

N° 6252¹**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2010-2011

PROJET DE LOI**introduisant une allocation de logement et une allocation de loyer et portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES**sur le projet de loi et sur le projet règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de l'allocation de logement et de l'allocation de loyer prévues par l'article 14quinquies de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

(15.2.2011)

Par lettre du 10 janvier 2011, réf.: 07/Président/ChambreSalariés.doc/2010-36/CJ, Monsieur Marco Schank, Ministre du Logement, a soumis le projet de loi et de règlement grand-ducal sous rubrique à l'avis de la Chambre des salariés.

1. Le projet a pour objet d'introduire une allocation de logement et une allocation de loyer afin de soutenir financièrement et temporairement les personnes physiques victimes d'un fait grave ou d'un cas de force majeure qui les mettent dans une situation de déséquilibre financier et dans l'impossibilité de rembourser le ou les prêts hypothécaires souscrits pour le financement de leur logement d'habitation respectivement – en cas de location – dans l'impossibilité de payer le loyer.

2. Le projet comprend un projet de loi et un projet de règlement grand-ducal.

3. Il prévoit de mettre en place les deux allocations moyennant l'ajout à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement d'un nouveau chapitre 2quinquies.

4. Le présent projet tient compte de la volonté du Gouvernement telle qu'elle apparaît dans sa déclaration gouvernementale du 29 juillet 2009 laquelle prévoit que: „*Le Gouvernement étudiera la possibilité d'extension de l'allocation de loyer, accordée actuellement aux bénéficiaires du revenu minimum garanti (RMG), à d'autres bénéficiaires nécessiteux. Ainsi, l'introduction d'une allocation de logement permettant de soutenir financièrement et temporairement les locataires et les propriétaires victimes d'un cas de force majeure ou d'un fait grave (p. ex. chômage indemnisé) est envisagée. L'aide serait accordée sur base d'un dossier et moyennant convention.*“

1. Le projet de loi

5. Le projet de loi prévoit ainsi que l'Etat est autorisé à accorder temporairement une allocation de logement respectivement une allocation de loyer aux personnes physiques qui se trouvent dans l'impossibilité de rembourser un ou plusieurs prêts hypothécaires contractés pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration de leur logement, respectivement qui se trouvent dans l'impossibilité de payer leur loyer, en raison d'une diminution de leur revenu consécutive à un fait grave dont ces personnes sont victimes.

6. Le projet de loi laisse le soin à un règlement grand-ducal de fixer les conditions et modalités d'octroi de cette aide ainsi que les sanctions applicables en cas d'inobservation des conditions d'octroi.

7. Etant donné que les bénéficiaires de l'aide peuvent être des propriétaires ou des locataires, l'aide peut donc revêtir soit la forme d'une allocation de logement, soit la forme d'une allocation de loyer.

2. Le projet de règlement grand-ducal

8. Le projet de règlement grand-ducal a partant pour objet de fixer les conditions et les modalités d'octroi de l'allocation de logement et de l'allocation de loyer.

Introduction de la demande et prescription du droit à l'allocation

9. Les demandes en obtention de l'aide doivent être adressées au Service des Aides au Logement du Ministère du Logement.

10. L'aide est prescrite et ne peut plus être accordée si la demande en obtention de l'aide n'a pas été introduite dans les 3 ans de la survenance du fait grave.

Instruction de la demande et procédure

11. Le Service des Aides au Logement du Ministère du Logement sera chargé de l'instruction de la demande. Les décisions concernant l'octroi, le refus, l'arrêt au le remboursement de l'aide sont prises par le ministre sur avis de la commission en matière d'aides individuelles au logement prévue par l'article 12bis du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, ci-après „la commission“, et notifiées au demandeur.

12. La commission prend son avis après vérification de toutes les conditions prescrites et après appréciation de la situation financière du ménage du demandeur.

La CSL est d'avis que le projet devrait fixer des délais courts à respecter par les autorités pour traiter les demandes, de façon à garantir le cas échéant une prise en charge rapide et efficace des demandeurs qui sont dans le besoin.

Etant donné que la commission (en matière d'aides individuelles au logement prévue par l'article 12bis du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement) est composée de 5 membres qui sont exclusivement choisis parmi les fonctionnaires, employés et agents du Ministère du logement, la CSL se demande en outre si les offices sociaux des communes ne seraient pas mieux outillés pour aviser et gérer de telles demandes.

13. La commission peut s'entourer de tous les renseignements utiles, prendre l'avis et se faire assister d'experts et entendre le demandeur en ses explications.

14. Le montant de l'aide est fixé au cas par cas mais dans la limite légale (voir ci-dessous). Le versement de l'aide se fait mensuellement, sauf décision motivée du Ministre autorisant une autre forme de versement.

15. L'aide est refusée si le demandeur ou le ménage dont il fait partie dispose de fonds suffisants au remboursement du prêt hypothécaire respectivement au paiement du loyer.

16. L'aide ne peut être accordée que pour trois faits graves au maximum.

La CSL estime que cette disposition doit être formulée de manière plus précise, afin que le citoyen comprenne qu'au cours de sa vie, il pourra au plus faire trois demandes différentes pour obtenir une allocation de logement ou de loyer.

Durée de l'aide

17. L'aide est versée pour une durée maximale de 12 mois à partir du premier jour du mois de la décision de l'octroi de l'aide. L'aide ne sera plus versée à partir du premier jour du mois suivant le mois au cours duquel une ou plusieurs des conditions légales ne sont plus remplies.

Obligation d'information

18. Le demandeur respectivement le bénéficiaire sont tenus de fournir, sur demande du ministre, tous les renseignements et documents jugés nécessaires pour vérifier si les conditions d'octroi et de maintien de l'aide sont remplies.

Le bénéficiaire est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer le maintien, la modification ou la suppression de l'aide.

Refus, arrêt et remboursement de l'aide

19. En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi ou de maintien de l'aide, l'aide est refusée respectivement arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée ou liquidée, la restitution de l'aide indûment touchée est exigée avec effet rétroactif. Il en est de même pour le cas où sur demande du ministre, le demandeur respectivement le bénéficiaire ne communique pas tous les renseignements et/ou documents demandés ou s'il a omis de signaler tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide.

20. Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment. Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions légales ne sont plus respectées, l'aide est arrêtée. L'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire.

Cumul avec d'autres aides

21. L'aide peut être cumulée avec les autres aides prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou par d'autres lois. Toutefois, l'allocation de logement n'est pas cumuleable avec l'allocation de loyer.

Conditions spécifiques pour l'obtention d'une allocation de logement

22. La demandeur d'une allocation de logement doit

- être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- être autorisé à résider de manière légale et régulière pour une durée de 3 ans au moins au Luxembourg et être inscrit au bureau de la population d'une commune au Luxembourg;
- être ni propriétaire, ni usufruitier d'un autre logement, ni au Luxembourg, ni à l'étranger;
- avoir contracté auprès d'un établissement bancaire et d'épargne agréé dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement sis sur le territoire du Luxembourg, et devant rembourser les mensualités du prêt hypothécaire;
- faire face à une diminution de son revenu consécutive à un fait grave qui met le ménage dont il fait partie dans l'impossibilité d'assumer ses obligations relatives au remboursement du prêt hypothécaire;
- habiter d'une manière principale et permanente le logement pour lequel le prêt hypothécaire a été souscrit;
- faire partie d'un ménage qui dispose d'un revenu ne dépassant pas trois fois le montant brut du revenu minimum garanti, calculé conformément aux dispositions de la législation portant création d'un droit à un revenu minimum garanti; pendant toute la durée de l'aide, le revenu du ménage ne peut pas être supérieur ou égal à la limite de revenu précitée; pour déterminer si la condition de revenu est remplie, les revenus des trois derniers mois précédant la survenance du fait grave sont

pris en considération; au cas où les revenus de ces trois mois présentent des fluctuations, la moyenne de ces revenus est prise en considération.

Le projet de règlement grand-ducal définit le fait grave comme couvrant les situations suivantes:

- le licenciement ou la cessation de l'activité professionnelle en raison de difficultés économiques et financières, pour des raisons médicales ou par un fait d'un tiers ou d'un cas de force majeure, à condition que le demandeur soit inscrit comme demandeur d'emploi auprès des bureaux de placement de l'Administration de l'emploi;
- le chômage partiel ouvrant le droit à une indemnité conformément aux dispositions du Code du travail;
- la maladie ou l'invalidité constatée par attestation médicale;
- le décès d'un époux, partenaire ou concubin;
- le divorce, la fin du partenariat ou du concubinage;
- un cas de force majeure.

Le commentaire des articles du projet de règlement grand-ducal ajoute les précisions suivantes quant à la notion de fait grave:

La notion relative au fait grave énonce limitativement les différents événements déclencheurs de l'attribution de l'aide. Les événements déclencheurs sont les mêmes pour l'allocation de logement que pour l'allocation de loyer.

En ce qui concerne le licenciement: l'aide ne peut être attribuée en cas de licenciement pour faute grave ou en cas de résiliation du contrat de travail d'un commun accord.

La CSL est d'avis que les différents cas de figures dans lesquels le licenciement peut être à l'origine de l'octroi d'une allocation de logement ou de loyer, ne sont pas suffisamment clairement libellés dans le projet de règlement grand-ducal. La lecture du projet ensemble avec son commentaire ne clarifie pas plus les choses, au contraire.

Ainsi se posent notamment les questions suivantes:

- **est seul visé le licenciement en raison de difficultés économiques et financières de l'employeur, voire le licenciement tenant à des raisons médicales du salarié?**
- **le commentaire des articles du projet se limite à exclure le licenciement pour faute grave du salarié; qu'en est-il alors du licenciement avec préavis basé sur l'attitude ou l'aptitude du salarié?**

Calcul de l'allocation de logement

23. Le ministre peut prendre en charge 20% de la mensualité de remboursement du prêt hypothécaire, jusqu'à concurrence de 300 euros par ménage et par mois. Cette limite maximale de 300 euros est majorée de 60 euros par enfant à charge.

En aucun cas, l'allocation de logement ne peut dépasser la diminution de revenu consécutive au fait grave.

La CSL est d'avis que cette allocation doit être indexée.

24. L'allocation de logement est versée pour le compte du bénéficiaire entre les mains de l'établissement financier qui a consenti le prêt hypothécaire pour le financement du logement à partir du premier jour du mois au cours duquel la décision d'octroi de l'allocation de logement a été prise.

Conditions spécifiques pour l'obtention de l'allocation de loyer

25. Le demandeur d'une allocation de loyer doit:

- être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- être autorisé à résider de manière légale et régulière pour une durée de 3 ans au moins au Luxembourg et être inscrit au bureau de la population d'une commune au Luxembourg;
- être ni propriétaire, ni usufruitier d'un autre logement, ni au Luxembourg, ni à l'étranger;

- avoir contracté avec un bailleur un contrat de bail à usage d'habitation principale portant sur un logement situé au Luxembourg, et devant payer le loyer fixé au contrat de bail;
- avoir fait face à une diminution de son revenu consécutive à un fait grave et qui met le ménage dont il fait partie dans l'impossibilité de payer le montant total du loyer fixé au prédit contrat de bail;
- habiter le logement faisant l'objet du bail;
- faire partie d'un ménage qui dispose d'un revenu ne dépassant pas trois fois le montant brut du revenu minimum garanti, calculé conformément aux dispositions de la législation portant création d'un droit à un revenu minimum garanti; pendant toute la durée de l'aide, le revenu du ménage ne peut pas être supérieur ou égal à la limite de revenu précitée; pour déterminer si la condition de revenu est remplie, les revenus des trois derniers mois précédant la survenance du fait grave sont pris en considération; au cas où les revenus de ces trois mois présentent des fluctuations, la moyenne de ces revenus est prise en considération.

Calcul de l'allocation de loyer

26. Comme pour l'allocation de logement, le ministre peut prendre en charge 20% du loyer, sans prise en compte des charges locatives, jusqu'à concurrence de 300 euros par ménage et par mois. Cette limite maximale de 300 euros est majorée de 60 euros par enfant à charge.

La CSL est d'avis que cette allocation doit être indexée.

27. En aucun cas, l'allocation de loyer ne peut dépasser la diminution de revenu consécutive au fait grave.

28. L'allocation de loyer est directement versée entre les mains du bailleur à partir du premier jour du mois au cours duquel la décision d'octroi de l'allocation de loyer a été prise.

29. En dehors des remarques formulées, la CSL approuve le présent projet de loi et de règlement grand-ducal. Elle est d'avis qu'en temps de crise de telles mesures sont particulièrement importantes. La Chambre des salariés profite en outre du présent projet pour reformuler une revendication qu'elle a déjà pu formuler par le passé:

Elle demande de prévoir un certain quota de logements sociaux locatifs répartis uniformément sur toutes les communes du pays. En fixant à 14,9% le taux de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de résidences principales, on atteindrait la même proportion de la population que celle qui est recensée statistiquement comme pauvre (ménages dont le revenu disponible équivalent est inférieur à 60% de la médiane).

Au demeurant, et afin de venir en aide aux plus nécessiteux, notre chambre professionnelle réitère sa proposition d'introduire rapidement une allocation de loyer généralisée, dont devraient bénéficier les ménages pauvres (ménages dont le revenu disponible par unité de consommation est inférieur à 60% de la médiane), afin de rendre plus supportable la charge du loyer qui leur est demandé sur le marché libre dans l'attente de se voir attribuer un logement social locatif.

Luxembourg, le 15 février 2011

Pour la Chambre des salariés,

La Direction,
René PIZZAFERRI
Norbert TREMUTH

Le Président,
Jean-Claude REDING

L'avis a été adopté à l'unanimité.

