



CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG



AVIS

Avis III/02/2023

9 février 2023

Registres des bâtiments et logements

relatif au

Projet de loi relative aux registres national et communaux des bâtiments et des logements

Par lettre en date du 21 octobre 2022, Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique

L'objet du projet de loi

1. Afin de lutter contre la pénurie de logements, le projet de loi n°8082 vise la mobilisation de logements locatifs inoccupés en proposant l'introduction d'un impôt sur la non-occupation de logements (INOL).

2. Or, afin de pouvoir percevoir l'INOL, il faut d'abord identifier et enregistrer les logements inoccupés.

3. Tandis que de nombreux acteurs disposent déjà aujourd'hui de registres respectivement de statistiques sur le bâtiment existant, habité ou non habité au Luxembourg – le STATEC (sur base du recensement général de la population), le SIGI (sur base des autorisations de permissions de bâtir délivrées par les services communaux), l'Administration du cadastre et de la topographie, le Ministère de l'Energie (dans le cadre du registre des certifications de performance énergétique) – force est de constater que les différents registres ne sont pas interconnectés et affichent généralement des structures incohérentes à la suite des différences importantes qui existent au niveau des finalités, ainsi que des rythmes et des méthodes d'actualisation.

4. En dépit de l'existence d'une multitude de registres, l'attribution d'un numéro d'identification spécifique à chaque bâtiment et à chaque logement continue de faire défaut et complique, voire rend impossible l'interconnexion des différents registres et la perception efficace de l'INOL.

5. Afin de remédier à cette problématique, les auteurs du projet de loi proposent d'introduire 2 nouveaux types de registres : Les registres communaux des bâtiments et des logements et le registre national des bâtiments et des logements (RNBL).

6. En effet, l'introduction d'un RNBL ne permettrait non seulement la perception de l'INOL, mais constituerait également, de manière générale, une plus-value dans plusieurs domaines : fiscalité, aménagement et planification du territoire, statistique et recherche, administration, ...

Les registres communaux des bâtiments et des logements

7. L'objectif primaire du projet de loi sous avis est d'attribuer une identification unique alphanumérique (un numéro d'identification) à chaque bâtiment et à chaque unité de logement séparée à l'intérieur d'un bâtiment sis au Luxembourg. Chaque numéro d'identification ne peut exister qu'une seule fois et un seul bâtiment ou logement ne peut se voir attribuer qu'un seul numéro d'identification.

8. Etant donné que les communes sont le mieux placées pour enregistrer les bâtiments (et les logements) sis sur leur territoire communal, les auteurs du projet de loi proposent que chaque commune doit dorénavant obligatoirement établir et tenir à jour un registre communal des bâtiments et des logements situés sur son territoire communal.

9. À travers les services informatiques de l'Etat qui sont créés dans le cadre du projet de loi sous avis et mis à disposition aux communes afin d'assurer la cohérence entre les différentes banques de données, les données des registres communaux peuvent automatiquement être transmises au RNBL.

Le registre national des bâtiments et des logements (RNBL)

10. L'établissement de l'RNBL permet la centralisation homogène et univoque des informations à partir des registres communaux. L'administration du cadastre et de la topographie est chargée de toutes les opérations relatives à la gestion et à la tenue du RNBL (contrôle et validation des données, etc.).

11. Vu que l'initialisation des registres communaux et du RNBL nécessite un effort administratif considérable et prendra donc un certain temps, les auteurs prévoient un délai de 3 ans qui commence à courir le prochain 1^{er} janvier suivant la publication de la loi.

Les commentaires de la Chambres des salariés

12. Etant donné que notre Chambre a revendiqué à plusieurs reprises l'introduction d'un tel registre dont notamment dans le cadre de notre note sur la crise du logement¹, nous saluons évidemment l'initiative législative sous avis.

13. Or, à part de la nécessité d'introduire ce registre afin de pouvoir percevoir l'INOL, nous avons également proposé dans notre avis sur la réforme de la loi sur le bail à usage d'habitation² d'utiliser un registre national afin d'enregistrer pour tous les logement locatifs le capital investi, réévalué et décoté, le plafond de loyer qui en découle, ainsi que le loyer demandé et de promouvoir ainsi la clarté et la transparence dans la relation bailleur-locataire. Ainsi, le RNBL permettrait non seulement aux locataires et aux commissions des loyers de contrôler facilement la légalité du loyer demandé, mais il réduirait également dès le départ le nombre d'infractions, de litiges entre propriétaires et locataires et de sanctions. De plus, cette approche digitalisée permettrait d'ajuster le capital investi automatiquement en fonction du coefficient de réévaluation prévu par la loi (actuellement l'inflation générale des prix) et du degré de vétusté du bâtiment.

14. Toutefois, au vu du projet de loi sous avis, nous constatons que les auteurs ne prévoient pour le moment pas que le RNBL soit utilisé pour augmenter le degré de transparence en matière de plafonnement du loyer.

15. Etant donné qu'une meilleure protection des locataires est devenue incontournable en pleine crise du logement, nous proposons que le RNBL soit également utilisé dans ce contexte une fois que la loi sur le bail à usage d'habitation et la méthode de plafonnement des loyers soient réformées. Nous tenons également à souligner que le RNBL pourrait être utile pour introduire d'autres modèles en matière de plafonnement des loyers tel que le « Mietspiegel ». En fait, dans le cadre des amendements gouvernementaux au 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, les auteurs ont souligné « *qu'un enregistrement systématique des loyers fait cruellement défaut au Luxembourg* »³ et qu'un régime similaire au « Mietspiegel » ne serait, par conséquent, pas envisageable. Etant donné que les deux projets de loi ont été élaborés par le même Ministère, nous sommes d'autant plus étonnés que les auteurs du projet de loi sous avis ne proposent pas d'utiliser le RNBL pour finalement réaliser cet enregistrement systématique des loyers, statistique qui serait

¹ Chambre des salariés (CSL), « Note de la CSL sur la crise du logement », 26 février 2020, 14, <https://www.csl.lu/de/downloads/publications/1972da7b1b>.

² Chambre des salariés (CSL), « Avis III/61/2020 relatif au 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 » (2020), 28, https://www.csl.lu/wp-content/uploads/2020/08/20201028_csl_avis_bailloyer.pdf.

³ Ministère du Logement, « Amendements gouvernementaux au projet de loi n°7642 portant modification de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil » (s. d.), 13.

utile à plusieurs niveaux (recherche, relation bailleur-locataire, transparence, lutte contre la fraude fiscale, etc.)

Luxembourg, le 9 février 2023

Pour la Chambre des salariés,



Sylvain HOFFMANN
Directeur



Nora BACK
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.