



SYVICOL

Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises

Projet de loi n°8358 portant modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable

Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises

I. Remarques générales

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises remercie Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire de l'avoir consulté, par courrier électronique du 7 mars 2024, au sujet du projet de loi portant modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

La loi sous revue est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2023, et le projet de loi sous revue prévoit les premières modifications depuis son adoption. Elles sont le résultat d'une prise de conscience, suite notamment aux différents retours d'expérience des acteurs du secteur, sur la complexité de l'application de la loi, surtout au niveau des différentes étapes de la mise en œuvre du registre national des logements abordables (RENLA), qui prend plus de temps que prévu initialement.

En effet, les représentants du secteur du logement abordable, dont le SYVICOL, échangent régulièrement avec le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire lors d'un dialogue structuré où ils partagent leurs opinions et leurs expériences comme le prévoit l'article 2 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable. C'est dans le cadre de ces échanges que s'est fait sentir la nécessité des modifications proposées par le projet de loi précité.

II. Eléments-clés de l'avis

Le SYVICOL salue la suppression du régime transitoire de calcul des loyers permettant une hausse progressive du loyer abordable payé par les locataires lorsqu'il est supérieur au loyer dû actuellement par le locataire.

Il ne s'oppose pas à la prolongation des délais pour les différentes phases de la mise en œuvre du RENLA.

III. Remarques article par article

Article 2

L'article 2 prévoit la suppression du régime transitoire de calcul des loyers. Ce régime prévoit une augmentation progressive du loyer lorsque le nouveau loyer, à savoir le loyer abordable net,



est supérieur au loyer dû actuellement par les locataires, à condition que la composition de la communauté domestique des locataires reste inchangée tout au long de la phase de transition.

Le SYVICOL est d'avis que l'idée d'un régime transitoire est bonne en théorie puisqu'il permettrait effectivement une transition progressive pour les locataires confrontés à une hausse de loyer.

Cependant, la mise en place de ce régime est compliquée dans la pratique puisqu'il s'agit d'une tâche supplémentaire nécessitant davantage de ressources humaines et financières. Lors des dialogues structurés, les représentants du secteur ont tous exprimé leur mécontentement face à ce régime jugé trop complexe compte tenu des moyens dont ils disposent.

De plus, le SYVICOL considère que le loyer abordable net est en tout état de cause proportionnel et adapté à la situation financière du locataire, permettant également une situation plus équitable entre les différents locataires d'un logement abordable. Même s'il y aura donc des augmentations pour certains locataires, le nouveau loyer restera toujours adapté à leur situation.

Le SYVICOL soutient par conséquent cette suppression.

Articles 3, 4 et 5

Face aux retards considérables dans les différentes phases prévues par la loi du 7 août 2023 pour introduire toutes les données dans le RENLA, les articles 3, 4 et 5 visent à prolonger les délais afférents. Les articles 3 et 4, modifiant, respectivement, les articles 90 et 91 de la loi, donnent aux promoteurs et aux bailleurs sociaux un délai supplémentaire de 12 mois pour transmettre les listes de leurs candidats-locataires et de leurs locataires, et aux demandeurs-locataires et candidats-locataires de choisir leur bailleur social. La date d'échéance n'est plus le 30 septembre 2024 mais le 30 septembre 2025. L'article 5 modifie l'article 92 de façon à prolonger d'une année, soit jusqu'au 31 décembre 2025, le délai pour inscrire au registre les logements affectés à la location et les données annexes.

En effet, le ministère concerné s'était fixé un agenda très serré pour le développement du RENLA et il s'est rendu compte que le processus est finalement plus long et complexe que prévu, notamment en raison de la qualité des données dont disposent certains bailleurs sociaux. Par ailleurs, les acteurs doivent trouver une façon d'harmoniser les données ainsi que choisir la meilleure solution pour intégrer toutes les données dans le registre tout en évitant des doublons, surtout au niveau des candidats-locataires qui sont souvent inscrits auprès de plusieurs bailleurs sociaux.

Le SYVICOL ne s'oppose pas à ces modifications, même si la mise en œuvre prend plus de temps que prévu, afin de garantir aux communes et offices sociaux un outil efficace et complet. Cependant, il convient de noter que les acteurs du secteur doivent respecter, dans la mesure du possible, toutes les conditions imposées par la loi depuis son entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2023 malgré qu'ils n'aient pas à leur disposition l'outil en question, ce qui rend la procédure plus complexe.

Adopté par le bureau du SYVICOL, le 22 avril 2024