



CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG



AVIS

Avis III/08/2022

9 février 2022

Copropriétés : fonds de travaux - Amendements

relatif aux

Amendements gouvernementaux au projet de loi portant introduction d'un fonds de travaux et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (7763)

Par lettre en date du 30 novembre 2021, Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

Ad Amendement 1, point 1°

Dans son avis relatif au projet de loi initial, notre Chambre a critiqué l'intégration immédiate des cotisations des propriétaires au fonds de travaux dans le calcul du capital investi sans qu'elles doivent nécessairement déjà être investies dans des travaux réalisés. À l'époque, nous avons souligné que, faute de réalisation de travaux représentant une « plus-value réelle » pour le locataire – en matière de qualité, de confort ou encore de performance énergétique –, toute augmentation légale du loyer sur base de la cotisation nous semble autant illogique qu'illégitime.

En conséquence, nous saluons que l'amendement 1, point 1°, précise que les cotisations respectivement les avoirs du fonds de travaux ne font pas partie du capital investi au sens de l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 et que la réalisation des dépenses et des travaux est une condition préalable à leur considération dans la détermination du capital investi et donc du loyer maximum légal.

Ad Amendement 1, point 2°

Dans notre avis initial, nous avons également remis en question le fait que l'état de l'immeuble, en général, et plus particulièrement sa performance énergétique, ne soient pas du tout considérés lors de la détermination de la cotisation annuelle minimale.

Ainsi, nous saluons que l'amendement 1, point 2°, prévoit de fixer la cotisation annuelle minimale au fonds de travaux en fonction de la performance énergétique renseignée par le certificat de performance énergétique (CPE) de l'immeuble bâti en copropriété.

Remarque supplémentaire

En dépit de l'introduction d'un fonds de travaux alimenté à travers une cotisation annuelle obligatoire, l'accumulation des capacités financières importantes nécessaires pour réaliser une rénovation énergétique d'envergure devrait prendre un certain temps et il est improbable que des rénovations coûteuses seront entamées à court terme. Cette problématique devrait notamment se confirmer dans les immeubles dans lesquels un taux élevé des logements est occupé par des locataires vu que les charges liées au chauffage sont majoritairement, voire intégralement payées par les occupants et non pas par les propriétaires-bailleurs.

Cette situation risque de créer un certain déséquilibre entre locataires et propriétaires vu que ce sont in fine les premiers qui souffrent financièrement (et physiquement) en premier lieu de la faible performance énergétique de leur logement.

En plus, il est évident que les ménages locataires les plus modestes sont probables d'occuper, en moyenne, des logements locatifs à faible performance énergétique. Vu la forte pression qui existe actuellement sur le marché locatif, les locataires aux capacités financières réduites sont presque forcés d'accepter chaque logement indépendamment de sa performance énergétique, tandis que les nouvelles constructions respectivement les immeubles rénovés sont occupés par des locataires plus aisés.

Au vu de l'envolée des prix de l'énergie, nous sommes d'avis qu'une action politique immédiate est incontournable pour éviter que les locataires les plus vulnérables soient touchés de manière disproportionnée de l'évolution récente des prix énergétiques et de la mauvaise performance énergétique de leur logement et afin de réinstaller une certaine équité entre propriétaires-bailleurs et locataires dans ce domaine.

À titre d'exemple, on pourrait par exemple décider que les propriétaires-bailleurs d'un logement à performance énergétique très faible (par exemple les classes d'isolation thermique F, G, H, I ainsi que les propriétaires-bailleurs d'un logement sans CPE valide) seront obligés à participer à x% aux charges liées au chauffage du logement occupé par un locataire. Au vu de l'action immédiate nécessaire dans la lutte contre la crise climatique et prise en compte des aides financières attractives

dont peuvent profiter les propriétaires-bailleurs lors de la rénovation énergétique d'un logement occupé par un locataire (subventions étatiques, amortissement accéléré des investissements énergétiques), une telle disposition serait tout à fait légitime.

Conclusion

En conclusion, la Chambre des salariés soutient pleinement les amendements gouvernementaux sous avis. Toutefois, nous tenons à souligner que des mesures supplémentaires telle qu'une meilleure protection légale et financière des locataires qui occupent un logement à faible performance énergétique sont incontournables pour protéger les ménages les plus vulnérables et afin de rééquilibrer la relation entre locataires et propriétaires-bailleurs.

Luxembourg, le 9 février 2022

Pour la Chambre des salariés,

Handwritten signature of Sylvain Hoffmann in black ink.

Sylvain HOFFMANN
Directeur

Handwritten signature of Nora Back in black ink.

Nora BACK
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.