



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Proposition de loi 7094

Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006

Date de dépôt : 15-11-2016
Date de l'avis du Conseil d'État : 20-03-2017
Auteur(s) : Monsieur David Wagner, Député

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
15-11-2016	Déposé	7094/00	<u>3</u>
20-03-2017	Avis du Conseil d'État (17.3.2017)	7094/01	<u>10</u>
31-05-2017	Avis de la Chambre des Salariés (16.5.2017)	7094/02	<u>15</u>
06-06-2017	Avis de la Chambre de Commerce (26.5.2017)	7094/03	<u>20</u>
20-09-2017	Avis de la Chambre d'Agriculture - Dépêche du Secrétaire général de la Chambre d'Agriculture au Ministre du Logement (11.8.2017)	7094/04	<u>23</u>
12-03-2020	Commission du Logement Procès verbal (06) de la reunion du 12 mars 2020	06	<u>28</u>
30-04-2020	Commission du Logement Procès verbal (08) de la reunion du 30 avril 2020	08	<u>34</u>
14-05-2020	Commission du Logement Procès verbal (09) de la reunion du 14 mai 2020	09	<u>45</u>
19-05-2021	Reprise - Dépêche de Madame Nathalie Oberweis au Président de la Chambre des Députés (19.5.2021)	6956/03, 7094/05, 7257/07, 7633/02	<u>57</u>
07-03-2024	Reprise - Dépêche de Monsieur David Wagner au Président de la Chambre des Députés (7.3.2024)	7094/06, 7257/08, 7633/05, 8028/04	<u>60</u>

7094/00

N° 7094

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

PROPOSITION DE LOI**portant modification de la loi modifiée
sur le bail à loyer du 21 septembre 2006**

* * *

*Dépôt (M. David Wagner) et transmission à la
Conférence des Présidents (15.11.2016)**Déclaration de recevabilité et transmission au Gouvernement (17.11.2016)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Exposé des motifs	1
2) Texte de la proposition de loi	3
3) Commentaire des articles	4

*

EXPOSE DES MOTIFS**a) Introduction**

La proposition de loi modifie la loi modifiée relative au bail à usage d'habitation du 21 septembre 2006 et a comme objectif de faciliter l'accès au logement locatif,

- 1) en interdisant au bailleur de mettre à charge du locataire les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, tels les frais d'intervention d'une agence immobilière;
- 2) en baissant le montant maximum de la garantie locative à constituer par le locataire.

b) Législation actuelle

L'imputation des frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un immeuble n'est actuellement pas réglée par voie légale. La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation reste muette sur ce type de frais. L'article 5 (1) stipule que la conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer, mais ne donne pas de précision relative à l'intervention d'agents immobiliers et les frais qui en découlent.

Les commissions pouvant être facturées par les agents immobiliers sont actuellement régies par un règlement grand-ducal du 20 janvier 1972. Ce règlement fixe dans son article 5 une commission maximum pour des locations privées qui s'élève à un mois de loyer, mais laisse aux parties de convenir de la prise en charge de ces frais. L'article 7 du même règlement précise encore que la TVA n'est pas reprise dans ce montant maximum.

Le montant maximum de la garantie locative est actuellement fixé dans l'article 5 (2) de la loi du 21 septembre 2006 à trois mois de loyer.

c) Coûts d'entrée dans un logement locatif

Le coût du logement, que ce soit pour l'accèsion à la propriété ou à la location, consitue une pré-occupation centrale pour un nombre croissant de résidents. Selon les chiffres du LISER, les prix de vente et les loyers demandés augmentent régulièrement depuis le milieu des années 1990. Cette tendance s'est accentuée au cours des dernières années. Ainsi, le prix de vente moyen au mètre carré pour les appartements est passé de 3.507€ en 2007 à 4.471€ en 2015, soit une hausse de 27,5% en 8 ans seulement¹. La hausse des loyers est semblable, avec depuis 2005 une hausse de 27% de la moyenne des loyers annoncés pour les maisons et même de 41% en ce qui concerne la moyenne des loyers annoncés pour les appartements.² Les raisons pour cette flambée des prix sur le marché du logement sont suffisamment connues: le prix élevé du foncier, une offre insuffisante et non adaptée à la demande d'une population résidentielle en augmentation rapide.

Ces évolutions font que les coûts du logement deviennent une source de pauvreté pour un nombre élevé de ménages. Selon les chiffres d'Eurostat, 6,8% de la population sur le territoire luxembourgeois était concerné par une surcharge des coûts liés au logement en 2014. Ce taux était encore de 3,8% en 2005, on assiste donc à une augmentation lente mais régulière depuis dix ans.³ Si on considère seulement les personnes en risque de pauvreté, le taux de surcharge des coûts de logement était de 30,9% en 2014, avec une tendance marquée vers la hausse.

Un regard particulier sur la situation des locataires permet de clarifier un peu plus les problèmes liés aux coûts du logement. En 2014, 26,3% des locataires avec un loyer au prix du marché étaient concernées par une surcharge des coûts de logement. Ce taux a véritablement explosé depuis 2011 quand il se situait encore à 13,7%.

A ces tendances préoccupantes s'ajoutent les obstacles à l'accès au logement. La propriété est accessible à de moins en moins de personnes, d'une part à cause de l'envolée des prix du logement prémentationnée par rapport aux salaires et d'autre part à cause des critères de financement appliqués aux crédits hypothécaires résidentiels par les banques. Pour beaucoup de personnes à revenu moyen ou faible, la location est donc la seule option possible ou sensée.

Mais les loyers élevés demandés sur le marché et les frais potentiels actuellement à charge du locataire rendent également l'accès au logement locatif de plus en plus difficile. Un bailleur est aujourd'hui en droit de demander au preneur une garantie locative à hauteur de trois mois de loyer à laquelle peut s'ajouter une commission d'un mois de loyer, taxes non comprises, si le logement est loué par l'entremise d'une agence immobilière. Dans ce cas de figure, le locataire se trouve dans l'obligation de dépenser d'un coup un montant qui peut dépasser cinq mois de loyer (commission + TVA, garantie locative, premier loyer) pour accéder à un logement locatif. Ces coûts à charge du locataire augmentent au même rythme que les loyers sur le marché.

La subvention de loyer entrée en vigueur le 1 janvier 2016 peut certainement aider les ménages les plus modestes à payer leur loyer, mais n'influencera pas l'évolution des loyers. Elle n'aura pas d'impact sur le marché locatif privé et n'incitera pas les bailleurs à réduire les loyers de leurs logements. Par conséquent, elle ne facilitera pas l'accès à un logement locatif.

L'introduction en 2004 d'une aide au financement de garanties locatives par contre peut dans certains cas faciliter l'accès à un logement locatif, mais les conditions d'octroi de l'aide ne permettent pas de s'attaquer aux racines du problème. D'une part, l'aide ne sera qu'accordée si le loyer mensuel à payer par le candidat-locataire dépasse un tiers de son revenu. Au vu des loyers extrêmement élevés au Luxembourg, un bon nombre de candidats-locataires à revenu faible ou moyen est éliminé par l'application de ce critère. D'autre part, l'aide n'est accordée au locataire que si son revenu est inférieur à 2,5 fois le montant du revenu minimum garanti. Cependant, un locataire-candidat dont le revenu dépasse le montant maximum prévu dans le règlement grand-ducal ne dispose pas forcément des fonds nécessaires au financement d'une garantie locative, surtout s'il s'agit d'un jeune actif.

En ce qui concerne les frais d'agence, la réglementation de 1972 actuellement en vigueur prévoit en principe un partage ou la prise en charge par le bailleur, mais cette possibilité n'est en pratique que très rarement appliquée. Si l'on considère les caractéristiques précitées du marché locatif au Luxembourg,

1 http://observatoire.liser.lu/tableaudeprix_recherche.cfm?pageKw=pe_appart_tableaux_recap

2 <http://observatoire.liser.lu/index.cfm?pageKw=serie3>

3 Caritas Luxembourg 2016: Sozialalmanach. Schwerpunkt: Inegalitäten, p. 163

cette situation ne peut guère surprendre. En effet, si la demande de logements locatifs est nettement plus élevée que l'offre, un bailleur ne sera pas disposé à prendre en charge les frais liés à l'entremise de son logement. Le locataire par contre n'a pas le choix et doit remplir les conditions posées par le bailleur, afin d'avoir accès à la location.

Au vu de cette évolution, un locataire se retrouve aujourd'hui en position de plus en plus défavorable et devient ainsi la victime d'un marché locatif extrêmement onéreux. Un nombre croissant de locataires est ainsi déclassé et risque de devoir dépenser des montants exorbitants juste pour avoir accès à un logement locatif au prix du marché. L'offre actuelle de logements sociaux – même si en hausse – ne peut pas à elle seule remédier à cette situation.

A ce titre, cette proposition de loi vise l'allègement à court terme des coûts à charge des locataires, en les libérant des frais d'agence – sauf si le locataire est à l'origine de l'intervention de l'agence – et en réduisant le montant maximum applicable à la garantie locative.

d) Législations dans nos pays voisins en matière de frais d'agence

Au cours des dernières années, la France, l'Allemagne et la Belgique ont adopté d'importantes réformes en matière des baux à loyer, notamment en ce qui concerne la prise en charge des commissions d'agence. La Belgique était le premier des trois pays à introduire une telle disposition dans sa législation. En effet, la loi du 18 juin 2009 complétant la loi sur les baux à loyer qualifie de contraire à la loi toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention.

Le parlement français a introduit une disposition semblable dans sa loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové en imputant au bailleur les frais des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement. La disposition a ensuite été complétée par un décret ministériel en excluant de ce principe quatre prestations présentant une utilité pour les deux parties.

En Allemagne, une modification de la loi sur l'entremise de logements destinés à la location est entrée en vigueur le 1 juin 2015. Cette modification établit pour la première fois le „Bestellerprinzip“ selon lequel les frais de l'intervention d'une agence immobilière sont pris en charge par la partie qui en est la commanditaire.

*

TEXTE DE LA PROPOSITION DE LOI

Art. 1.– L'article 5 de la loi est modifié comme suit:

(1) La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer.

(2) Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser un mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail.

En cas de stipulation d'une garantie locative, un constat écrit et contradictoire des lieux doit être signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire.

Le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du bail, une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire.

(3) Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges.

(4) Les acomptes sur charges peuvent également être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire. Il pourra être adapté au cours du bail. Il est permis aux parties de convenir au cours du bail de modifier le régime des acomptes soit vers un régime forfaitaire soit du régime forfaitaire à un régime par acomptes.

(5) Les clauses de valeur conventionnelles qui diffèrent du régime prévu par la présente loi perdront leur effet à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur.

Toutes autres stipulations inscrites dans les contrats de bail et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi sont nulles de plein droit.

Art. 2.– Un article 5bis est inséré dans la loi:

(1) La commission maximum pour des locations privées est fixée à un mois de loyer. Cette commission est à la charge exclusive du propriétaire, sauf si le locataire est le commanditaire de l'intervention d'un tiers relatif à la location. Elle ne peut dépasser un mois de loyer. La commission n'est due qu'en cas de location effective.

(2) La commission reprise ci-dessus s'entend TVA non comprise.

(3) Il est défendu de demander des commissions supérieures à celles indiquées dans l'article 2 ci-dessus. En dehors de ces commissions, nuls honoraires ou frais ne peuvent être facturés au locataire ou au propriétaire d'immeubles.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1

L'article fixe un nouveau maximum pour la garantie locative. La loi modifiée du 21 septembre 2006 prévoyait un maximum de trois mois de loyer pour la garantie locative pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail. L'article modifié de cette proposition fixe le maximum à un mois de loyer.

Le montant maximum de la garantie locative équivalent à trois mois de loyer n'est pas réellement justifié dans la loi modifiée du 21 septembre 2006. Le paragraphe (2) de l'article 5 stipule qu'*„il est (...) permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser trois mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail.“* Le paiement du loyer est pourtant déjà assuré à travers le contrat de bail. Dès que le paiement du loyer fait défaut, le propriétaire est en droit de saisir la justice ou même de résilier le bail pour violation du contrat.

Les *„ ... autres obligations découlant du contrat de bail“* concernent habituellement l'obligation de nettoyage et d'entretien du logement ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état lors du déménagement du locataire. Elles concernent donc l'aménagement et les objets mobiliers à l'intérieur du logement. Pourtant, l'augmentation rapide des loyers qui fait automatiquement croître les garanties locatives (une garantie locative étant un multiple du loyer mensuel) est avant tout stimulée par la hausse des prix/de la valeur du foncier et non pas par l'augmentation des prix du patrimoine bâti ou du mobilier. Le montant des garanties locatives à payer par les locataires se calcule donc de plus en plus en fonction de la valeur du foncier. Cette dernière ne peut toutefois pas être dégradée par le locataire.

Finalement le bailleur est en droit de demander au locataire de s'assurer contre le risque locatif et de se faire assurer contre l'incendie les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Luxembourg.

Article 2

Le paragraphe (1) de cet article met à charge du bailleur la commission d'une location, sauf dans les cas où le locataire est le commanditaire de l'intervention d'un agent immobilier. Le montant maximum de la commission reste inchangé par rapport au règlement de 1972 et est fixé à un mois de loyer.

Il importe de préciser que dans certains cas le locataire peut être à l'origine d'une intervention d'un agent immobilier. Dans ces cas c'est le locataire qui devra en prendre en charge les frais.

Le paragraphe (2) précise que la TVA n'est pas incluse dans le montant de la commission et y est ajoutée. Le montant maximum de la commission ne peut donc pas dépasser un mois de loyer plus la TVA.

Le paragraphe (3) interdit toute commission qui dépasse le montant maximum défini dans les paragraphes (1) et (2) de l'article 2.

David WAGNER

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7094/01

N° 7094¹**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2016-2017

PROPOSITION DE LOI**portant modification de la loi modifiée
sur le bail à loyer du 21 septembre 2006**

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

(17.3.2017)

Par dépêche du 21 novembre 2016, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État la proposition de loi sous rubrique, déposée par le député David Wagner en date du 15 novembre 2016 et déclarée recevable par la Chambre des députés le 17 novembre 2016.

Au texte de la proposition de loi étaient joints un exposé des motifs et un commentaire des articles.

*

**OBSERVATION PRÉLIMINAIRE PAR RAPPORT À L'INTITULÉ
DE LA PROPOSITION DE LOI**

Selon le libellé de la proposition de loi, cette dernière viserait à modifier „la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006“.

Il y a toutefois lieu de modifier l'intitulé de la proposition de loi en ce qu'elle vise à modifier la „loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil“, telle qu'elle a été modifiée.

*

EXAMEN DES ARTICLES*Article 1^{er}*

L'article 1^{er} de la proposition de loi vise à imposer un maximum équivalent à un mois de loyer pour la garantie locative. La garantie locative est généralement définie comme étant la sûreté exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail à usage d'habitation principale et destinée à assurer au bailleur le recouvrement de créances pouvant naître au cours du bail. Cette garantie peut prendre diverses formes, les plus usuelles étant un dépôt de garantie ou une garantie bancaire qui est généralement libellée „à première demande“.

Selon l'auteur de la proposition de loi, cette proposition se justifie pour des raisons sociales dans la mesure où la garantie locative constitue une charge importante pour les futurs locataires, charge à laquelle s'ajoutent d'ailleurs les frais du premier loyer payable d'avance, les frais d'agence, de déménagement et d'assurances et toutes autres dépenses souvent incompressibles.

Le Conseil d'État ne méconnaît pas les difficultés rencontrées par les candidats locataires pour faire face à cette situation et ce notamment au vu du renchérissement exponentiel des loyers¹.

¹ Il résulte des informations publiées par l'Observatoire de l'habitat que les prix proposés à la location ont augmenté de 4,9 pour cent entre le 3^{ème} trimestre 2015 et le 3^{ème} trimestre 2016.

Il est un fait que la garantie locative stipulée normalement dans les baux d'habitation est généralement égale au maximum légal actuel de trois mois de loyer. Les bailleurs souhaitent ainsi se protéger contre les risques liés aux situations où, en cours d'exécution du bail, les locataires s'abstiennent de payer le loyer convenu ou commettent des abus de jouissance exigeant des réparations locatives. Dans un tel cas de figure, le bailleur qui peut faire appel à une garantie bancaire, dispose d'une protection efficace qui le met, pour le moins en partie, à l'abri des risques encourus.

Le Conseil d'État souhaite rappeler dans ce contexte un dispositif actuellement en vigueur, à savoir le 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 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Ce règlement exige le respect de certaines conditions de revenus et contient des dispositions visant à empêcher des abus. Ainsi la disposition ne bénéficie qu'au candidat locataire qui a un revenu inférieur à 2,5 fois le montant brut du revenu minimum garanti. De même le loyer mensuel ne peut dépasser un tiers du revenu et le loyer réclamé ne peut dépasser 191 euros, valeur au nombre cent de l'indice général des prix à la consommation rattaché à la base du 1^{er} janvier 1948. Le montant maximum de l'aide est limité à 573 euros, valeur au nombre cent de l'indice général des prix à la consommation rattaché à la base du 1^{er} janvier 1948. Selon les renseignements obtenus par le Conseil d'État, le recours à cette aide de la part des candidats locataires est toutefois marginal. En tout et pour tout, trente-sept candidats locataires ont bénéficié de cette mesure au cours de l'année 2016. La mesure semble dès lors trop peu connue et est probablement aussi trop complexe pour les demandeurs non assistés par un professionnel en matière d'aide sociale.

Le Conseil d'État n'entend pas se prononcer sur le bien-fondé de la mesure contenue dans la proposition de loi étant donné qu'elle relève d'un choix politique. Il appartient, en effet, au législateur de décider dans quelle mesure la protection des intérêts des locataires – la partie généralement économiquement la plus faible – peut être assurée par certaines restrictions à la liberté contractuelle ou relève plutôt des missions de l'État et des communes. Le Conseil d'État note toutefois qu'en France la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 limite également le dépôt de garantie à un mois de loyer en principal. En Belgique, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative². La loi allemande prévoit une „*Mietkaution*“ qui ne peut dépasser trois mois de loyer et qui peut être payée par tranche mensuelle³.

Si le législateur entendait adopter cette mesure, il y aurait toutefois lieu de modifier le libellé de l'article 1^{er} comme suit:

„**Art. 1^{er}.** À l'article 5, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil le mot „trois“ est remplacé par „un““.

Article 2

L'article 2 de la proposition de loi vise à insérer un article 5*bis* dans la loi sur le bail à usage d'habitation afin de limiter la commission maximum pour les locations privées à un mois de loyer, à charge exclusive du „propriétaire, sauf si le locataire est le commanditaire de l'intervention d'un tiers relatif à la location“.

Le Conseil d'État n'entend pas se prononcer à cet égard sur le bien-fondé de la proposition qui relève également d'un choix politique. Il note que la législation allemande („*Mietrechtsnovellierungsgesetz*“) entrée en vigueur le 1^{er} juin 2015 a introduit le „*Bestellerprinzip*“ par rapport à la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement. Le même principe fut introduit en France dans l'article 5 du Code des baux par la loi L.2014-366 du 24 mars 2014. Il figure de même à l'article 5*ter* de la loi sur les baux en vigueur en Belgique⁴.

Le paragraphe 1^{er} du libellé proposé limite la commission pour les locataires privés sans préciser le contexte susceptible de donner lieu à une rétribution ni les prestations qui sont visées. Dans la mesure

2 Code Civil livre III section II: „Des règles particulières aux baux à la résidence principale des preneurs“, article 10.

3 BGB paragraphe 551: „*Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten*“.

4 Code Civil livre III section II: „Des règles particulières aux baux à la résidence principale des preneurs“, article 5*ter*.

où la disposition établit une restriction à la liberté de commerce et professionnelle du secteur immobilier, le libellé devra toutefois préciser, sous peine d'opposition formelle, tant le contrat visé que les parties et les prestations. Selon la lecture du Conseil d'État, la proposition de loi se rapporte exclusivement aux contrats régis par la loi précitée du 21 septembre 2006.

Il est proposé de remplacer en tout état de cause le terme „rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'un bail d'un logement à usage d'habitation“.

Si le législateur entendait suivre l'auteur de la proposition de loi, il y aurait toutefois lieu de reformuler l'article tel que proposé. Le Conseil d'État suggérerait d'adopter le libellé de la loi française.

Le Conseil d'État s'interroge, par ailleurs, s'il n'y aurait pas lieu de s'inspirer du point „I“ dudit article 5 du Code des baux français en ce que cette disposition crée une distinction entre les frais à mettre à charge exclusive du bailleur et les honoraires liés à des prestations spécifiques dont bénéficie également le locataire.

L'article 5, paragraphe *3bis* tel qu'il est proposé de l'intégrer dans la loi précitée du 21 septembre 2006 devrait également être modifié dans la mesure où le renvoi à l'article 2 ne donne pas de sens. Il résulte du commentaire de l'article que sont en fait visés les paragraphes 1^{er} et 2 du nouvel article *5bis*. À l'endroit de ce paragraphe, il y a également lieu de remplacer le terme „propriétaire d'immeubles“ par „bailleur“.

Le Conseil d'État s'interroge encore sur la nécessité de limiter la liberté contractuelle dans le cadre des contrats à conclure entre les bailleurs et les intermédiaires en immobilier.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LÉGISLATIVE

Article 1^{er}

À la phrase annonciatrice de la modification proposée, il faut se référer à la loi qu'il est proposé de modifier, en citant correctement l'intitulé.

Cette observation vaut également pour la modification proposée à l'article 2.

L'article 1^{er} entend modifier l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer en remplaçant au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, le mot „trois“ par celui de „un“. Seule la lecture comparée entre le texte de l'article 5 de la loi précitée et le texte tel qu'il est proposé de le modifier fait apparaître la modification qui est envisagée.

Il y a lieu d'indiquer avec précision les modifications ponctuelles qui sont opérées aux textes existants, car le remplacement intégral d'un libellé où seulement une référence ou quelques termes sont modifiés pourrait amener le lecteur à supposer que la modification est plus importante qu'elle ne l'est en réalité.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 17 mars 2017.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Georges WIVENES

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7094/02

N° 7094²**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2016-2017

PROPOSITION DE LOI**portant modification de la loi modifiée
sur le bail à loyer du 21 septembre 2006**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES

(16.5 2017)

Par lettre en date du 23 mars 2017, M. Marc Hansen, ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle la proposition de loi sous rubrique.

*

1. OBJET DE LA PROPOSITION DE LOI

1. La proposition de loi sous avis poursuit deux objectifs.
- elle prévoit de réduire le montant maximum de la garantie locative à constituer par le locataire de trois mois à un mois de loyer;
 - elle vise à interdire au bailleur de mettre à charge du locataire les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, tels les frais d'intervention d'une agence immobilière.

2. La proposition de loi prévoit donc d'alléger les coûts à charge des locataires en les libérant des frais d'agence (sauf si le locataire est à l'origine de l'intervention de l'agence), et en réduisant le montant maximum applicable à la garantie locative.

*

2. LEGISLATION ACTUELLE

3. Le montant maximum de la garantie locative est actuellement fixé à l'article 5 (2) de la loi du 21 septembre 2006 à trois mois de loyer.

4. En ce qui concerne les commissions pouvant être facturées par les agents immobiliers, elles sont actuellement régies par un règlement grand-ducal du 20 janvier 1972. Ce règlement fixe à son article 5 une commission maximum pour des locations privées, qui s'élève à un mois de loyer, mais laisse aux parties de convenir de la prise en charge de ces frais.

5. L'article 7 du même règlement précise encore que la TVA n'est pas reprise dans ce montant maximum.

*

3. LEGISLATIONS DANS NOS PAYS VOISINS

6. La Belgique était le premier de nos voisins à introduire une disposition sur les frais d'agences dans sa législation.

7. En effet, la loi du 18 juin 2009 complétant la loi sur les baux à loyer qualifie de contraire à la loi toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention.

8. En Belgique, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer, si elle est versée au propriétaire. Si le locataire opte pour une garantie bancaire, le montant maximum peut être de trois mois.

9. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du locataire. Dans l'hypothèse où le montant de la garantie est versé entre les mains du propriétaire, celui-ci doit payer au locataire un intérêt au taux moyen du marché financier depuis la remise de l'argent.

10. En France, le législateur a introduit une disposition dans la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové en imputant au bailleur les frais des personnes mandatées pour livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement.

11. Le dépôt de garantie représente un mois de loyer en principal, c'est-à-dire hors charges. Dans certains cas, il peut s'élever à deux mois de loyer (logements meublés, logements HLM non conventionnés ...).

12. En Allemagne, une modification de la loi sur l'entremise de logements destinés à la location est entrée en vigueur le 1^{er} juin 2015. Cette modification établit pour la première fois le Bestellerprinzip selon lequel les frais de l'intervention d'une agence immobilière sont pris en charge par la partie qui en est le commanditaire.

13. Quant à la garantie locative, elle est limitée à trois mois de loyer. La garantie locative doit être placée sur un compte séparé de la fortune du bailleur, et les intérêts doivent revenir au locataire.

*

4. EVOLUTION DES LOYERS ET DES SALAIRES

14. L'auteur de la proposition de loi s'inquiète à juste titre de l'évolution préoccupante des loyers au cours des dernières années.

15. Depuis 2005, les loyers annoncés pour les maisons ont progressé de 27% avec une augmentation de 41% pour ce qui est des loyers des appartements.

16. Sur la même période, le salaire social minimum (qui suit l'évolution du salaire moyen), a augmenté de 30%.

17. Etant donné que la plupart des ménages habitent dans un appartement, et a fortiori les ménages locataires, l'écart entre la progression des loyers et des revenus montre les difficultés de ces ménages à trouver un logement abordable. L'explosion du taux des locataires concernés par une surcharge des coûts de logement (26,3% en 2014 pour 13,7% en 2011) en est une autre preuve.

*

5. OBSERVATIONS DE LA CHAMBRE DES SALAIRES

18. La Chambre des salariés souscrit entièrement à la proposition de loi sous avis. En effet, sur un marché de location où la demande excède l'offre de logements, il devient encore plus nécessaire de protéger le locataire, qui est la partie économiquement faible du contrat de location.

19. En ce qui concerne le texte de la proposition de loi, notre chambre propose toutefois quelques modifications de forme.

20. A la première phrase de l'article 1^{er}, qui annonce la modification proposée, il faut se référer à la loi qu'il est proposé de modifier en en citant correctement l'intitulé. Cette observation vaut également pour la modification proposée à l'article 2.

21. En outre, il convient d'indiquer avec précision le changement que l'auteur veut opérer dans le texte de la loi du 21 septembre 2006.

22. En effet, il vise à remplacer la garantie locative maximale de 3 mois de loyer par une garantie maximale de un mois.

23. Il suffit par conséquent de reprendre ce changement.

24. Sinon, le lecteur a l'impression que les changements à apporter à la législation existante auraient une ampleur plus grande que celle de la proposition de loi.

25. L'article 1^{er} de la proposition de loi pourrait donc être formulé comme suit:

Art. 1^{er}. – A l'article 5, paragraphe (2), alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le mot „trois“ est à remplacer par celui de „un“.

26. Quant à la commission maximale, notre chambre rend attentif à une redondance au 1^{er} paragraphe de l'article 2. En outre, il existe une erreur de référence au paragraphe (3).

27. Le texte proposé par la CSL est partant le suivant:

Art. 2. – Entre les articles 5 et 6 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il est inséré un article 5bis ayant la teneur suivante:

(1) La commission maximum pour des locations privées est fixée à un mois de loyer. Cette commission est à la charge exclusive du propriétaire, sauf si le locataire est le commanditaire de l'intervention d'un tiers relatif à la location. Elle ne peut dépasser un mois de loyer. La commission n'est due qu'en cas de location effective.

(2) La commission reprise ci-dessus s'entend TVA non comprise.

(3) Il est défendu de demander des commissions supérieures à celles indiquées dans l'article 2 au paragraphe (1) ci-dessus. En dehors de ces commissions, nuls honoraires ou frais ne peuvent être facturés au locataire ou au propriétaire d'immeubles.

28. Quant au fond, le Chambre des salariés propose de prévoir également un délai maximum dans lequel le propriétaire doit rendre le montant de la garantie locative au locataire, à l'instar de ce qui est prévu en France. L'article 22 de la loi française n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dispose en effet que la restitution de la garantie doit intervenir dans le délai de deux mois suivant la remise des clés.

29. A défaut de restitution dans les délais prévus, la garantie locative restant due au locataire est majorée d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

30. Finalement, la CSL suggère de prévoir que les intérêts produits par le montant de la garantie locative versée au propriétaire doivent obligatoirement revenir au locataire, comme ceci est prévu par les législations allemande et belge.

Luxembourg, le 16 mai 2017

Pour la Chambre des salariés,

Le Directeur,
Norbert TREMUTH

Le Président,
Jean-Claude REDING

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7094/03

N° 7094³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

PROPOSITION DE LOI

**portant modification de la loi modifiée
sur le bail à loyer du 21 septembre 2006**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(26.5.2017)

La proposition de loi n° 7094 sous avis (ci-après la „Proposition de loi“), déposée par Monsieur le député David Wagner en date du 15 novembre 2016, a pour objet de modifier la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer.

La Proposition de loi vise à apporter deux modifications à la législation actuelle afin de faciliter l'accès au logement locatif en allégeant la charge financière incombant aux nouveaux locataires.

En effet, la pratique actuelle consiste généralement à demander au locataire entrant dans les lieux, outre le paiement du premier loyer, une garantie locative correspondant à trois mois de loyers, à laquelle peut encore s'ajouter l'éventuelle commission d'un mois de loyer due à l'agence immobilière par l'intermédiaire de laquelle le contrat de bail aura été conclu, soit un total de cinq mois de loyers à déboursier pour le locataire lors de son entrée dans les lieux.

Cette situation, ajoutée à une hausse continue des loyers¹ sur le marché national de l'immobilier, rend l'accès au logement locatif de plus en plus difficile.

La Proposition de loi sous avis prévoit ainsi dans son article 1^{er} de limiter le montant de la garantie locative pouvant être exigée par le propriétaire à un mois de loyer.

L'article 2 de la Proposition de loi consiste quant à lui, à l'instar des législations allemandes, belges et françaises en la matière, à introduire le principe selon lequel les commissions d'agences immobilières seront à charge du commanditaire de leurs interventions, soit dans la très grande majorité des cas, à charge du propriétaire.

Si la Chambre de Commerce comprend la volonté de l'auteur de la présente Proposition de loi, elle s'interroge néanmoins quant à la réelle plus-value apportée par celle-ci et craint qu'elle ne produise à terme plus d'effets négatifs que positifs.

**I) Concernant la réduction du montant maximum
de la garantie locative**

La Chambre de Commerce souhaite rappeler le rôle essentiel de sûreté que joue la garantie locative à l'égard du propriétaire, permettant à ce dernier de prélever sur cette garantie les éventuels défauts de paiement de loyers ou les dégradations du bien occupé imputables au locataire. En fin de bail, et dans l'hypothèse où le locataire a respecté toutes ses obligations contractuelles, cette garantie est entièrement restituée au locataire.

Il est vrai que de prime abord, la proposition visant à alléger la charge financière initiale incombant au locataire en diminuant le montant de la garantie locative peut paraître tentante. Cependant, la Chambre de Commerce redoute que cette mesure n'engendre de nombreux effets indésirables.

En effet, la Chambre de Commerce est d'avis que face à ce qu'ils pourraient ressentir comme une augmentation du risque encouru lors du choix d'un locataire, les propriétaires pourraient décider de

¹ Sur la période de 2005 à 2016, une hausse de 27% des loyers annoncés pour les maisons et de 41% pour ceux des appartements a été constatée par l'Observatoire de l'Habitat.

revoir à la hausse leurs exigences à l'égard de leurs futurs locataires, notamment en termes de revenus du ménage, rendant ainsi l'accès au logement locatif encore plus difficile pour certaines catégories de personnes.

De même, face à la diminution du montant de la garantie locative à leur disposition en cas de difficultés rencontrées avec leur locataire, la Chambre de Commerce estime qu'il est à craindre que les propriétaires ne décident d'augmenter les loyers afin de se constituer un „complément de garantie“, de sorte que la situation des locataires pourrait à terme se trouver dégradée.

Enfin, il convient de souligner que consciente des difficultés rencontrées par certains locataires, la pratique a d'ores et déjà considérablement évolué en la matière.

Ainsi, la fourniture de la garantie locative au moyen d'une garantie bancaire simple ou à première demande, permettant au locataire de conserver la propriété du montant de la garantie locative tout en capitalisant des intérêts sur ce montant, ainsi que le recours à l'assurance garantie locative, permettant au locataire d'éviter d'immobiliser les fonds correspondant au montant de la garantie locative en contrepartie du paiement d'une prime d'assurance, se développent de plus en plus, diminuant ainsi les inconvénients pour les locataires.

II) Concernant les commissions d'agence immobilière

Concernant la deuxième mesure envisagée par la Proposition de loi sous avis consistant à introduire le principe selon lequel les commissions d'agences immobilières seront à charge du commanditaire, la Chambre de Commerce relève qu'une telle disposition incitera nécessairement les propriétaires à se dispenser, dans la mesure du possible, du recours à un professionnel de l'immobilier pour louer leurs biens.

Or, il convient de relever ici le rôle important joué par les professionnels de l'immobilier dans le cadre de la conclusion d'un contrat de bail à usage d'habitation.

Dans un premier temps, l'intervention de professionnels permet en effet une estimation du bien offert à la location au plus proche de la valeur du marché, permettant ainsi d'encadrer les prix demandés par les propriétaires afin de les maintenir au plus proche du prix du marché.

Dans un second temps, l'intervention de professionnels permet également de garantir aux parties une certaine sécurité juridique en leur assurant les conseils de personnes habituées à cette matière.

Enfin, il convient de ne pas négliger le fait que les propriétaires pourraient être tentés de répercuter le coût de cette commission sur les loyers.

Par conséquent, la Chambre de Commerce s'interroge quant aux réels effets bénéfiques de cette disposition.

Finalement, la Chambre de Commerce rappelle qu'au regard de l'actuelle pénurie de logements au Grand-Duché de Luxembourg, toute action uniquement basée sur une facilitation de l'accès à la location ou à la propriété n'aura pour effet que d'augmenter la demande sur un marché immobilier national d'ores et déjà saturé.

A défaut d'augmentation corrélative de l'offre sur le marché immobilier, une telle action risque dès lors de n'avoir pour effet que de favoriser davantage l'augmentation des loyers et des prix de l'immobilier.

La Chambre de Commerce souhaite par conséquent une nouvelle fois souligner l'importance d'une politique de logement agissant simultanément tant sur l'offre que sur la demande de logements afin de rééquilibrer la situation sur le marché immobilier national. A défaut, toutes les subventions et autres mesures visant à faciliter l'accès à la location ou à la propriété qui pourront être créées ne feront que renforcer la demande de logements et ne contribueront, en fin de compte, qu'à accélérer la hausse effrénée des prix de l'immobilier.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce n'est pas en mesure d'approuver la proposition de loi sous avis.

7094/04

N° 7094⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

PROPOSITION DE LOI

**portant modification de la loi modifiée
sur le bail à loyer du 21 septembre 2006**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

**DEPECHE DU SECRETAIRE GENERAL DE LA CHAMBRE
D'AGRICULTURE AU MINISTRE DU LOGEMENT**

(11.8.2017)

Monsieur le Ministre,

Par lettre du 23 mars 2017, vous avez bien voulu saisir la Chambre d'Agriculture pour avis sur la proposition de loi sous rubrique. Ce projet a pour objet de modifier l'article 5 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil, telle qu'elle a été modifiée (ci-après la „Loi de 2006“) afin de:

1. réduire le montant maximum de la garantie locative à constituer par le locataire de trois mois, tel qu'actuellement prévu par la Loi de 2006, à un mois de loyer;
2. interdire au bailleur de mettre à charge du locataire les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, tels les frais d'intervention d'une agence immobilière.

Dans son exposé des motifs, l'auteur de cette proposition de loi, Monsieur le député David Wagner, relève à juste titre la problématique de l'augmentation du coût du logement qui constitue pour un nombre croissant de citoyens de notre pays une préoccupation centrale. Selon les chiffres du LISER, le prix de vente moyen au mètre carré pour les appartements a augmenté de 27,5% en huit ans (entre 2008 et 2015)¹. Les loyers ont subi une croissance encore plus démesurée pendant cette même période (27% pour les maisons, et 41% (!) pour les appartements)².

L'auteur de la proposition de loi souhaite par ces deux modifications de la Loi de 2006 faciliter aux personnes les plus vulnérables l'accès au logement en réduisant les coûts d'entrée à charge des locataires.

Après avoir analysé la proposition sous avis en assemblée plénière, la Chambre d'Agriculture a décidé d'émettre l'avis qui suit.

I. Considérations générales

La Chambre d'Agriculture est d'avis qu'il convient de considérer la problématique du logement au Luxembourg dans son ensemble: (i) l'augmentation constante du besoin en logements induit par l'importante croissance économique du pays; et (ii) une offre en logements qui, bien qu'elle s'accroisse, ne suit pas l'augmentation de la demande.

Pour résoudre de façon efficace le problème du logement au niveau national, il faut soit (i) réduire l'accroissement de la demande en logements (et pour cela il faudrait remettre en question la croissance tant économique que démographique du pays) soit (ii) augmenter rapidement et significativement

1 http://observatoire.liser.lu/tableaudeprix_recherche.cfm?pageKw=pe_appart_tableaux_recap

2 <http://observatoire.liser.lu/index.cfm?pageKw=serie3>

l'offre en nouveaux logements (avec toutes les répercussions négatives potentielles sur l'environnement ainsi que sur le potentiel agronomique du pays).

La Chambre d'Agriculture constate cependant que les mesures envisagées par la proposition de loi sous avis n'agissent pas sur le fond du problème en diminuant la demande ou en augmentant l'offre, mais sont plutôt à considérer comme des mesures favorisant la demande, à l'instar d'autres mesures décidées par le Gouvernement ces dernières années³. Elle craint dès lors que même si les deux mesures venaient à être décidées par le Chambre des Députées, elles n'auraient aucun impact significatif sur la problématique globale du manque de logements et du renchérissement des prix.

II. Considérations relatives à la limitation de la garantie locative à un montant maximum de un mois de loyer

Une garantie locative a comme vocation essentielle d'assurer le bailleur contre d'éventuels défauts du locataire (surtout le non-paiement du loyer convenu et la dégradation du bien loué). Elle peut être donnée sous forme de garantie bancaire⁴ ou encore sous forme de dépôt de garantie. A la fin du bail, et au cas où le locataire n'a contrevenu à aucune obligation contractuelle, la garantie bancaire est annulée respectivement le dépôt de garantie est entièrement restitué au locataire.

Le texte actuel⁵ fixe le montant maximum de la garantie locative à trois mois de loyer. La Chambre d'Agriculture tient à rappeler que cela ne constitue qu'une valeur maximale qui ne peut être excédée. Rien n'oblige le bailleur à ne demander qu'une garantie locative d'un mois, respectivement aucune garantie locative.

L'article 1^{er} de la proposition sous avis prévoit de réduire le maximum de la garantie locative à un mois de loyer. La Chambre d'Agriculture s'oppose à cette modification pour les motifs exposés dans les lignes qui suivent.

Au cas où un bailleur ne peut que demander une garantie locative de un mois, la Chambre d'Agriculture craint que de nombreux propriétaires (surtout ceux ayant fait de mauvaises expériences avec des locataires précédents) décident de ne plus mettre en location leur immeuble ou bien d'être beaucoup plus exigeants dans le choix de leur futur locataire. Cet effet indésirable pourrait avoir comme conséquence de réduire l'offre de biens en location encore plus, entraînant ainsi une augmentation supplémentaire des prix de location. Ceci est à éviter à tout prix.

Certains bailleurs pourraient aussi être tentés d'augmenter le prix du loyer respectivement de n'accepter que des locataires avec des revenus élevés afin de minimiser le risque de défaut de paiement. Or, ceci écarterait davantage les personnes les plus défavorisées du marché du logement luxembourgeois.

D'ailleurs, il est possible pour tout locataire ayant des difficultés de trésorerie, de fournir au bailleur une garantie bancaire au lieu de devoir déposer l'équivalent de deux ou trois mois de loyer sur un compte bancaire du bailleur. Une garantie bancaire a le même objet et constitue une sûreté tout aussi acceptable pour le bailleur sans pour autant avoir l'inconvénient de déposséder le locataire d'une importante somme d'argent.

De plus, la Chambre d'Agriculture rappelle le mécanisme d'aide étatique au financement d'une garantie locative introduit en 2004⁶. Toute personne qui désire louer un logement, mais qui ne dispose pas des moyens nécessaires pour financer une garantie locative exigée par le bailleur, peut demander l'aide au financement de cette garantie. Même si cette aide est sujette à des conditions strictes⁷ et que son montant maximum est limité⁸ elle présente pour les plus démunis une aide précieuse afin de financer la garantie locative.

³ e.g. la loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer

⁴ simple ou à première demande

⁵ article 5(2) de la Loi de 2006

⁶ par le règlement grand-ducal du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

⁷ revenu du demandeur inférieur à 2,5 fois le montant brut du RMG, loyer ne doit en aucun cas dépasser un tiers de son revenu, sans pouvoir dépasser 191 euros, le montant de l'aide à accorder ne peut dépasser 3 mois de loyer

⁸ 573 euros (valeur au nombre 100 de l'indice des prix à la consommation rattachée à la base du 1^{er} janvier 1948)

Enfin, la Chambre d'Agriculture estime que la garantie locative a une fonction importante de responsabilisation du locataire de veiller sur la chose d'autrui, en l'occurrence l'immeuble appartenant au bailleur, en bon père de famille. Celui qui a dû donner une garantie locative équivalente à trois mois de loyer a tout intérêt à bien entretenir le bien qu'il loue afin de le remettre au propriétaire dans le même état à la fin du bail pour pouvoir récupérer l'entièreté de son argent. La Chambre d'Agriculture craint qu'une réduction du montant maximum de la garantie locative n'ait comme conséquence de déresponsabiliser certains locataires, ce qui est à éviter.

Selon la Chambre d'Agriculture, une mesure efficace qui pourrait conduire à aider les personnes les plus démunies à financer la garantie locative sans pour autant désavantager les propriétaires serait de rendre le mécanisme d'aide étatique au financement d'une garantie locative, introduit en 2004, moins complexe/strict afin de le rendre plus populaire.

III. Considérations relatives à la mise à charge du propriétaire de la commission d'agence immobilière

Actuellement, l'article 5 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers (ci-après le „**RGD de 1972**“) dispose que „*La commission maximum pour des locations privées et commerciales est fixée à un mois de loyer. Cette commission est soit à charge du propriétaire, soit à charge du locataire, selon la convention entre parties. Elle peut également être facturée partie à charge du propriétaire et partie à charge du locataire, sans que le total puisse dépasser un mois de loyer. La commission n'est due qu'en cas de location effective.*“

L'article 2 de la proposition sous avis prévoit d'insérer un article 5bis dans la Loi de 2006 afin de limiter la commission maximum pour les locations privées à un mois de loyer, à charge exclusive du „*propriétaire, sauf si le locataire est le commanditaire de l'intervention d'un tiers relatif à la location*“.

La Chambre d'Agriculture ne se prononce pas sur le bien-fondé de cette proposition. Elle note cependant que les commissions d'intermédiaire en cas de vente d'un immeuble sont actuellement dues par le vendeur (aucune commission ne pouvant être facturée à l'acheteur)⁹ sans que cette mesure n'ait une quelconque influence sur la problématique du logement. Elle ose dès lors se poser la question si en cas de location, la prise en charge par le bailleur des frais d'agence aura une influence positive sur le marché de l'immobilier. Finalement, la Chambre d'Agriculture se demande pourquoi il est prévu d'insérer un article supplémentaire à la Loi de 2006 – alors que la matière est régie par le RGD de 1972. N'aurait-il pas été plus opportun de simplement modifier le RGD de 1972?

La Chambre d'Agriculture ne peut pas approuver la proposition de loi sous avis.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre plus haute considération.

Le Secrétaire général,
Pol GANTENBEIN

⁹ article 1 du RGD de 1972

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

06



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 12 mars 2020

Ordre du jour :

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 23 janvier 2020
2. 7495 Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement
 - Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova
 - Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État
 - Présentation du projet de rapport
 - Adoption du projet de rapport
3. 7094 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006
 - Auteur : M. David Wagner
 - Présentation et examen du texte de la proposition de loi et des avis afférents
 - Echange de vues avec le Gouvernement
 - Organisation des travaux
4. 7257 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
 - Auteurs : M. Marc Baum, M. David Wagner
 - Présentation et examen du texte de la proposition de loi et des avis afférents
 - Echange de vues avec le Gouvernement
 - Organisation des travaux
5. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Lies, Mme Josée Lorsché rempl. M. Marc Hansen, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Mike Mathias du Ministère du Logement

Mme Nadine Besch, attachée ; groupe parlementaire déi gréng

Excusés : Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes
*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission
*

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 23 janvier 2020

Le projet de procès-verbal est adopté.

2. 7495 Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

Au vu de l'avis complémentaire favorable du Conseil d'Etat, le projet de rapport présenté par Mme la Présidente Semiray Ahmedova est adopté à l'unanimité des membres présents.

La commission se décide en faveur du modèle de base en vue des discussions en séance publique.

3. 7094 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006

- Présentation de la proposition de loi

L'auteur de la proposition de loi, M. David Wagner (déi Lénk) présente brièvement sa proposition de loi.

La proposition de loi modifie la loi modifiée relative au bail à usage d'habitation du 21 septembre 2006 et a comme objectif de faciliter l'accès au logement locatif,

- 1) en interdisant au bailleur de mettre à charge du locataire les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, tels les frais d'intervention d'une agence immobilière ;
- 2) en baissant le montant maximum de la garantie locative à constituer par le locataire.

b) Législation actuelle

L'imputation des frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un immeuble n'est actuellement pas réglée par voie légale. La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation reste muette sur ce type de frais. L'article 5 (1) stipule que la conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer, mais ne donne pas de précision relative à l'intervention d'agents immobiliers et les frais qui en découlent.

Les commissions pouvant être facturées par les agents immobiliers sont actuellement régies par un règlement grand-ducal du 20 janvier 1972. Ce règlement fixe dans son article 5 une commission maximum pour des locations privées qui s'élève à un mois de loyer, mais laisse aux parties de convenir de la prise en charge de ces frais. L'article 7 du même règlement précise encore que la TVA n'est pas reprise dans ce montant maximum.

Le montant maximum de la garantie locative est actuellement fixé dans l'article 5 (2) de la loi du 21 septembre 2006 à trois mois de loyer.

Discussion

M. François Benoy (déi gréng) souhaite savoir si l'auteur de la proposition de loi considère que l'équivalent d'un mois de loyer est une somme suffisante pour couvrir les frais qu'un propriétaire doit dépenser pour réparer les dégâts qu'un locataire a laissés.

M. David Wagner répond que la garantie locative est en effet censée constituer la garantie pour des frais de réparations éventuels. Il faut néanmoins ne pas perdre de vue qu'un locataire apporte des travaux d'entretien au logement qu'il occupe et qu'il se doit de le garder dans un bon état. Il est cependant vrai aussi que certains locataires laissent malheureusement derrière eux un logement dans un état désastreux.

Quel délai pour le remboursement de la garantie après le changement de locataire ? M. Wagner propose de prévoir dans la législation un délai de deux mois pour le remboursement de la garantie locative. La Chambre des Salariés propose par ailleurs de prévoir la majoration de la somme à rembourser si le délai n'est pas respecté.

M. Benoy donne à considérer que certaines agences immobilières investissent beaucoup de temps et de moyens pour trouver un logement pour des personnes qui arrivent au Grand-Duché. Ne faut-il pas considérer que ces frais doivent être compensés ?

M. le Ministre Henri Kox souhaite d'abord remercier les députés qui souhaitent, par le biais de leurs propositions de loi rendre attentif à des pistes qui se présentent face à la pénurie de logements décents. Le Gouvernement prend régulièrement des initiatives législatives. La législation sur le bail à loyer figure parmi les lois que le gouvernement s'est proposé de prendre sur le métier. L'accord de coalition prévoit à cet effet « *Pour améliorer la situation des locataires, un système sera mis en place qui garantira que les frais d'agence encourus lors de la signature d'un contrat de location ne soient pas imputés unilatéralement aux locataires. Dans ce contexte, l'idée de la mise en place d'un instrument gratuit de publication des offres de logements libres sera analysée. La législation existante sera modernisée pour mieux contrôler l'évolution des loyers et de renforcer le rôle et les compétences des commissions de loyers. Les dispositions légales en matière de garantie décennale seront revues en vue de renforcer les droits des nouveaux propriétaires et de combattre les abus.* »

Le projet gouvernemental de modification de la législation sur le bail à loyer n'est pas prêt. Certains aspects légaux doivent encore être vérifiés. M. le Ministre propose que le gouvernement recueille toutes les propositions provenant des membres de la Chambre des Députés et les incorpore dans sa réforme de la législation sur le bail à loyer. Le dépôt d'un tel texte pourrait avoir lieu en automne 2020.

La réforme sur les impôts pourrait également comporter des éléments allant dans ce sens.

M. Yves Cruchten (LSAP) regrette que la proposition de loi de M. Wagner soit restée dans les tiroirs pendant quatre ans. L'orateur met en garde devant des abus qui peuvent apparaître. En Allemagne, suite à la mise en vigueur du « Bestellerprinzip »¹, on a pu constater que des agences immobilières forçaient des clients à signer un engagement afin de pouvoir visiter un logement. Face à une pénurie de logements, le principe que c'est le client qui a chargé l'agence de louer un bien fonctionne trop souvent en défaveur des locataires.

M. Wagner souhaite savoir ce qui se passera avec ses deux propositions de loi. Il est d'accord pour dire que la responsabilité d'avoir laissé dormir la proposition de loi n'incombe

¹ Das „Bestellerprinzip“ gilt ausschließlich für die Vermietung von Wohnimmobilien: Wer den Makler beauftragt, hat auch für dessen Vergütung aufzukommen – entweder Vermieter oder Mieter.

pas au ministre actuel, ni à la présidence actuelle de la commission. L'orateur est convaincu qu'il faille appliquer à la proposition de loi la même procédure que pour un projet de loi (désignation d'un rapporteur, élaboration d'un projet de rapport), quitte à ce qu'en fin de compte la proposition de loi est finalement refusée en séance plénière.

M. Marc Lies (CSV) soutient l'idée de M. Wagner tout en rappelant que les partis et groupes de l'opposition parlementaire ne disposent pas des moyens nécessaires pour élaborer avec facilité un texte d'une certaine complexité.

Face à une situation de pénurie de logements, il serait important d'impliquer toutes les forces politiques dans la discussion et de donner une suite aux propositions de loi.

Mme la Présidente de la commission explique que la présente réunion sert justement à ce que les députés puissent prendre connaissance des propositions de loi. Elle donne néanmoins à considérer qu'une proposition de loi n'est parfois pas suffisamment élaborée pour fournir une réponse à des problèmes complexes. Les idées de base pourraient néanmoins utilement trouver leur place dans un projet de loi.

M. Benoy pourrait se montrer d'accord avec cette vue notamment parce que le gouvernement a la ferme intention de saisir la Chambre d'un projet de loi dans quelques mois seulement.

M. Mars Di Bartolomeo (LSAP) salue que le gouvernement est d'accord pour prendre sérieusement en considération les idées émises par l'opposition parlementaire. Il est important que toutes les forces politiques réunissent leurs efforts pour trouver des solutions face à la pénurie de logements abordables.

M. Max Hahn (DP) est d'avis que le calendrier gouvernemental est ambitieux. Il suggère que la commission fasse confiance au ministre.

M. le Ministre rappelle qu'il est impossible de traduire en loi la proposition de M. Wagner. Dans son avis, le Conseil d'Etat a en effet constaté que « *Dans la mesure où la disposition établit une restriction à la liberté de commerce et professionnelle du secteur immobilier, le libellé devra toutefois préciser, sous peine d'opposition formelle, tant le contrat visé que les parties et les prestations.* », M. le Ministre rappelle sa proposition de soumettre, dans les meilleurs délais, à l'avis de la Chambre une réforme de la législation sur le bail à loyer.

M. Wagner insiste pour que sa proposition de loi soit traitée selon la procédure législative prévue dans le Règlement de la Chambre des Députés, de préférence avant l'été. Rien n'empêche le Gouvernement à déposer également son projet de loi.

M. Lies soutient la proposition de M. Wagner. Il s'exprime en faveur d'une prise de décision.

M. le Ministre craint que l'évacuation des différentes propositions de loi mène à un saucissonnage de la réforme. Il ne souhaite néanmoins pas influencer la décision de la commission parlementaire sur les suites à accorder à la proposition de loi de M. Wagner, tout en rappelant que le texte nécessite une adaptation au vu de la question soulevée par le Conseil d'Etat.

M. Goergen rappelle que la Chambre dispose du droit d'initiative parlementaire. Si les partis et groupes parlementaires ne disposent pas des moyens adéquats, il faut se les donner.

M. Di Bartolomeo est d'avis que les idées de l'auteur d'une proposition de loi doivent être clairement identifiables, même si elles sont en fin de compte intégrées dans un projet de loi gouvernemental.

M. Cruchten propose de ne pas passer à côté de l'opportunité de pouvoir mener une discussion fructueuse.

M. Wagner est d'accord que la désignation du rapporteur pour sa proposition de loi ait lieu au cours d'une prochaine réunion de la commission parlementaire.

4. 7257 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Ce point de l'ordre du jour est reporté à une prochaine réunion.

5. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous le point « Divers ».

* * *

Luxembourg, le 27 avril 2020

La Secrétaire-administratrice,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova

08



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 30 avril 2020

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. **Adoption des projets de procès-verbal de la réunion jointe du 2 mars 2020 (réunion avec M. Nicolas Schmit, membre de la Commission européenne) et des réunions du 12 mars et du 8 avril 2020**
2. **Covid-19: Les mesures d'aides du Ministère du Logement**
- Premier bilan du Service des Aides au Logement
3. **7530 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2018)**
- Rapporteur : Monsieur Marc Goergen
- Examen des constatations de l'Ombudsman concernant le Ministère du Logement en vue de l'élaboration d'une prise de position de la commission
4. **7094 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006**
- Auteur : M. David Wagner
- Décision sur la continuation des travaux
5. **7257 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**
- Auteurs : M. Marc Baum, M. David Wagner
- Présentation de la proposition de loi
- Examen de l'avis du Conseil d'Etat
6. **Divers**

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner, Mme Diane Adehm remplaçant M. Emile Eicher, M. Gilles Baum remplaçant M. Frank Colabianchi, Mme Cécile Hemmen remplaçant M. Mars Di Bartolomeo, Mme Octavie Modert remplaçant M. Félix Eischen

M. Marc Goergen, observateur délégué et rapporteur du rapport de la Commission des Pétitions en vue du débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman 2018

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Marc Baum, Co-auteur de la proposition de loi 7257

Mme Diane Dupont, M. Mike Mathias, M. Romain Alff, du Ministère du Logement

M. Gilles Mertz, attaché parlementaire « Piraten » (pour le point 3.)

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Frank Colabianchi, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Adoption des projets de procès-verbal de la réunion jointe du 2 mars 2020 (réunion avec M. Nicolas Schmit, membre de la Commission européenne) et des réunions du 12 mars et du 8 avril 2020

Les projets de procès-verbal ont été adoptés.

2. Covid-19: Les mesures d'aides du Ministère du Logement
- Premier bilan du Service des Aides au Logement

Sur base d'une présentation, M. le Ministre Henri Kox présente les mesures prises dans le cadre du Covid-19. Ces mesures se présentent comme suit :

- Les déguerpissements ordonnés en matière de bail à usage d'habitation et de bail à usage commercial sont suspendus durant la période de l'état de crise.

- Pour ne pas pénaliser les locataires de logements sociaux auprès des promoteurs publics (Fonds du Logement, Société Nationale d'Habitation à Bon Marché et Communes), les délais concernant l'introduction, l'instruction et le suivi de leur dossier sont reportés de quatre mois à compter de la fin de l'état de crise.

- Adaptation à la hausse de la subvention de loyer pour les locataires : le ministère du Logement soutient les ménages locataires à faible revenu qui louent sur le marché privé par une adaptation de la subvention de loyer.

Adaptation à la hausse de la subvention de loyer :

La révision de la réglementation de la subvention de loyer a été avancée afin de soulager davantage les ménages habitant en location.

Les modifications de la réglementation sont entrées en vigueur en avril 2020. Elles comprennent :

- l'augmentation du montant maximal de l'aide ;
- l'augmentation des limites de revenu ;
- l'adaptation du barème des loyers de référence.

Les 3 649 dossiers en cours de paiement au moment du changement de réglementation ont été redressés automatiquement de sorte à faire bénéficier les ménages d'une augmentation de leur subvention de loyer. Les ménages concernés ont été informés.

L'impact financier mensuel s'élève au total à 50 813,21 euros.

Ces chiffres ne tiennent pas compte des dossiers actuellement en cours de traitement et dont les paiements ont été suspendus temporairement.

Le Ministère vient de lancer une campagne médiatique pour promouvoir la subvention de loyer afin d'augmenter le taux de recours à cette aide parmi les bénéficiaires potentiels.

Au sein du Ministère, les travaux continuent sur les dossiers suivants :

- Pacte Logement 2.0 ;
- Bail à Loyer ;
- Emphytéose et Droit de superficie ;
- Droit de Prémption ;
- Mise en place du Bailleur social et révision du règlement grand-ducal de 1998 ;
- Révision du "prêt climatique" (subvention d'intérêts pour rénovations énergétiques) ;
- Mise en place du Fonds spécial ;
- Concertation régulière avec la SNHBM et le Fonds du Logement.

Fonctionnement du Service des Aides au Logement pendant la période du Covid-19

Le personnel

- Pour des raisons de sécurité des agents, l'effectif a été réduit de 60 à 20-30 agents présents dans les bureaux, tout en respectant les mesures de sécurité.
- Un roulement a été mis en place.
- Un maximum de deux agents est autorisé par bureau afin de pouvoir respecter la distance de sécurité minimale de 2 mètres.
- Les masques de protection sont fournis aux agents.

Communication avec le citoyen

- Le Guichet unique a été fermé au public.
- Les agents du bureau d'information et du Call-center ont assuré l'accueil téléphonique et le suivi des demandes d'informations reçues par courrier électronique :
 - 1 équipe au bureau : accueil téléphonique
 - 1 équipe en travail à distance : courrier électronique.
- Une procédure a été mise en place afin de pouvoir accepter les demandes d'aides reçues par courrier électronique.
- Durant la période du Covid-19, le dépôt de documents par courrier électronique (souvent des photos) est accepté.

Gestion des dossiers

- Moins de réunions des groupes de travail en matière d'aides pour l'accèsion à la propriété.
- Durant la période du Covid-19, les citoyens en location se trouvant dans une situation particulièrement difficile (risque de pauvreté), le groupe de travail des aides à la location est donc resté complet pour assurer le traitement des dossiers de subvention de loyer.
 - La distance de sécurité de deux mètres étant tout juste respectée, des panneaux de séparation ont été installés comme mesure de sécurité supplémentaire.
 - Pour toutes les aides individuelles : la continuation des paiements a été assurée.

Discussion

Pacte logement

M. David Wagner (déi Lénk) se montre satisfait que le Gouvernement a eu des entrevues avec certaines villes, dont la capitale et Esch-sur-Alzette. Il s'agit d'identifier les articles de la législation qui doivent être modifiés afin que l'Etat et les communes puissent faire usage du droit de préemption et empêcher des juristes zélés de contourner la loi. M. Wagner demande s'il y aura des réactions par rapport à l'arrêt de la Cour administrative du 21 janvier 2020¹.

Dans son arrêt, la Cour administrative a jugé, contrairement aux juges de première instance, que les juridictions administratives sont compétentes pour connaître d'un recours en annulation porté contre des décisions de conseil d'administration de l'établissement public Fonds du Logement en matière de droit de préemption.

M. Marc Lies (CSV) demande à quel rythme avancent les travaux autour de la réforme du Pacte Logement.

M. le Ministre répond que le droit de préemption a été introduit avec le Pacte Logement. Le Ministère du Logement est le principal ministère en charge, mais le Ministère de l'Intérieur est représenté dans les groupes de travail. Vu la volonté de la main publique de recourir de manière plus systématique au droit de préemption, il faudra pallier aux lacunes législatives en la matière.

La loi modifiée du 22 octobre 2008 dite « Pacte logement » prévoit, en son article 3, les hypothèses dans lesquelles les pouvoirs publics (le plus souvent les communes ou le Fond du Logement) sont titulaires d'un droit de préemption « *pour les parcelles sises dans les zones d'aménagement différé au sens de l'article 9, paragraphe 1er de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* », ainsi que « *pour*

¹ <https://ja.public.lu/40001-45000/43240C.pdf>.

toutes les parcelles situées entièrement ou partiellement dans une bande de cent mètres longeant la limite de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et située à l'extérieur de ces zones ».

La commune dispose encore, à l'exclusion du Fonds du Logement cette fois, d'un droit de préemption pour « *toutes les parcelles non construites situées dans des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sur le territoire communal* », cette dernière hypothèse visant de manière très large, tous les « Baulücken » mais aussi tous les lots à bâtir, non construits, au sein des lotissements...

M. le Ministre ajoute que des représentants du Syvicol siègent également dans les groupes de travail. Dès que le Ministère disposera des éléments récoltés par le biais d'un questionnaire, le Ministre en rendra compte à la Chambre des Députés.

M. le Ministre confirme l'intention de son ministère d'accorder de l'assistance aux communes. Une cellule de facilitation est censée faciliter les contacts entre les instances locales et les instances nationales.

Aides au logement

M. Wagner souhaite attendre la fin du mois de mai pour voir si les mesures gouvernementales ont vraiment porté leurs fruits.

Les aides au logement ont été introduites pour éviter que les personnes à revenu plus modeste se retrouvent dans l'incapacité de régler leur loyer. M. Alff, responsable du Service des Aides au Logement (SAL), rappelle que les statistiques sont tenues à jour. Le mois d'avril a vu une hausse substantielle des demandes d'aides (+150 dossiers). Les campagnes d'information semblent avoir porté leurs fruits. Le SAL part du principe que le guichet sera encore davantage sollicité.

Dans ce contexte, M. Wagner souhaite savoir quel est, en général et concernant les nouveaux dossiers, le taux d'éligibilité des demandes. M. Alff répond qu'il faudra attendre que l'instruction des dossiers soit close. Il faut noter que de nombreux dossiers sont incomplets.

M. Lies demande des éléments complémentaires sur le nombre de dossiers et les sommes accordées comme aide. M. Alff informe que les dépenses en matière d'aides au logement s'élèvent généralement à 534 000 euros par mois. Suite à la modification de la législation, et donc l'adaptation des tableaux, 3 646 dossiers ont été réexaminés-. Le recalcul des aides a entraîné une hausse des dépenses mensuelles de 50 000 euros en avril 2020.

M. Yves Cruchten (LSAP) souhaite savoir combien de ménages bénéficient déjà d'une subvention.

M. Cruchten demande quel est le calendrier des travaux législatifs du Gouvernement en matière de logement.

M. le Ministre informe que toutes les législations sont susceptibles d'être adaptées. Une priorité est accordée à une réforme du Pacte Logement et du bail à loyer, alors que les réflexions des juristes portent sur l'emphytéose et le droit de préemption.

Quant aux subventions loyer, M. Lies rappelle que son groupe est d'avis que les Offices sociaux doivent être davantage impliqués dans l'aide au logement. L'orateur s'exprime une nouvelle fois pour une adaptation de la législation afférente.

M. Alff rappelle que le Service des Aides au Logement est en contact régulier avec les Offices sociaux. Faute de données, il est actuellement impossible de dire s'il y a eu un plus grand intérêt des ménages pour les aides au logement.

M. le Ministre confirme avoir noté la demande du groupe CSV en vue d'une révision de la législation sur les Offices sociaux. Il est d'accord avec M. Lies pour dire que les Offices sociaux sont le premier interlocuteur des familles qui cherchent un logement.

Déi Lénk estiment que les propriétaires de logements ne se soient pas montrés très solidaires face aux locataires touchés par la crise. Quelle pourrait être leur contribution solidaire ?

M. le Ministre informe que le Ministère du Logement est en contact étroit avec les Ministères qui sont les interlocuteurs des propriétaires de logement.

M. Cruchten souhaite entendre l'avis du Ministre du Logement concernant une réduction des impôts des propriétaires qui ont accepté de baisser le loyer de leurs locataires. M. le Ministre, tout en confirmant que toutes les idées des députés sont les bienvenues pour éviter les inégalités, donne à considérer que les impôts sont calculés sur le revenu. Si un propriétaire encaisse moins de loyer, il paye également moins d'impôt.

M. Cruchten met en garde devant une répartition des aides qui pourrait en fin de compte aller davantage en faveur des propriétaires et causer beaucoup de dégâts par ailleurs. M. le Ministre du Logement répond qu'il n'a pas pour mission de protéger les seuls propriétaires, mais qu'il faut agir sur le terrain, tout en évitant un effet boule de neige. Le Gouvernement a dès lors tenté de mettre en place un système de plusieurs catégories d'aides en respectant un équilibre entre les secteurs et les intéressés.

M. Marc Goergen (Piraten) rejoint l'analyse de M. Cruchten. Il se demande si la baisse ou l'échelonnement du paiement des loyers accordé par les communes-bailleurs aux établissements affectés par la fermeture administrative (tels les restaurants, cafés et commerces hors-alimentation) ne constitue pas un élément de subventionnement caché soulevant la question de la concurrence déloyale par rapport aux établissements louant leur local à un propriétaire privé.

M. le Ministre explique que les communes sont autonomes dans leurs décisions. La crise sanitaire a suspendu certains principes en vigueur en temps normal. La réflexion du Ministère de l'Intérieur et du Ministère de l'Economie a porté sur la recherche d'issues de la crise. Certaines communes ont choisi d'aider leurs locataires en soulageant leurs problèmes financiers.

M. Marc Lies (CSV) souhaite avoir des informations sur les crédits transférés vers les articles budgétaires liés au Fonds spécial du Logement. M. le Ministre garde tout espoir que l'Etat s'impliquera davantage dans l'acquisition et la création de logements. Il est d'accord de rentrer dans une procédure de contrôle similaire à celle en vigueur en matière de contrôle des grands travaux d'infrastructure de l'Etat.

3. 7530 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2018)

Trois affaires ont été relevées par le Médiateur dans le rapport d'activité :

a) Bonification d'intérêt (p. 83 du rapport)

Un enfant bénéficie d'une rente d'orphelin et n'est plus co-assuré auprès du régime d'assurance-maladie du bénéficiaire d'aides. Le remboursement des aides indûment touchées a dû être demandé.

Dans l'affaire en question, un des enfants pris en compte pour le calcul des aides touche un revenu (en l'occurrence une rente d'orphelin) et est partant assuré à son propre régime d'assurance-maladie.

L'enfant ne peut donc plus être considéré comme « enfant à charge » au sens de la réglementation.

L'information fut cependant transmise au Service des Aides au Logement avec un certain retard et le remboursement des aides indûment touchées a dû être demandé.

Que faut-il entendre par « enfant à charge » au sens de la réglementation en matière d'aides au logement ?

1. enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales ou
 2. enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, coassuré auprès du régime d'assurance-maladie du demandeur
- et qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré;

b) Subvention de loyer (p. 85 du rapport)

Un contrat de bail contenait la stipulation que le contrat n'était pas soumis à la législation en matière de bail à loyer. La subvention de loyer fut initialement refusée.

Au vu des dispositions légales et réglementaires en matière de subvention de loyer, un contrat de bail qui

- n'est pas conforme à la loi sur le bail à usage d'habitation
 - ou qui n'est pas soumis aux dispositions de cette loi
- ne peut faire l'objet d'une demande de subvention de loyer.

Il est à constater que de nombreux contrats de bail contiennent des stipulations qui sont contraires à la loi en matière de bail à loyer!

Dans ce contexte, il serait judicieux de publier un contrat de bail type obligatoire.

c) Remboursement (p. 85 du rapport)

Lors d'une simulation des aides au Guichet unique des aides au logement, le citoyen n'a pas été informé des anciennes aides qui seraient à rembourser.

Il est important de rappeler que les citoyens qui demandent des renseignements au Guichet unique des aides au logement sont des clients de passage.

Il est à noter que le Service doit se fier aux renseignements et données fournis par le citoyen. De ce fait, le texte de la simulation a été formulé d'une manière très générale.

Rien n'empêche toutefois l'ajout d'une précision à l'égard d'éventuelles anciennes aides.

Le Service préfère émettre un accord de principe des aides se basant sur une demande introduite en bonne et due forme.

Le Service demandera au citoyen tous les renseignements et pièces nécessaires afin de pouvoir déterminer avec exactitude le montant des aides.

L'accord de principe précisera aussi le montant des anciennes aides à rembourser.

Discussion

M. Lies souhaite savoir ce qu'il faut comprendre par « Contrat de bail qui ne correspond pas à la législation ». M. Alff répond que les contrats prévoient p.ex. la résiliation du bail sans préavis, la location de chambres ou l'absence d'un contrat écrit.

M. le Ministre s'exprime fermement en faveur d'une réactivation des commissions des loyers dans les communes. On note que beaucoup de locataires rechignent à demander leurs droits, par peur de perdre leur logement.

4. 7094 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006

Ce point de l'ordre du jour a été reporté à une réunion ultérieure.

5. 7257 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Ce point de l'ordre du jour a été reporté à une réunion ultérieure.

6. Divers

Organisation des travaux de la commission :

Le Ministre du Logement et le Ministre des Finances doivent se mettre d'accord pour une réunion jointe. M. le Ministre, dans un souci que la commission puisse disposer de suffisamment de temps, se montre d'accord pour organiser dans les meilleurs délais une réunion jointe avec la Commission des Finances pour aborder les questions des députés portant sur les Fonds d'Investissement spécialisé (FIS).

La réunion jointe pourrait avoir lieu un lundi matin, dans la plage fixe de la Commission des Finances, alors que les sujets qui sont de la seule compétence du Ministère du Logement, seront discutés les jeudis matin.

* * *

Luxembourg, le 7 mai 2020

La Secrétaire-administrateur,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova

extraits de la

Circulaire n° 3778 Circulaire aux administrations communales

Objet: Loi Pacte logement—exercice du droit de préemption

« Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, l'exercice du droit de préemption a donné lieu à des controverses sur les compétences respectives du collège des bourgmestre et échevins et du conseil communal. Un tout récent arrêt de la Cour administrative (1) bien que concernant l'exercice du droit de préemption légal par le Fonds du logement vient apporter des éclaircissements à ce sujet dont il y a lieu de tenir compte lorsque les communes décideront de préempter à l'avenir.

Dans la procédure légale que le pouvoir communal préemptant doit accomplir pour l'exercice de son droit, il y a lieu de distinguer deux actes différents : d'une part la décision de l'organe compétent pour préempter et d'autre part la notification de cette décision au notaire. Selon les juges, seule la combinaison des deux actes, c'est-à-dire la décision accompagnée de la notification au notaire est constitutive de l'exercice du droit de préemption.

Désormais la décision de préempter est considérée par les juges comme un acte administratif préalable à la notification et détachable de celle-ci. La décision de préempter proprement dite doit être prise par l'organe compétent de l'organisme préemptant.

Au niveau des communes le conseil communal est compétent pour les transactions immobilières. Cette compétence revient au conseil communal en vertu de la clause de compétence générale énoncée à l'article 28 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, ceci sous l'approbation du ministre de l'Intérieur en vertu et dans les conditions de l'article 106.1° de la même loi. La compétence du collège des bourgmestre et échevins étant d'attribution et en l'absence de disposition légale expresse en faveur de celui-ci, les transactions immobilières lui échappent. Il appartient au conseil communal de se prononcer en faveur de l'exercice du droit de préemption ou d'y renoncer.

Il est important de noter que désormais la Cour administrative considère les décisions du conseil communal en matière de droit de préemption comme des actes détachables de la notification au notaire. Dès lors la décision proprement dite est soumise non seulement à la surveillance de la gestion communale exercée par le ministre de l'Intérieur, mais constitue aussi une décision administrative soumise au contrôle du juge dans le cadre d'un éventuel recours contentieux.

En tant qu'acte détachable, il ne fait par ailleurs plus aucun doute que la décision du conseil communal d'exercer le droit de préemption constitue une décision administrative individuelle de nature à faire grief qui tombe sous le champ d'application de l'article 9 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'Etat et des communes (...).

Les communes devront donc veiller à respecter les compétences légales respectives du conseil communal et du collège des bourgmestre et échevins et les formes prévues non seulement par la loi du 22 octobre 2008 précitée mais aussi celles résultant de la procédure administrative non-contentieuse afin d'éviter que les actes posés par les autorités communales dans l'exercice du droit de préemption risquent de se voir opposer un refus d'approbation par le ministre de l'Intérieur, le cas échéant ou d'être annulés par les juridictions administratives. Ainsi une décision du collège des bourgmestre et échevins d'exercer ou non le droit de préemption risque fort de ne pas être approuvée ou d'être annulée par le tribunal administratif, chaque fois pour incompétence de l'autorité préemptante. Dans ce cas, la commune aura définitivement perdu sa faculté de préempter alors que le délai pour l'exercer aura

inévitablement expiré à l'issue de la procédure contentieuse. Les procédures pour l'exécution correcte, par les administrations communales, des dispositions légales applicables en matière de droit de préemption peuvent paraître lourdes et soumises à des délais serrés, mais nécessaires pour la protection d'intérêts privés.

Le Gouvernement mettra prochainement à l'examen le dispositif légal actuellement en place. »

(1) CA 21 janvier 2020, n° 43240 du rôle

(2) Quelle que soit la décision du conseil communal, elle est nécessairement préalable à sa notification au notaire, celle-ci étant effectuée par le collège des bourgmestre et échevins en exécution de la délibération du conseil communal.

09



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 14 mai 2020

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 30 avril 2020
2. 7094 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006
 - Auteur : M. David Wagner
 - Décision sur la continuation des travaux
3. Etude de faisabilité en vue de la création d'un Observatoire Transfrontalier du Logement dans la Grande Région
4. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Marc Baum, observateur

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Patrick Bousch, Mme Magdalena Gorczynska, M. Antoine Paccoud, du
« Luxembourg Institute of Socio-Economic Research » (LISER)

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. André Bauler, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 30 avril 2020

Le projet de procès-verbal de la réunion du 30 avril 2020 est adopté.

2. 7094 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006

Le texte de la proposition de loi a été présenté au cours de la réunion du 12 mars 2020.

L'auteur de la proposition de loi, M. David Wagner, demande à ce que sa proposition de loi connaisse un traitement à l'instar d'un projet de loi déposé par le Gouvernement. Il rappelle que la possibilité de déposer une proposition de loi est une prérogative importante des membres de la Chambre des Députés.

M. David Wagner est désigné rapporteur de la proposition de loi, à l'unanimité des membres présents de la commission et chargé de la préparation du rapport de la commission relatif à ce texte.

3. Etude de faisabilité en vue de la création d'un Observatoire Transfrontalier du Logement dans la Grande Région

L'Etude de faisabilité en vue de la création éventuelle d'un Observatoire Transfrontalier du Logement dans la Grande Région est présentée par les représentants du LISER. Les éléments de leur présentation sont repris dans le présent procès-verbal. L'Etude a été financée par la Chambre des Députés et le Ministère du Logement.

L'intérêt pour la création d'un Observatoire a été exprimé :

- lors de la conférence dédiée au logement organisée par la présidence luxembourgeoise du Conseil Parlementaire Interrégional en 2017 ;
- dans les recommandations du Conseil Parlementaire Interrégional (CPI/IPR) en 2018 ;
- dans la déclaration commune formulée dans le cadre du XVI^e Sommet de la Grande Région en 2019.

L'Observatoire

- permettra de faire progresser la connaissance en matière de logement, en ce qui concerne:
 - le fonctionnement des marchés immobiliers des régions voisines du Luxembourg ;
 - les possibilités pour développer un marché de l'immobilier transfrontalier.
- sera un outil de veille et d'anticipation au service des acteurs politiques et institutionnels en charge de la politique du logement dans la Grande-Région.

Mission principale d'un Observatoire Transfrontalier du Logement

Renforcer la collaboration entre les acteurs du logement dans la Grande Région pour collecter et analyser des données sur les conditions des logements, le marché immobilier et la mobilité résidentielle transfrontalière, et ce afin de soutenir les décideurs politiques dans la mise en place de politiques du logement prenant en compte les défis sociétaux liés à l'augmentation

des prix, à la demande croissante de logements abordables et aux besoins hétérogènes des ménages.

Environ 60 acteurs sont liés à l'habitat recensés dans la Grande Région :

- l'Etat et les organismes apparentés (par ex. les ministères et les agences nationales) ;
- les collectivités régionales et locales (par ex. les conseils régionaux, les groupements de communes, les communes) ;
- les établissements de recherche (par ex. les centres de recherche, les universités) ;
- les offices statistiques ;
- le monde associatif (les ADIL, les associations) ;
- les établissements de crédits.

Un grand potentiel pour une intelligence collective, mais peu de collaborations ont été mises en place.

Partenariats potentiels

- Entre les différentes institutions étatiques et organismes apparentés
 - 2 Ministères au Luxembourg : du Logement, de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire,
 - 2 Ministères en Allemagne : des Finances (Rhénanie-Palatinat), de l'Intérieur, des Bâtiments et du Sport (Sarre),
 - Région du Grand-Est et les départements de la Moselle et de la Meurthe et Moselle (France),
 - Région Wallonne (Belgique),
 - Banque d'investissement structurelle de Rhénanie-Palatinat (ISB),
 - Secrétariat du Sommet de la Grande Région (Luxembourg),
- les collectivités territoriales et locales
 - les intercommunalités et les agences d'urbanisme en France (Communauté d'agglomération Porte de France-Thionville, Agence d'Urbanisme AGAPE Lorraine Nord),
 - les collectivités régionales en Allemagne (par ex. Eifelkreise Bitburg-Prüm, commune d'Irrel en Rhénanie-Palatinat),
 - les intercommunalités en Belgique (par ex. IDELUX de la Province du Luxembourg),
 - EuRegio SaarLorLux+, le réseau de villes QuattroPole ou Tonicités,
- les établissements de recherche, centre d'études, les offices statistiques de la Grande Région
 - Observatoire de l'Habitat et Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (Luxembourg),
 - Institut fédéral de recherche sur le bâtiment, les affaires urbaines et l'aménagement du territoire, BBSR (Allemagne),
 - Centre d'Etude sur l'Habitat Durable (Wallonie, Belgique),
 - Portail statistique de la Grande Région, SIG-Grande Région.

Thèmes prioritaires

- Thèmes prioritaires pour la collaboration :
 - la mobilité résidentielle transfrontalière,
 - les conditions des logements,
 - l'observation des prix immobiliers à l'échelle transfrontalière,

- les besoins en logements (abordables) pour différentes populations cibles (étudiants, personnes âgées, ...),
- l'échange de bonnes pratiques.

Etudes potentielles :

- un état des lieux de la mobilité résidentielle transfrontalière pour mieux anticiper les besoins en logements, services et infrastructures,
- les conséquences sociales, économiques et environnementales de la mobilité résidentielle transfrontalière,
- l'impact des prix de l'immobilier luxembourgeois sur les territoires voisins,
- les logements vacants et les méthodes pour les identifier,
- la durabilité en matière de logement (définition, indicateurs, ...),
- les stratégies pour augmenter le stock de logements abordables (par ex. projets résidentiels multigénérationnels).

Scénarios pour la création d'un Observatoire Transfrontalier du Logement dans la Grande Région

Le plus grand défi :

Comment mettre en place des collaborations entre différentes institutions situées à différents niveaux géographiques et administratifs de quatre pays qui :

- sont dotés de compétences différentes en matière d'habitat ;
- rencontrent différents défis par rapport au logement et par conséquent formulent des objectifs différents dans leur politique du logement ;
- disposent ou non de structures d'observation de l'habitat ;
- collectent des données sur le logement (réalisent des enquêtes, utilisent des données administratives) ou utilisent des statistiques collectées par des tiers ;
- collectent des données statistiques sur le logement à différentes échelles géographiques ou administratives (commune, district, région, ...) ;
- parlent français ou allemand mais rarement les deux ;
- et qui ont des niveaux d'expérience différents dans une collaboration internationale.

Trois scénarios pour la création d'un observatoire (2)

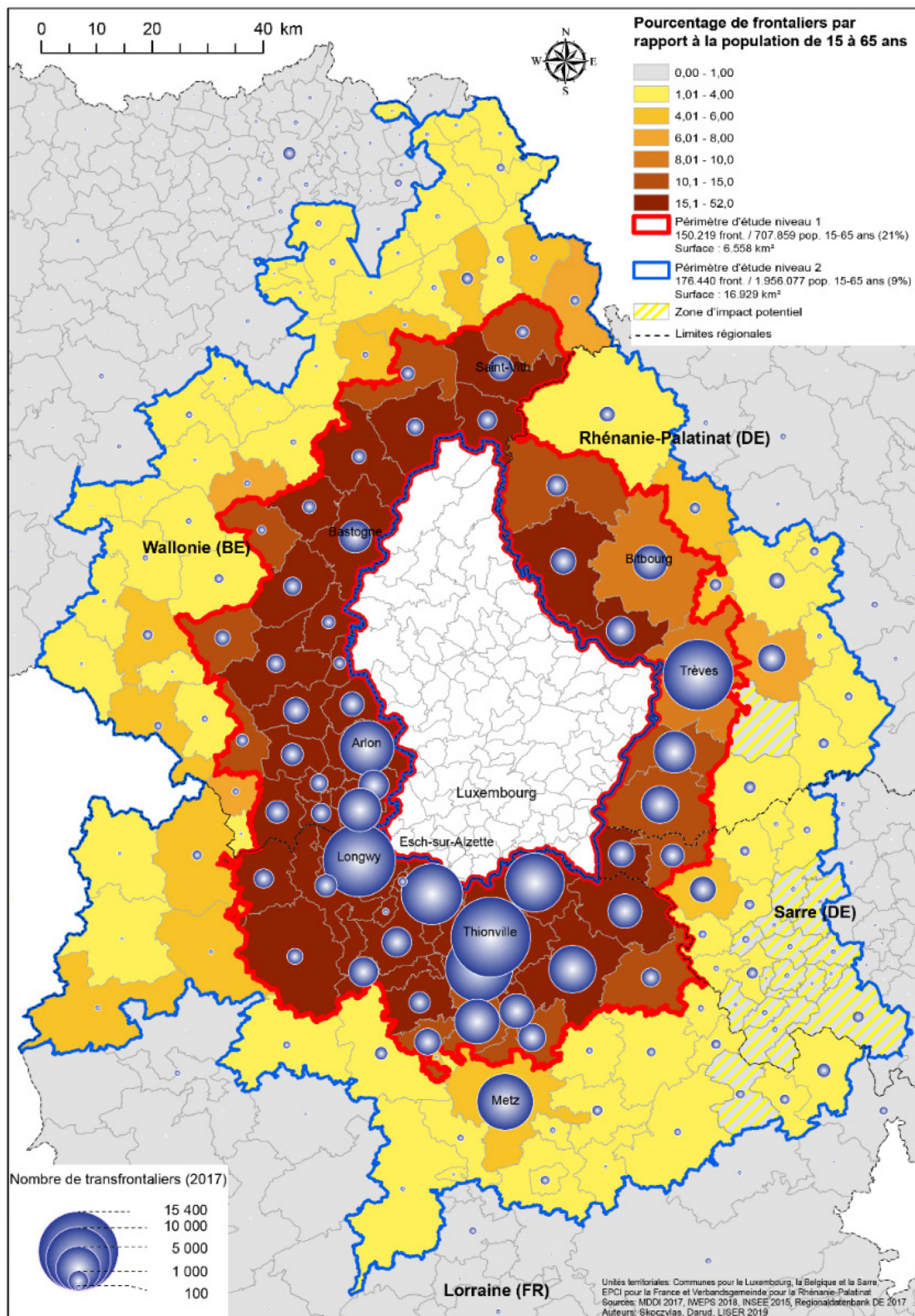
1. Créer un nouveau volet « études transfrontalières » dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat au Luxembourg
2. Renforcer la collaboration entre les acteurs de l'habitat dans la Grande Région par la mise en œuvre d'un projet INTERREG Grande Région
3. Créer une nouvelle structure d'observation indépendante dans la Grande Région : l'Observatoire Interrégional du Logement

Scénario 1. Nouveau volet « études transfrontalières » pour l'Observatoire de l'Habitat au Luxembourg

Objectifs :

- Observation transfrontalière faite par une structure d'observation nationale depuis le Luxembourg (Observatoire de l'Habitat) ;

- Collecte de statistiques clés (existantes) relatives au logement pour dresser une image générale sur l'habitat dans la zone transfrontalière du Luxembourg ;
- Observation centrée sur le Luxembourg (par ex. sur la politique transfrontalière, les prix immobiliers) et sur les besoins des décideurs politiques du Luxembourg.



Scénario 1. Nouveau volet « études transfrontalières » pour l'Observatoire de l'Habitat au Luxembourg

Forces

- Structure d'observation existante ;
- Compétences et une forte expérience du LISER dans la collecte de données et la préparation d'études orientées vers les décideurs politiques ;
- Compléter les lacunes d'information sur le marché immobilier et l'habitat à l'échelle transfrontalière ;
- Ressources humaines déjà existantes ;
- Le projet est peu coûteux ;
- Focalisation sur les besoins du Luxembourg.

Faiblesses

- Collecte de données existantes limitée aux ressources disponibles en ligne (Opendata) ;
- Difficulté de proposer plusieurs nouveaux indicateurs tenant compte de l'accès aux données limité ;
- L'Observatoire de l'Habitat n'a pas de compétences dans l'harmonisation des données ;
- L'observation transfrontalière est financée uniquement par le Luxembourg.

Opportunités

- Créer de nouvelles collaborations, par exemple avec les acteurs locaux intéressés par les premiers résultats du projet ;
- L'intérêt croissant pour les politiques transfrontalières dans la Grande Région pourrait renforcer et élargir le volet d'observation transfrontalière de l'Observatoire de l'habitat.

Menaces

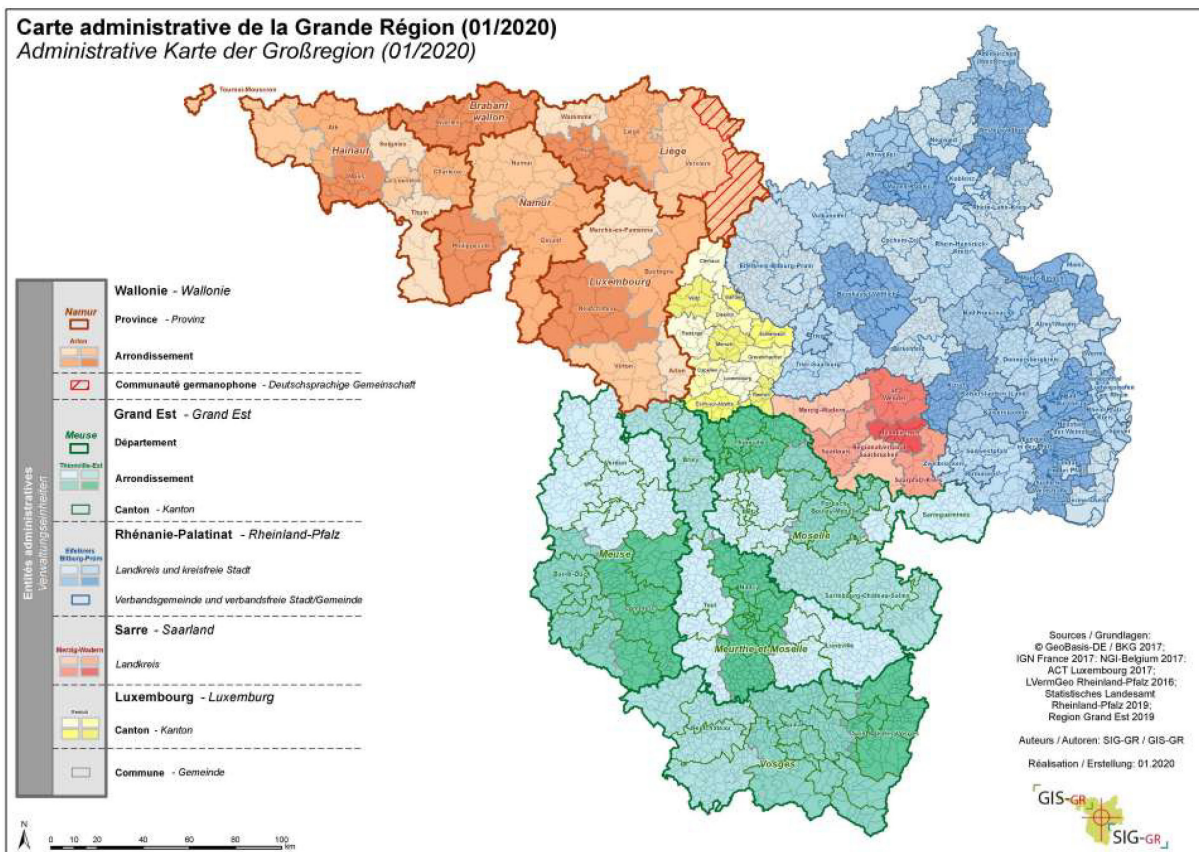
- Concurrence avec les autres entités d'observation dans la Grande Région travaillant en réseau, avec un financement plus élevé ;
- À tout moment, le Ministère du Logement peut proposer une nouvelle affectation du budget prévu pour les études transfrontalières.

Scénario 2. Renforcement de la collaboration entre les acteurs de l'habitat dans la Grande Région par la mise en œuvre d'un projet INTERREG Grande Région

Objectifs :

• Cofinancement à travers un Projet INTERREG:

- **observation transfrontalière en collaboration** avec des partenaires de la Grande Région;
 - o la collecte et l'harmonisation des statistiques
 - o la création d'indicateurs
 - o des études sur les conséquences socioéconomiques et environnementales de la mobilité résidentielle transfrontalière
 - o l'identification et l'échange de bonnes pratiques en matière d'habitat
- **observation centrée sur les différentes zones transfrontalières de la Grande Région et sur les besoins des décideurs politiques des différentes régions membres ;**
- l'Observatoire Transfrontalier informera les décideurs politiques en charge des **politiques du logement dans la Grande Région.**



Scénario 2. Renforcement de la collaboration entre les acteurs de l'habitat dans la Grande Région par la mise en œuvre d'un projet INTERREG Grande Région

Forces

- Mise en réseau d'acteurs spécialisés et mobilisation de compétences variées ;
- Travaux sur les différentes zones transfrontalières de la Grande Région qui alimentent les politiques de toutes les régions membres ;
- Approche transdisciplinaire et collaboration pluriniveaux.

Faiblesses

- Gouvernance complexe, avec des acteurs de plusieurs types et de plusieurs pays ;
- Financement commun de la préparation, cofinancement commun du projet retenu ;
- Financement INTERREG limité dans le temps ;
- Gestion administrative et financière lourde et complexe.

Opportunités

- Le cofinancement européen permettrait d'élargir les travaux liés à l'observation ;
- Créer des nouvelles collaborations, par ex. avec les acteurs locaux intéressés par les premiers résultats du projet ;
- Devenir un modèle d'Observatoire Transfrontalier ;
- L'intérêt croissant pour les politiques transfrontalières pourrait permettre la pérennisation de cette structure après la fin du projet INTERREG.

Menaces

- Difficulté pour identifier des porteurs du projet en Allemagne, notamment en Sarre et en Rhénanie-Palatinat, où l'observation territoriale à une échelle fine n'existe pas ;

- Les nouveaux axes du programme INTERREG Grande Région 2021-27 ne sont pas encore définis ;
- Dépend de l'accord de chaque entité exécutive de la Grande Région pour le financement INTERREG.

* * *

Bonne pratique : le projet INTERREG VA « Wohnmonitor EMR »

Le projet d'Observatoire du Logement Transfrontalier Euroregio Meuse-Rhin a été lancé en 2019.

Objectifs :

- renforcer l'EMR en tant que lieu de résidence,
- suivre les évolutions démographiques et des marchés du logement,
- contrecarrer la non-transparence transfrontalière existante et la séparation des marchés du logement nationaux.

Partenaires du projet :

- la Région Aachen Zweckverband (DE) – *le coordinateur du projet*,
- le Ministère de la Communauté Germanophone (BE),
- Liège Europe Métropole ASBL (BE),
- Province du Limbourg (NL).



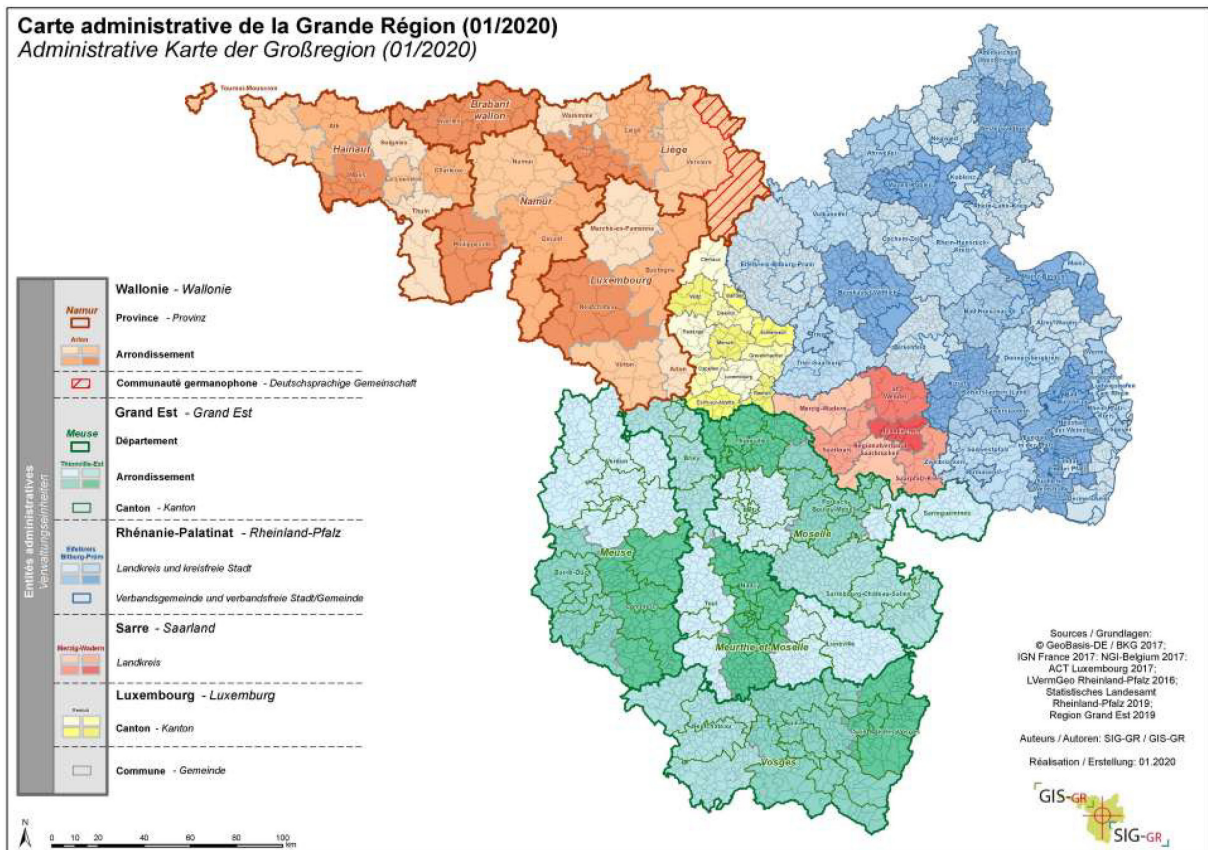
Scénario 3. Une nouvelle structure d'observation indépendante dans la Grande Région : l'Observatoire Interrégional du Logement

Objectifs :

- Observation et des analyses en matière d'habitat et de logement, comme dans le Scénario 2 *, ainsi que :
 - **La collecte de nouvelles données**, si nécessaire,
 - **l'organisation de séminaires et d'ateliers de travail** avec les acteurs locaux pour identifier les sujets émergents, partager l'information, informer sur les résultats.
- Observation **centrée sur les besoins des décideurs politiques des différentes régions membres (pas uniquement des zones transfrontalières).**

(* la collecte et l'harmonisation de statistiques)

- o la création d'indicateurs
- o des études sur les conséquences socioéconomiques et environnementales de la mobilité résidentielle transfrontalière
- o l'identification et l'échange de bonnes pratiques en matière d'habitat.)



Scénario 3. Une nouvelle structure d'observation indépendante dans la Grande Région : l'Observatoire Interrégional du Logement

Forces

- Nouvelle structure indépendante qui met en réseau les acteurs spécialisés et mobilise des compétences variées ;
- Pérennisation de l'observatoire grâce au financement régional ;
- Travaux sur les différents espaces de la Grande Région qui alimentent les politiques de toutes les régions membres ;
- Approche transdisciplinaire et collaboration pluriniveaux.

Faiblesses

- Gouvernance complexe, avec des acteurs de plusieurs types et de plusieurs pays ;
- Tous les partenaires du projet doivent se mettre d'accord pour financer la création de l'Observatoire ;
- Peut représenter un coût important pour les régions qui ne disposent pas de structures d'observation du logement.

Opportunités

- Devenir un modèle d'Observatoire Interrégional ;
- Créer des nouvelles collaborations, par ex. avec les acteurs locaux intéressés par les premiers résultats du projet ;

- Intérêt croissant pour les politiques transfrontalières dans la Grande Région pourrait renforcer le rôle d'Observatoire Interrégional.

Menaces

- Actuellement les territoires et exécutifs de la Grande Région sont dotés de manière différente de structures d'observation, ce rééquilibrage demande une volonté politique d'allouer davantage de moyens financiers et de ressources humaines à certains partenaires.

Discussion

M. Marc Lies (CSV) salue la réalisation de l'étude. Il demande si Eurostat ne pourrait pas jouer un rôle, au vu des différentes approches qui existent en matière d'analyse de la situation du logement dans les régions limitrophes.

M. Bousch est d'accord pour dire qu'il s'agit de trouver des thèmes communs et que les analyses structurelles portent sur ces thèmes communs. Les chercheurs du LISER ont donc demandé aux différents organismes intervenant dans l'analyse de la situation du logement quels éléments sont effectivement analysés. Il s'avère que tous collectent des données sur la démographie. Le logement rentre dans l'analyse du développement territorial et joue un rôle au niveau du financement des communes par rapport au Land.

Mme Gorczynska ajoute qu'il a été difficile de trouver des statistiques comparables (population, prix du logement ou du loyer, prix du terrain, mobilité transfrontalière, ...). Ces statistiques se réfèrent à différentes sources (annonces immobilières, loyers dans les logements sociaux, loyers figurant dans les contrats de bail, ...). Il faudrait donc voir comment on pourrait trouver des données comparables.

Quant à Eurostat, leurs données concernent tous les pays de l'Union européenne. L'Eurostat ne collecte pas des données relatives au logement et l'habitat sur la Grande Région. Il faudra donc s'adresser plutôt aux instituts statistiques qui collectent au niveau des différentes régions limitrophes du Luxembourg et établir un partenariat.

M. Mars Di Bartolomeo (LSAP) se trouve à l'origine de la naissance de l'étude quand, au sein du CPI, il a été constaté que les mouvements transfrontaliers sont réels, mais mal étudiés et mal connus. L'orateur remercie les chercheurs du LISER d'avoir établi cette étude de faisabilité d'un Observatoire Transfrontalier. M. Di Bartolomeo s'exprime en faveur de la poursuite des travaux en vue de la mise en place d'un Observatoire. Il a une préférence pour le scénario 2.

M. François Benoy (déi gréng) partage les vues de M. Di Bartolomeo en estimant qu'il faudra choisir un des scénarios proposés. Il annonce une préférence pour le scénario 1 ou 2.

M. le Ministre Henri Kox explique que l'Observatoire pourrait aider à analyser comment naissent les prix des terrains et des logements et quels sont les rôles des différents intervenants comme les communes. Il cite l'exemple de la commune de Perl qui définit les surfaces qui pourraient devenir constructibles (« Bauerwartungsland »). Elles deviennent la propriété de la commune, ce qui évite l'effet de spéculation.

Par rapport aux scénarii 1 ou 2, M. le Ministre suggère que soient définis, ensemble avec le LISER, les éléments qui permettraient d'obtenir rapidement des informations intéressantes pour le Luxembourg. Si le CPI / IPR manifeste un intérêt pour l'un ou l'autre scénario, il faut être sûr de la participation des autres régions voisines. M. le Ministre considère que la réalisation du scénario 3 est trop compliquée.

M. Lies plaide en faveur de la définition de paramètres clairs afin d'éviter un gâchis de ressources.

M. Di Bartolomeo rappelle que le CPI / IPR a émis une recommandation à l'adresse du Parlement interrégional. Il serait judicieux que les ministres en charge de la Grande Région se concertent pour décider sur les suites. L'orateur est convaincu que le concept de la Grande Région prend vie grâce à des réalisations concrètes comme un Observatoire du Logement.

M. le Ministre répond que le dossier a été continué à la Ministre Corinne Cahen pour l'informer de l'existence de l'étude de faisabilité. Le Ministère est très intéressé à pouvoir se familiariser avec les bonnes pratiques existantes dans les différentes régions.

5. Divers

La proposition de M. le Ministre que la Commission du Logement se réunisse au moins une fois par semaine, est accueillie favorablement. Vu que la plage horaire fixe du jeudi est également utilisée par la Commission de la Culture, il faudra éventuellement se réunir parfois les jeudis à 8 h du matin.

M. Marc Lies demande que la commission parlementaire aborde dans les mois à venir les différents dossiers, tel le Pacte Logement. M. le Ministre répond que la phase de consultation est en cours, notamment avec le Syvicol. Une nouvelle réunion est prévue avec l'OAI. Le Ministère récolte et structure les différentes propositions des partenaires. La Chambre des Députés sera informée dès que les textes législatifs prendront forme. Malheureusement, les travaux ont pris du retard à cause des mesures de confinement.

* * *

Luxembourg, le 12 juin 2020

La Secrétaire-administrateur,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova

6956/03, 7094/05, 7257/07, 7633/02

N° 6956³

N° 7094⁵

N° 7257⁷

N° 7633²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2020-2021

PROPOSITION DE REVISION

portant instauration d'une nouvelle Constitution

PROPOSITION DE LOI

**portant modification de la loi modifiée
sur le bail à loyer du 21 septembre 2006**

PROPOSITION DE LOI

**portant modification de la loi modifiée
du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation
et modifiant certaines dispositions du Code civil**

PROPOSITION DE LOI

**relative à l'interdiction du placement en rétention
des personnes mineures et modifiant:**

- 1. la loi du 18 décembre 2015 relative à l'accueil des demandeurs de protection internationale et de protection temporaire;**
- 2. la loi modifiée du 29 août du 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration; et**
- 3. la loi du 28 mai 2009 portant création et organisation du Centre de rétention**

* * *

REPRISE

DEPECHE DE MADAME NATHALIE OBERWEIS AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES

(19.5.2021)

Concerne : Reprise à mon nom de trois propositions de loi et d'une proposition de modification de la Constitution.

Monsieur le Président,

Conformément à l'article 69 (2) du règlement de la Chambre des Députés, je voudrais vous faire part de mon intention de reprendre à mon nom les propositions de loi et la proposition de modification de la Constitution suivantes :

- N°7094** – Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006, déposée 15 novembre 2016 par Monsieur David Wagner
- N°7257** – Proposition de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, déposée le 1 mars 2018 par les Messieurs Marc Baum et David Wagner
- N°7633** – Proposition de loi relative à l'interdiction du placement en rétention des personnes mineures, déposée le 16 juillet 2020 par les Messieurs Marc Baum et David Wagner
- N° 6956** – Proposition de révision portant instauration d'une nouvelle Constitution, déposée le 24 février 2016 par Monsieur Serge Urbany

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées,

Nathalie OBERWEIS

Députée

7094/06, 7257/08, 7633/05, 8028/04

N° 7094⁶

N° 7257⁸

N° 7633⁵

N° 8028⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

PROPOSITION DE LOI

**portant modification de la loi modifiée
sur le bail à loyer du 21 septembre 2006**

PROPOSITION DE LOI

**portant modification de la loi modifiée
du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation
et modifiant certaines dispositions du Code civil**

PROPOSITION DE LOI

**relative à l'interdiction du placement en rétention
des personnes mineures et modifiant:**

- 1. la loi du 18 décembre 2015 relative à l'accueil des demandeurs de protection internationale et de protection temporaire;**
- 2. la loi modifiée du 29 août du 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration; et**
- 3. la loi du 28 mai 2009 portant création et organisation du Centre de rétention**

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre
circulation des personnes et l'immigration**

* * *

REPRISE

DEPECHE DE MONSIEUR DAVID WAGNER AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES

(7.3.2024)

Monsieur le Président,

Conformément à l'article 65 (5) du Règlement de la Chambre des Députés, je voudrais vous faire part de mon intention de reprendre à mon nom les propositions de loi suivantes :

- N°7094 – Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006.
- N°7257 – Proposition de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.
- N°7633 – Proposition de loi relative à l'interdiction du placement en rétention des personnes mineures et modifiant: 1. la loi du 18 décembre 2015 relative à l'accueil des demandeurs de protection internationale et de protection temporaire; 2. la loi modifiée du 29 août du 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration; et 3. la loi du 28 mai 2009 portant création et organisation du Centre de rétention.
- N°8028 – Proposition de loi modifiant la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration.

Avec mes salutations respectueuses,

David WAGNER
Député