

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Procès-verbal de la réunion du 02 mai 2024

(la réunion a été retransmise en direct)

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 17 avril 2024
2. 8357 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement
 - Rapporteur : Monsieur Gilles Baum
 - Examen des avis des organes consultatifs
 - Présentation et adoption d'un projet de rapport
3. 8358 Projet de loi portant modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
 - Rapporteur : Monsieur Gilles Baum
 - Examen des avis des organes consultatifs
 - Présentation et adoption d'un projet de rapport
4. 8359 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »
 - Rapporteur : Monsieur Gilles Baum
 - Examen des avis des organes consultatifs
 - Présentation et adoption d'un projet de rapport
5. 7642 Projet 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

Présentation d'une nouvelle série d'amendements gouvernementaux (suite à la demande du groupe politique LSAP du 16 avril 2024)
6. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, M. François Bausch, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Max Hengel, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. David Wagner

Mme Stéphanie Weydert remplaçant M. Emile Eicher
M. Charel Weiler remplaçant M. Félix Eischen
Mme Corinne Cahen remplaçant M. Luc Emering
M. Claude Haagen remplaçant Mme Paulette Lenert
Mme Nathalie Morgenthaler remplaçant M. Marc Lies

M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Diane Dupont, Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, du Ministère du Logement

Mme Julie Abt, du groupe parlementaire DP

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Luc Emering, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

1. **Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 17 avril 2024**

Le projet de procès-verbal susmentionné est approuvé.

2. **8357 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement**

• **Examen des avis des organes consultatifs**

Le Président-Rapporteur, M. Gilles Baum (DP), présente les grandes lignes des avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises, émis le 22 avril 2024, et de la Chambre de Commerce, émis le 25 avril 2024, pour le détail desquels il est renvoyé aux documents parlementaires 8357³ et 8357⁴.

• **Présentation et adoption d'un projet de rapport**

Le Président-Rapporteur, M. Gilles Baum (DP), présente les grandes lignes du projet de rapport, pour le détail duquel il est prié de se référer au document envoyé par courrier électronique le 30 avril 2024.

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité.

Les membres de la Commission proposent le modèle de base pour les discussions en séance plénière.

3. **8358 Projet de loi portant modification de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable**

- **Examen des avis des organes consultatifs**

Le Président-Rapporteur, M. Gilles Baum (DP), présente les grandes lignes des avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises, émis le 22 avril 2024, et de la Chambre de Commerce, émis le 25 avril 2024, pour le détail desquels il est renvoyé aux documents parlementaires 8358³ et 8358⁴.

- **Présentation et adoption d'un projet de rapport**

Le Président-Rapporteur, M. Gilles Baum (DP), présente les grandes lignes du projet de rapport, pour le détail duquel il est prié de se référer au document envoyé par courrier électronique le 30 avril 2024.

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité.

Les membres de la Commission proposent le modèle de base pour les discussions en séance plénière.

4. 8359 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement »

- **Examen des avis des organes consultatifs**

Le Président-Rapporteur, M. Gilles Baum (DP), présente les grandes lignes des avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises, émis le 22 avril 2024, et de la Chambre de Commerce, émis le 25 avril 2024, pour le détail desquels il est renvoyé aux documents parlementaires 8359³ et 8359⁴.

- **Présentation et adoption d'un projet de rapport**

Le Président-Rapporteur, M. Gilles Baum (DP), présente les grandes lignes du projet de rapport, pour le détail duquel il est prié de se référer au document envoyé par courrier électronique le 30 avril 2024.

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité.

Les membres de la Commission proposent le modèle de base pour les discussions en séance plénière.

5. 7642 Projet 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

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole à Mme Taina Bofferding (LSAP) qui explique que son groupe politique souhaite avoir de plus amples informations au sujet des amendements gouvernementaux concernant le projet de loi sous rubrique, introduits le 19 avril 2024. Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, explique que lesdits amendements visent à tenir compte des observations formulées par le Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 24 octobre 2023 (doc. parl. 7642²⁰), d'une part, et de la situation actuelle du marché de l'immobilier, d'autre part, qui souffre des taux d'intérêt élevés en raison desquels bon nombre d'acquéreurs potentiels s'abstiennent d'investir dans l'immobilier. Or, le retour des investisseurs sur le marché de l'immobilier est indispensable pour répondre à la demande croissante en matière de logements. D'un autre côté, il importe de protéger les locataires contre des loyers abusifs. Afin de trouver un juste

équilibre entre les intérêts des locataires et propriétaires, le Gouvernement a décidé de supprimer du projet de loi, le volet relatif à la réforme du plafond des loyers, telle qu'introduite par les amendements gouvernementaux du 14 octobre 2022 et qui a fait l'objet de fortes contestations par les parties intéressées. Il convient de se donner le temps nécessaire pour faire une analyse détaillée, et pour en débattre avec les représentants des propriétaires et locataires afin de reformuler, dans une démarche de consensus, en temps utile et en y associant la Chambre des Députés, une nouvelle proposition de réforme du plafond des loyers.

M. le Ministre souligne que, nonobstant la suppression du volet relatif à la réforme du plafond des loyers susmentionnée, les dispositions relatives au plafond du loyer (loyer annuel limité à 5 pour cent du capital investi, réévalué et décoté, dans le logement) prévues par l'article 3, paragraphe 1^{er}, 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, restent en vigueur.

Sont notamment maintenues dans le projet de loi sous rubrique les dispositions relatives à :

- la colocation, c'est-à-dire la location d'un même logement par plusieurs locataires, appelés colocataires, qui optent, avec l'accord exprès du bailleur, pour l'application des règles spécifiques de la colocation. Dans ce cas de figure, les colocataires signent avec le bailleur un contrat de colocation unique (car les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur de toutes les obligations résultant du contrat de bail de colocation) et établissent par écrit un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de cette forme de location ;
- l'obligation d'un contrat de bail écrit : tout contrat de bail à usage d'habitation devra à l'avenir être obligatoirement fait par écrit et contenir certaines mentions obligatoires ;
- le partage des frais d'agence immobilière : à l'avenir, les frais de commission des agences immobilières seront partagés équitablement (moitié-moitié) entre le bailleur et le locataire ;
- l'encadrement de la garantie locative : le montant légal maximum de la garantie locative est réduit de trois à deux mois de loyer.

M. le Ministre souligne que ces dispositions visent à protéger les intérêts des locataires et ont comme objectif une modernisation de la législation sur le bail à usage d'habitation datant de 2006.

Echange de vues

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir succinctement les points suivants :

- M. François Bausch (« déi gréng ») et Mme Taina Bofferding (LSAP) saluent le maintien dans le projet de loi des dispositions relatives à la colocation, l'obligation d'un bail écrit, le partage des frais d'agence immobilière et l'encadrement de la garantie locative, dont la mise en vigueur est indispensable pour une meilleure protection des locataires. Les intervenants regrettent néanmoins la suppression des dispositions visant une meilleure transparence du marché locatif, en obligeant le propriétaire à déterminer le montant du capital investi avant la mise en location de son logement et à l'indiquer dans le contrat de bail. La jurisprudence montre en effet que le plafond des loyers, fixé à 5 pour cent du capital investi (article 3, paragraphe 1^{er}, 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), risque de rester lettre morte si la législation ne prévoit pas de dispositions obligeant les propriétaires à informer les locataires sur l'envergure du capital investi. Les intervenants demandent des précisions au sujet des délais dans lesquels M. le Ministre entend présenter de nouvelles propositions en matière de réforme du plafond des loyers.

- M. David Wagner (« déi Lénk ») se dit disposé à contribuer à tout débat constructif en vue de la fixation d'un plafond des loyers et renvoie notamment à la proposition de loi 7257 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, qui comprend des modèles permettant le calcul d'un tel plafond. L'intervenant souligne l'importance de mener ledit débat à terme avant la fin de l'année en cours, puisqu'il importe d'établir un cadre légal qui protège davantage les locataires des abus qui existent malgré la législation en vigueur. Dans ce contexte, M. Wagner souligne l'importance de mettre en place une instance nationale habilitée à déterminer les loyers et à contrôler l'application correcte de la législation en matière de bail à usage d'habitation.

Prenant note de ces remarques, M. Claude Meisch constate que les dispositions relatives au plafond des loyers actuellement en vigueur sont jugées insatisfaisantes par une grande majorité parlementaire et nécessitent d'être réformées, dans l'objectif d'apporter une plus grande sécurité juridique tant aux propriétaires qu'aux locataires. A cette fin, l'Observatoire de l'habitat sera chargé d'une mission de collecte de données sur le bail à usage d'habitation, en vue de mettre à jour le rapport d'analyse sur le mode de calcul du capital investi, publié en octobre 2022. Ces données serviront de base à un vaste dialogue, qui doit faire abstraction de la situation tendue dont souffre actuellement le marché de la location et auquel seront associés la Chambre des Députés ainsi que les représentants des locataires et des propriétaires. Le Gouvernement est décidé à mener ce dialogue et à modifier la législation en matière de plafond des loyers, en tenant compte de multiples pistes de réflexion, comme celles de M. David Wagner. Il convient de prévoir le temps nécessaire pour ce processus, de sorte qu'il ne faut pas s'attendre à des pistes de réforme dès l'automne 2024.

- M. Alex Donnersbach (CSV) salue la décision du Gouvernement de supprimer les éléments controversés du projet de loi et de maintenir les mesures visant une meilleure protection du locataire, telles que les dispositions relatives à la colocation, l'obligation d'un contrat de bail écrit ou l'encadrement de la garantie locative. L'intervenant estime qu'après l'entrée en vigueur de la loi en projet, il serait judicieux de procéder à moyen terme à une évaluation des dispositions relatives à la colocation afin de vérifier qu'elles correspondent aux besoins du public cible.

- M. Alex Donnersbach (CSV), M. Charel Weiler (CSV), Mme Lydie Polfer (DP) et Mme Taina Bofferding (LSAP) se renseignent sur les droits des locataires ayant conclu un contrat de bail oral. M. Claude Meisch, tout en signalant que de tels contrats sont interdits dès l'entrée en vigueur de la loi en projet sous rubrique, souligne qu'en tout état de cause, il faut recommander aux locataires de conclure des contrats écrits afin de bénéficier d'une certaine sécurité juridique. En l'absence d'un tel contrat écrit et en cas de litige, les locataires sont soumis aux dispositions du Code civil en matière de louage des choses. A noter que les services du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire ne disposent pas de données relatives au nombre de contrats de bail oraux actuellement en cours. On estime néanmoins que le chiffre est très bas.

6. Divers

Aucun point divers n'est abordé.

Luxembourg, le 7 mai 2024

Procès-verbal approuvé et certifié exact