



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2022-2023

TL/CE

P.V. LOG 03

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 23 février 2023

Ordre du jour :

1. Assises du Logement du 22 février 2023
 - Compte rendu par Monsieur le Ministre
 - Échange de vues concernant les amendements gouvernementaux relatifs au projet de loi 7642 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (demande de la sensibilité politique déi Lénk du 25 novembre 2022)
2. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hahn, Mme Martine Hansen remplaçant M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, M. Gilles Roth remplaçant M. Serge Wilmes, Mme Jessie Thill

M. Henri Kox, Ministre du Logement
M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Max Hengel, Mme Elisabeth Margue, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. Assises du Logement du 22 février 2023

- **Compte rendu par Monsieur le Ministre**
- **Échange de vues concernant les amendements gouvernementaux relatifs au projet de loi 7642 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (demande de la sensibilité politique déi Lénk du 25 novembre 2022)**

Dans le cadre de la présentation (cf. PowerPoint en annexe) par Monsieur le Ministre, les points suivants ressortent :

Projet de loi n°7937 relative au logement abordable

La réforme de la loi sur le logement abordable entend de renforcer l'équité pour les logements publics. D'un côté par l'introduction d'un calcul uniforme du loyer abordable qui tient compte du taux d'effort, du revenu et de la composition du ménage. De l'autre côté par l'introduction d'un registre national des logements abordables.

Monsieur le Ministre annonce qu'il va déposer une série d'amendements gouvernementaux visant entre autres les points suivants :

- L'introduction d'une panoplie de logements dédiés pour jeunes, des personnes âgées de plus de 60 ans, étudiants (et doctorants), salariés, associés des sociétés coopératives, DPI.
- La simplification de procédures d'attribution des logements abordables locatifs.
- L'adaptation des forfaits de gestion pour les promoteurs et les bailleurs sociaux
- La prise en compte de terrains mis à disposition par des personnes physiques et morales à des promoteurs sociaux via emphytéose.

De même, les futurs amendements vont faire la différence entre :

- Des logements tous publics qui sont destinés à tout type de public (candidat éligible) et dont l'attribution se fait en passant par la liste prioritaire du RENLA. Ce mécanisme repose sur un système par points. Il tient compte par exemple de critères géographiques, c'est-à-dire de la distance de la résidence actuelle au logement abordable ou encore de la distance entre le lieu de travail et le logement abordable.
- Des logements dédiés qui sont destinés à des groupes socioéconomiques spécifiques (logements avec accompagnement rapproché individuel ; logements pour jeunes ; pour 60+ ; pour étudiants et doctorants ; pour salariés ; pour associés-coopérants ; pour DPI et logements de réserve).

Ainsi deux modes distincts pour l'attribution des logements vont être prévus : l'attribution universelle pour logements tous publics et l'attribution libre pour logements dédiés.

En outre, les futurs amendements vont porter des améliorations aux points suivants :

- l'agrément des bailleurs ;
- la révision du forfait de gestion du bailleur social ;
- la possibilité de taux de rémunération différenciés dans le temps ;
- un apport de terrain via emphytéose ;
- l'introduction du dialogue structuré.

Projet de loi n°7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Monsieur le Ministre vise à déposer une série d'amendements gouvernementaux afin de modifier le texte initialement déposé du projet de loi susmentionné.

Ces amendements visent d'un côté à simplifier la règle des tiers annuels. Ainsi, il est proposé de remplacer la règle des tiers annuels par une limite biennale de hausse des loyers de 10%. De cette manière, les loyers ne pourront pas être adaptés de plus de 10% à la hausse tous les deux ans.

De l'autre côté, ils visent à renforcer la prise en compte des efforts de rénovation. Il sera donc précisé que les dépenses liées aux rénovations et aux améliorations des logements ne seront décotées qu'à partir du moment de leur réalisation effective.

La réforme du bail à loyer entend de garantir plus de protection aux locataires, notamment par les quatre éléments clés suivants du texte de loi :

- La facilitation de l'accès à la location : les locataires doivent actuellement mobiliser 5 mois de loyer à la signature d'un contrat, un pour le loyer, un pour l'agence et trois pour la garantie. A l'avenir il ne faudra plus que mobiliser 3,5 mois de loyer.
- L'amélioration de la transparence : le bail devra préciser le loyer pour la chambre et indiquer séparément loyer pour les meubles et le prix des services accessoires comme le nettoyage, linge, internet, chauffage, etc.
- La fixation claire des droits et obligations de colocataires : ce cadrage permettra aux personnes qui veulent vivre ensemble et se partager un seul contrat de bail sans être couple ou concubin.
- Le plafonnement du bail à loyer : le plafond des loyers et revue ce qui donne aux commissions des loyers et aux juges de la paix un instrument pour déterminer à partir de quand un loyer sera à considérer comme excessif.

Monsieur le Ministre souligne qu'il est important que le plafonnement des loyers soit mieux appliqué à l'avenir pour éviter les loyers excessifs. Toutefois, une réforme du plafonnement des loyers ne doit pas entraîner la disparition des logements du marché. Sinon, les locataires auront encore plus de mal à trouver un logement à louer.

Echange de vues

Madame Nathalie Oberweis se renseigne si les critères géographiques qui jouent entre autres un rôle lors de la distribution d'un logement par le RENLA ne défavorisent par les personnes qui habitent dans des milieux ruraux avec une offre de logements abordables réduite.

Un représentant du ministère explique qu'il s'agit d'un problème général si des régions ne disposent que d'un nombre insuffisant de logements abordables. Toutefois, il souligne que concernant le RENLA, en plus du lien avec la région, des critères socio-économiques sont pris en compte, ce qui permet de garantir que les personnes qui ont le plus besoin d'un logement en obtiennent un. Le système de points permet d'équilibrer le mécanisme de distribution et de garantir une répartition équitable.

Il rappelle que l'article 29bis du pacte logement 2.0 incite la création de logements abordables à travers le pays et l'orateur pense que d'ici quelques années toutes les régions vont disposer d'une meilleure offre en logements abordables.

En réponse à une question de Monsieur Max Hahn qui vise la mixité sociale, un représentant du ministère explique que le Luxembourg dispose actuellement que de 2% de logements abordables, c'est pourquoi il faut attribuer les logements disponibles aux personnes qui en ont le plus besoin.

En ce qui concerne la loi relative au projet de loi qui vise une refonte du bail à l'habitation, Madame Nathalie Oberweis se pose une série de questions :

- En ce qui concerne le plafonnement des loyers, qui se base sur un des modèles de calcul développé par le LISER, elle se demande pourquoi le ministre a opté pour ce modèle qui permet la réévaluation d'un grand nombre des loyers.
- Sachant que la hausse des prix de ces dernières années est la principale responsable de la crise du logement, pourquoi introduire un coefficient qui permette d'augmenter encore les loyers et d'alimenter ainsi la spirale des prix plutôt que de geler ou de réduire les loyers ?
- Elle critique le fait que, d'une part, on parle toujours de protéger les locataires et de réintroduire des loyers abordables, mais que, d'autre part, les modifications de texte proposées permettent aux bailleurs d'augmenter encore leurs prix, notamment pour les logements existants, ce qui est contradictoire avec rhétorique envisageant des prix abordables.
- Pourquoi le LISER a-t-il été chargé de ces calculs ?
- Selon elle, l'idée de freiner l'explosion des prix par l'introduction de la limitation de l'augmentation du loyer à un maximum de dix pour cent tous les deux ans est détruite par le fait que l'on peut augmenter le loyer de manière constante grâce au coefficient.

Madame Oberweis fait remarquer que ce projet de loi ne poursuit pas l'objectif déclaré de créer des logements abordables, mais qu'elle affaiblit encore plus les plus faibles de la société en augmentant leurs revenus. Les modifications proposées légitiment le vrai problème, le prix du marché qui est devenu incontrôlable, en prévoyant d'aligner les loyers existants sur ce prix.

En réponse, Monsieur le Ministre explique que la loi actuelle prévoit qu'un bailleur doit adapter le loyer de son appartement, dont il est propriétaire depuis un certain temps, au prix d'achat initial. Mais si ce logement est vendu, le loyer qui peut être demandé augmente rapidement du jour au lendemain, car il est lié au prix d'achat du logement. Dans un immeuble avec des copropriétés identiques, il peut donc y avoir de grandes différences de prix de location par appartement.

Dans la pratique, cette règle est rarement appliquée et l'on s'oriente souvent vers les prix du marché. Les réglementations envisagées tentent de réguler davantage le marché de la copropriété en fixant des critères clairs qui régulent le prix de la copropriété. Le loyer d'un logement existant peut ainsi être adapté, ce qui devrait également motiver les bailleurs à investir dans leurs logements en les rénovant et en les rendant plus économes en énergie. Les locataires en profitent également, car ils vont vivre dans des logements de meilleure qualité et devront payer des charges moins élevées.

La situation actuelle incite davantage à utiliser son logement comme objet de spéculation en le vendant pour en tirer un rendement qu'à le mettre à disposition du marché locatif à long terme.

Toutefois, la volonté politique n'est pas de réguler ou de bloquer les prix du marché, mais d'encadrer le marché et de créer de bonnes conditions pour les locataires.

Les loyers non réglementés conduisent également au phénomène des « *Cafészëmmer* », où les appartements sont divisés en chambres individuelles qui sont ensuite louées à des prix exorbitants. Il n'y a pas de risque que les prix explosent, car des règles strictes sont établies.

Si l'on se réfère à l'encadrement des loyers introduit par exemple dans les villes allemandes, on constate qu'il n'a pas eu d'effet sur l'évolution des prix des loyers. Le fait de ne pas réguler le marché oblige les tribunaux à trancher, avec le résultat que tout le monde connaît à savoir une jurisprudence contradictoire.

Un représentant du ministère informe l'assemblée que le ministère a été fait appel à un institut scientifique pour mettre au point un mécanisme basé sur des critères objectifs, mais qui tienne également compte de la pratique.

Un point important a été d'inciter les propriétaires d'investir dans leur logement, ce qui garantit à long terme la qualité de l'habitat et son maintien, ainsi que d'investir dans la rénovation énergétique qui, d'une part, contribue à la protection du climat et, d'autre part, réduit drastiquement les charges des locataires et offre ainsi une sécurité de planification dans un contexte de hausse des prix de l'énergie.

En ce qui concerne le coefficient envisagé, il indique qu'il existe deux marchés locatifs, ceux des logements loués pour un loyer modeste. Il s'agit souvent de particuliers qui louent un bien et n'augmentent pas souvent ou pas du tout le loyer, ces logements représentent une part importante du marché et les logements de propriétaires qui essaient de tirer un maximum de profit des loyers.

La première catégorie de bailleurs ne changera pas ses prix en cas d'adaptation du loyer maximum, la deuxième catégorie demande déjà des loyers maximums.

Il convient toutefois de noter que le loyer maximum proposé est supérieur au prix actuel du marché, ce qui s'explique principalement par les prix d'achat actuels. Donc il est peu probable qu'un bailleur demandera ce prix-là.

En réaction aux discussions en commission parlementaire, Monsieur Marc Lies se montre déçu de l'action du gouvernement qui selon lui ne résout en rien les problèmes auxquels le secteur doit faire face, il attire l'attention des membres de la commission sur le fait que le secteur se trouve en crise et que ses représentants ont présentés en large leurs doléances lors des Assise logement de la veille. C'est pourquoi Monsieur le Député s'est attendu à d'autres solutions de la part du ministre.

Après un échange vif, la commission parlementaire décide de reporter ce point de l'ordre du jour à sa prochaine réunion.

2. Divers

Aucun point n'est abordé sous ce point de l'ordre du jour.

Luxembourg, le 24 février 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact