

Objet: Amendement gouvernemental au

Projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. (4099terCCH)

*Saisine : Ministre du Logement
(26 octobre 2015)*

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

Par le biais d'un amendement gouvernemental au projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, les auteurs se proposent de modifier le tableau du barème des loyers de référence.

Le projet de règlement grand-ducal initial n'avait pas fait l'objet d'une saisine, ce que la Chambre de Commerce regrette. Par conséquent, certaines remarques ci-après concerneront des articles du projet de règlement grand-ducal non couverts par l'amendement.

Le contexte luxembourgeois en matière de politique de logement, en général, et l'introduction d'une subvention de loyer, en particulier, ayant fait l'objet d'une analyse détaillée dans l'avis de la Chambre de Commerce du 26 août 2015 relatif aux amendements gouvernementaux aux projets de loi et de règlement grand-ducal portant sur la subvention de loyer¹, elle ne reviendra pas en détail sur ces points mais rappellera ses doléances quant à la forme actuelle de la subvention de loyer.

Teneur de l'amendement

Partant du constat, mis en évidence par la Chambre de Commerce dans son avis du 26 août 2015, que certains ménages remplissant toutes les conditions pour l'obtention d'une subvention de loyer n'obtiendraient néanmoins aucune aide sur base des montants prévus dans les barèmes, l'amendement gouvernemental sous avis prévoit d'adapter les loyers de référence pour 3 catégories : « personne seule », « ménage sans enfant » et « ménage avec 1 enfant ».

Les auteurs de l'amendement gouvernemental sous avis justifient cette augmentation d'environ 130 EUR des loyers de référence, pour les catégories précitées, par le fait que les logements d'une ou deux chambres, correspondant aux besoins des personnes seules, vivant en couple, avec au plus un enfant, sont couramment situés dans des zones urbaines de forte densité, ce qui en accroît le loyer. En outre, le prix au m² des logements se réduirait au fur et à mesure que la taille de celui-ci augmente, rendant les petits logements plus onéreux.

¹ L'avis de la Chambre de Commerce relatif aux amendements gouvernementaux au projet de loi n°6542 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée de 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au Projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (4099bisCCH) est disponible sur le site Internet de la Chambre de Commerce.

Tableau 1 : Barème² amendé des loyers de référence

	Loyers de référence au 1 ^{er} janvier 2015
Personne seule	745 846 EUR
Ménage sans enfant	797 927 EUR
Ménage avec 1 enfant	959 1.089 EUR
Ménage avec 2 enfants	1.249 EUR
Ménage avec 3 enfants	1.463 EUR
Ménage avec 4 enfants	1.816 EUR
Ménage avec 5 enfants	2.034 EUR
Ménage avec 6 enfants	2.170 EUR
Pour chaque enfant supplémentaire	125 EUR

Source : 2^e amendement gouvernemental au projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Considérations générales

Concernant le revenu net disponible

D'une part, la Chambre de Commerce regrette que davantage de détails ne soient toujours pas fournis sur la détermination des seuils de faible revenu. En effet, seul le calcul du seuil pour une personne seule est clairement explicité. Aux yeux de la Chambre de Commerce, les autres montants ne coulent pas de source.

D'autre part, elle constate qu'un couple sans enfant dont les deux revenus sont égaux au SSM qualifié net (1.904 EUR par personne, soit 3.808 EUR pour le couple) ne pourra pas bénéficier de la subvention de loyer, le plafond de faible revenu étant de 2.652 EUR. Il ne pourra en bénéficier que s'il a, au minimum, trois enfants. Par conséquent, la Chambre de Commerce se demande si le système tel que prévu actuellement permettra d'atteindre les cibles espérées.

Concernant le loyer national de référence

La Chambre de Commerce rappelle que la fixation d'un loyer national de référence pourrait engendrer des effets pervers puisque des locataires payant un loyer inférieur au montant donnant droit à une subvention auraient, le cas échéant, intérêt à demander à leur propriétaire de majorer légèrement leur loyer afin qu'ils remplissent les conditions pour pouvoir bénéficier d'une subvention. Cette situation serait de la sorte « profitable » au locataire et au propriétaire, mais plus que préjudiciable pour les finances de l'Etat.

² Le tableau du barème des loyers de référence s'appuie sur un modèle de régression ajusté sur les données de l'enquête PSELL-3/UE-SILC de 2012 du CEPS/Insee et du STATEC.

Concernant le plafonnement de la subvention

Le montant de la subvention est plafonné en fonction de la composition du ménage. Or l'annexe III du projet de règlement grand-ducal, qui présente un tableau des montants plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition du ménage, contient une catégorie « Ménages de 6 enfants et plus ». Par conséquent, le plafond réel est équivalent à celui de la catégorie « Ménage avec 6 enfants et plus », à savoir 273 EUR, et le plafond théorique de 300 EUR ne sera jamais atteint.

Concernant le calcul du montant de la subvention de loyer

La Chambre de Commerce se réjouit que son observation quant à l'incohérence de certains montants ait été considérée.

Concernant la notion de « ménage »

Selon l'article 1^{er} du projet de règlement grand-ducal coordonné, un « ménage » est défini comme « *une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter ensemble dans un logement locatif privé y compris le demandeur* ».

D'une part, selon cette définition, une personne vivant seule est considérée comme un ménage (sans enfant). Or, la Chambre de Commerce constate que les tableaux annexés au projet de règlement grand-ducal contiennent deux catégories distinctes : « personne seule » et « ménage sans enfant » avec des montants différents. Par conséquent, certains bénéficiaires, en l'occurrence une personne vivant seule et sans enfant, peuvent entrer dans deux catégories. La Chambre de Commerce demande que cette incongruité soit supprimée.

D'autre part, cette définition implique qu'un ménage peut être constitué d'un ou plusieurs adultes. Par conséquent, les besoins en logement peuvent fortement varier selon le nombre d'adultes composant le « ménage ». La Chambre de Commerce regrette que cette réalité ne soit toujours pas prise en compte.

Au vu des remarques résiduelles qu'il subsiste et qui viennent d'être abordées, la Chambre de Commerce souhaite que la subvention de loyer soit adaptée avant son entrée en vigueur. La Chambre de Commerce estime qu'il existe en effet un risque que l'application uniforme et transparente de la subvention de loyer ne soit pas assurée.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, et sous réserve des commentaires faits ci-dessus, la Chambre de Commerce peut approuver la proposition d'amendement sous avis.

CCH/DJI