



CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG



AVIS

Avis III/77/2020

27 novembre 2020

Gel temporaire des loyers 2

relatif au

Projet de loi portant modification de la loi du 20 juin 2020 portant dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Par lettre en date du 18 novembre 2020, Monsieur Henri Kox, ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

L'objectif du projet de loi

1. Afin de mieux protéger les locataires d'un logement à des fins d'habitation du marché privé au plein milieu de la crise sanitaire et économique liée au COVID-19, **le gouvernement a décidé en date du 20 mai 2020 un gel temporaire jusqu'à la fin de l'état de crise du printemps 2020 de toute adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer** des logements à usage d'habitation par le biais du règlement grand-ducal du 20 mai 2020 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

2. Ce gel a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2020 par le biais de la loi du 20 juin portant dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

3. Le projet de loi ici sous avis vise de prolonger ce gel temporaire des loyers jusqu'au 30 juin 2021.

4. À l'époque, dans son avis relatif à l'introduction dudit gel, la Chambre des salariés a déjà exprimé son plein soutien à cette mesure.¹

Les commentaires de la Chambre des salariés

5. Depuis l'introduction du gel temporaire en date du 20 mai 2020, à part d'un soulagement pendant les mois d'été, la situation sanitaire ne s'est pas améliorée, mais elle s'est même nettement détériorée tout récemment.

6. Au vu de la hausse fulgurante du nombre de citoyens testés positifs pendant les dernières semaines, il est incontestable que nous nous trouvons en plein milieu d'une deuxième vague d'infections qui dépasse dans sa magnitude celle que nous avons connue au printemps de 2020. En plus, la (re)fermeture éventuelle de plusieurs secteurs économiques augmente évidemment le risque d'une multiplication des faillites d'entreprises pendant l'hiver 2020/2021 et le printemps 2021 et d'une augmentation du recours au chômage partiel et, en conséquence, d'une détérioration importante des moyens financiers des salariés concernés. Il est donc devenu indispensable de prolonger le gel des loyers au-delà du 31 décembre 2020.

7. Ainsi, notre Chambre soutient le projet de loi sous avis.

8. Cependant, nous tenons à signaler nos doutes quant à la proposition de prolonger le gel de seulement 6 mois. Vu que ce gel vise notamment de soulager les locataires qui souffrent des conséquences économiques de la crise sanitaire COVID-19, nous sommes d'avis qu'un prolongement de seulement 6 mois est insuffisant. Si on se rapproche sans doute d'un vaccin contre le Covid-19 qui pourrait au moins faire fin à la crise sanitaire, il est tout à fait illusoire de présumer que les effets économiques et sociaux de ladite crise auront eux-aussi disparu jusqu'en juin 2021 et qu'on retournera par après soudainement au statu quo d'avant crise. Tout au contraire, la relance notamment des secteurs économiques les plus touchés prendra plusieurs trimestres, voire années.

¹ Chambre des salariés (CSL), « Avis III/35/2020 relatif au projet de loi portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil » (2020), 6.

9. Par conséquent, nous sommes d'avis que le gel des loyers devrait persister bien au-delà du 30 juin 2021, au moins jusqu'à la fin de l'année 2021 tel que proposé par les Députés Marc Baum et David Wagner dans le cadre de la proposition de loi N°7684 déposée en date du 21/10/2020.

10. En plus, afin d'éviter que le nombre de sans-abris se multiplie pendant les prochains mois, notre Chambre revendique que le prolongement du gel des loyers soit également couplé à la suspension temporaire des déguerpissements en cas de non-paiement du loyer à l'image de la suspension qui était en vigueur pendant la durée de l'état de crise.

11. D'ailleurs, notons que, indépendamment de la crise économique et sanitaire, la Chambre des salariés a revendiqué dans le cadre de son 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 disposition du Code civil² un gel temporaire des loyers beaucoup plus long afin de freiner l'évolution fulgurante de ces derniers qui expose déjà aujourd'hui nombreux locataires à une surcharge financière liée au logement et qui pèse lourdement sur leur pouvoir d'achat.

12. La crise du logement a atteint des dimensions socialement inacceptables et nécessite une intervention plus courageuse des responsables politiques.

13. Dans l'avis précité, notre Chambre a mis en évidence les nombreuses lacunes du plafonnement légal actuel des loyers, ainsi que celles du plafonnement futur proposé par les auteurs du projet de loi qui est inapte à freiner la croissance flamboyante et inquiétante des loyers ici au Luxembourg.

14. Dans ce contexte, notre Chambre a plaidé pour un gel temporaire des loyers jusqu'à ce que soit trouvé un modèle performant de plafonnement de ces derniers qui est à la fois adapté aux conditions actuelles du marché privé et apte à protéger les locataires. Ceux-ci se trouvent majoritairement parmi les ménages les plus vulnérables et méritent, voire nécessitent en raison de l'évolution actuelle du marché immobilier luxembourgeois et indépendamment de la crise économique et sociale sans doute une meilleure protection.

Luxembourg, le 27 novembre 2020

Pour la Chambre des salariés,



Sylvain HOFFMANN
Directeur



Nora BACK
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.

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), 24.