

**A-3227/19-36**



**CHFEP**

Chambre des fonctionnaires  
et employés publics

26, boulevard Royal | L-2449 Luxembourg | Tél.: 47 22 41-1 | Fax: 47 23 74 | [chfep@chfep.lu](mailto:chfep@chfep.lu) | [www.chfep.lu](http://www.chfep.lu)

# A V I S

sur

**la 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**

Par dépêche du 24 avril 2019, Madame le Ministre du Logement a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur la proposition de loi spécifiée à l'intitulé.

Selon l'exposé des motifs qui l'accompagne, la proposition de loi en question a pour objet principal d'introduire une nouvelle mesure de plafonnement des loyers en matière de bail à usage d'habitation, cela pour protéger les locataires contre des loyers exorbitants et pour contribuer ainsi à remédier à la pénurie de logements à louer à un prix abordable.

Pour atteindre ces objectifs, la proposition de loi prévoit d'adapter la disposition actuellement en vigueur en matière de plafonnement des loyers – à savoir l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, selon lequel "*la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement*" – en la complétant par un mécanisme prenant en compte la flambée des prix du logement. En effet, il est proposé de combiner le plafond précité (de 5% du capital investi) avec l'introduction d'un facteur d'ajustement devant "*considérer la différence entre l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel et l'évolution du coût de la vie*", ledit facteur dépendant de l'année d'investissement dans le logement et variant en fonction de la région où se situe le logement. L'année 1995 sera fixée comme année de référence pour adapter les prix de l'immobilier résidentiel et le STATEC sera chargé d'établir sur une base annuelle "*un tableau des coefficients régionaux du prix de l'immobilier résidentiel*". Suite à l'application du facteur d'ajustement, le capital investi sera encore une fois réévalué au moment de la conclusion du bail (ou d'une éventuelle modification du loyer).

En résumé, le texte sous avis prévoit que le capital investi sera d'abord ajusté à l'année de référence 1995 (sauf pour le capital investi avant 1995, pour lequel il n'y aura pas d'ajustement) et par la suite

réévalué au jour de la conclusion du contrat de bail, ou au jour d'une éventuelle modification du loyer, "*par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu*" pour déterminer une valeur de référence du loyer. Au final, la location d'un logement à usage d'habitation ne pourra rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% de cette valeur de référence.

La proposition de loi prévoit aussi que le propriétaire du logement devra établir (ou faire établir par un expert) le montant du capital investi, ajusté et réévalué, qui sera à inscrire obligatoirement dans tout futur contrat de bail relatif au logement en question. Par ailleurs, la valeur de référence prémentionnée devra également figurer dans le contrat de bail.

Le texte sous avis se propose en outre de créer une commission nationale des loyers ayant notamment pour mission de déterminer, en cas de contestations, le montant du capital investi, ajusté et réévalué, de contrôler la salubrité et la qualité des logements locatifs en application des dispositions réglementaires afférentes ainsi que d'informer et d'assister par des conseils juridiques les locataires et les bailleurs.

Finalement, la proposition de loi prévoit encore de remplacer les montants actuellement prévus par la loi pour définir un logement de luxe, ces montants n'étant plus adaptés à la réalité selon les auteurs du texte.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics ne peut que se rallier aux affirmations reprises à l'exposé des motifs accompagnant la proposition de loi lui soumise pour avis, selon lesquelles, d'un côté, le marché immobilier au Luxembourg fait depuis des décennies face à une pénurie de logements abordables et à une flambée des prix aussi bien pour l'acquisition que pour la location, et, de l'autre côté, des mesures concrètes et efficaces pour lutter contre cette situation désastreuse sur le marché immobilier font toujours défaut.

Elle approuve donc l'initiative des auteurs du texte sous avis de proposer des mesures pour lutter contre "*la crise manifeste du droit au logement*" et pour protéger plus particulièrement les locataires, parmi lesquels se retrouvent souvent les plus démunis de la société.

La Chambre craint toutefois que les dispositions proposées soient trop techniques, coûteuses et contraires à la simplification administrative. En effet, la mise en œuvre de la mesure principale de plafonnement des loyers prévue par la proposition de loi nécessite l'intervention de multiples personnes et organes, à savoir des bailleurs, d'experts, du STATEC, de la commission nationale des loyers et du service d'évaluation des valeurs de référence des loyers auprès du ministère ayant le Logement dans ses attributions. S'y ajoute que la commission et le service précités n'existent pas encore. Or, leur création entraînera nécessairement des frais pour l'État qui ne sont pas mentionnés dans le dossier sous avis, celui-ci n'étant en effet pas accompagné d'une fiche financière.

Tout cela dit, et sans se prononcer dans le détail sur les dispositions très techniques prévues par le texte sous avis, la Chambre rappelle qu'elle soutient toute mesure en faveur de l'accès à la propriété immobilière et à des logements locatifs à un prix abordable. Elle renvoie dans ce contexte à son avis n° A-3215 du 4 avril 2019 sur, entre autres, le projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2019, avis dans lequel elle avait proposé un certain nombre de mesures pour lutter contre la situation défavorable sur le marché immobilier au Luxembourg.

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics se déclare d'accord avec la proposition de loi lui soumise pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 5 juin 2019.

Le Directeur,

G. MULLER

Le Président,

R. WOLFF