn.

Wunnungsmaart

Och um economeschen Volet gesinn mir nach Schwierigkeeten. Lëtzebuerg huet vläicht (nach) keng Wunnungsmaartbloos, dat heescht awer net datt d'Wunnengen am Land bëlleg sinn, éischter den Géigendeel. Dowengst sollen och hei politesch Mesuren ergraff ginn fir den Wunnungsmaart am Grëff ze behalen, eng dovun wär zum Beispill massiv an sozialen Wunnungsbau ze investéieren. D'Heterogeniteit soll och do als Haaptkonzept gëllen.

Urbanistesche Konzepter fir Lëtzebuerg an d'Groussregioun

Wunnungsbaupolitik huet zwangsleefeg och eppes mat städtebauleche Konzepter ze dinn.

Et ass also wichteg fir Lëtzebuerg, dass een neit Konzept fir d'Landesplanung ausgeschafft gëtt, deem d'Grondkonzepter fir déi verschidden Regiounen vum Land an vun der Groussregioun festleet an domat d'Entwécklung an eng positiv Richtung steieren kann. Mer mussen fort vun der Idee dass et een "masterplang" gëtt nodeem mer eis déi kommend Joeren ze riichten hunn an hin zu enger Rei vun flexibelen Outil'en mat deenen mer verschidde Szenarioen (Croissance, Status quo, Décroissance) antizipéieren. Doduerch kann fir all Projet, den sozialen an gebauten Kontext eenzel an Betruecht gezunn ginn.

Während dem Hearing ass och drop ze schwätzen komm, dass et extrem wichteg ass, sou schnell wei méiglech sou vill wei méiglech Logementer bereet ze stellen. An der Realitéit vun den Gemengen bréngt dat awer grouss Problemer fir d'Infrastruktur (Schoulen, Kanal,...) mat sech. Duerch een "Plan Sektoriell Logement" deem net nom alen "Masterplang" Prinzip funktionéiert, kann besser op d'Situatioun vun den eenzelnen Gemengen agaangen ginn an d'Gemengen kennen sech iwwerdeems besser op Verännerungen virbereeden.

Duerch eng Verdichtung op relevanten Platzen, kann d'Potential vun Infrastrukturen besser ausgeschöpft ginn an den ëffentlechen Transport méi effektiv agesat ginn, och hei muss interregional geduet ginn.

Och missten an den Gemengen d'Reglementer iwwerschaaft ginn an méi mat Experten zesummen geschafft ginn. Wa mir vun Experten an dësem Beräich schwätzen, da mengen mir domat net Promoteuren, déi an éischter Linn un den gréisst méiglechen Profit denken an net un eng gesond an zukunftsorientéiert Entwécklung, mee un Leit déi eng städtebaulech Ausbildung hunn. Wunnungsbau fir Studéierende kann zu enger Aart "Carte Blanche" ginn an doduerch Pilot Projeten entwéckelt ginn, déi nei Volumetrien an kollektiv Wunnkonzepter erprouwen, an eventuell bestoend Quartieren redynamiséieren.

Méi dicht Bauen an d'Liewensqualitéit steigern

Mir müssen zu Lëtzebuerg agesinn, dass méi verciht muss ginn, aus demographescher Hinsicht, mee och aus ekologeschen Grënn.

Wann mer vu Verdichtung schwätzen, dann müssen mer och iwwert d'Qualitéit vun dëser schwätzen. Well eng reng Verdichtung, déi zwar um Pabeier gutt ausgesäit, bréngt net zwangsleefeg méi Liewensqualitéit fir d'Bewunner*innen an dat ass jo wuel d'Zil wourop mer müssen histeieren.

Wei kann duerch eng aner Wunnengsbaupolitik, d'Liewensqualitéit verbessert ginn? An deem d'Heterogenitéit vun den Notzer*innen bewahrt gëtt, an deem a sozialen Wunnengsbau investéiert gëtt, an deem Programmer méi wäit ginn wei nëmmen rengen Wunnraum z ur Verfügung ze stellen, an an deem d'Natur an d'Gestaltungsméiglechkeet vun där eng wichteg Roll am Logement kréien.

Dans la certitude que vous envisagiez d'ouvrir le « Jugenddösch » à l'expression de la pluralité et de la diversité pour assurer ainsi la réussite du processus du DSN et de l'action politique qui s'en suivra, nous vous prions, monsieur le Ministre, d'agréer l'expression de notre parfaite considération.

Pour la CGJL,

Maurice Losch
Président

Christian Kremer
Secrétaire Général