

déi Lénk

MOTION

Dépôt : Nathalie Oberweis

Luxembourg, le 22 novembre 2022

La Chambre des Députés,

- considérant le projet de loi n°7642 déposé par Monsieur le ministre du Logement en date du 31 juillet 2020 ;
- considérant les amendements gouvernementaux audit projet de loi n°7642 déposés par Monsieur le ministre du Logement en date du 14 octobre 2022 ;
- considérant que Monsieur le ministre du Logement note dans le commentaire de l'article 2 point 3° du projet de loi initial qu'il « *s'avère en effet incohérent et même inéquitable de se référer à une valeur marchande* » pour déterminer le montant du capital investi d'un logement mis en location pour préciser plus loin qu'« *en effet, la notion du capital investi renvoie à l'effort économique que le propriétaire-bailleur a entrepris pour constituer le bien loué et la notion de « revenu annuel » prévue à l'article 3 renvoie à la rémunération du fruit de ce capital. C'est donc l'effort de l'investissement qui est rémunéré par un revenu annuel, c'est-à-dire le loyer ne pouvant dépasser 5% de l'investissement. Se référer dans ces cas à une« valeur marchande » établie selon la logique du marché, de façon indépendante du capital investi et incluant notamment une rente économique, c'est-à-dire le gain réalisé par le propriétaire au-delà du coût de la rémunération de ses fonds dénature l'essence même du plafond du loyer déterminé en règle générale par rapport au capital investi par la législation spéciale en matière de bail à loyer, et ceci depuis 1955* » ;
- considérant que l'amendement 3 au projet de loi n°7642 vise au contraire une réévaluation du capital investi « *plus cohérente avec l'évolution du marché* » (page 11, amendements gouvernementaux) ;
- considérant que cet amendement en matière de réévaluation du capital investi aura comme effet une augmentation de ce dernier en phase avec l'évolution du marché pour les logements existants sur le marché locatif privé ;
- considérant que la réduction du plafond du loyer annuel maximal de 5% à 3,5% respectivement à 3% ne pourra pas contenir l'impact du nouveau coefficient de réévaluation des capitaux investis sur l'évolution des loyers ;

- considérant que cette nouvelle orientation du projet de loi est ainsi en contradiction avec la l'approche initiale du projet visant à « *améliorer la situation des locataires* » ;
- considérant que le taux de risque de pauvreté des locataires au Luxembourg se situant à 31% est parmi les plus élevés dans le classement des pays de la zone euro et qu'une augmentation des loyers risquera d'exacerber cette situation ;
- considérant que les modifications proposées en matière de réévaluation du capital investi pourraient décourager des investissements dans l'amélioration des immeubles mis en location ;
- considérant qu'un tel effet serait en contradiction avec les objectifs en matière de lutte contre le réchauffement climatique du gouvernement visant e.a. une réduction de 64% des gaz à effets de serre dans le secteur des bâtiments d'ici 2030 par rapport à 2019 ;

invite le gouvernement

- à retirer l'amendement 3 au projet de loi n°7642 ;
- à soumettre à la Chambre des Députés une nouvelle proposition pour la détermination du capital investi d'un logement mis en location qui soit cohérente avec les objectifs visant à la fois une amélioration de la situation des locataires et un encouragement des investissements dans l'amélioration des logements existants par les bailleurs.

Myriam Cecchetti

Nathalie Oberweis