



CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG



AVIS

Avis III/82/2020

27 novembre 2020

Gel temporaire des loyers 1

relatif à la

Proposition de loi n° 7684 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

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

L'objectif de la proposition 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. La proposition de loi des députés Marc Baum et David Wagner sous avis vise la prolongation de ce gel temporaire des loyers jusqu'au 31 décembre 2021.

4. À l'époque, dans son avis relatif à l'introduction initial 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 léger soulagement pendant les mois d'été, la situation ne s'est non seulement 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 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 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. Même si on se rapproche sans doute d'un vaccin contre le Covid-19, nous sommes convaincus que les effets économiques et sociaux de ladite crise persisteront sur une période plus longue et que la relance notamment des secteurs économiques les plus touchés prendra plusieurs trimestres, voire années.

8. Ainsi, notre Chambre soutient la proposition de prolonger le gel au moins jusqu'à la fin de l'année 2021.

9. En plus, afin d'éviter que le nombre de sans-abris se multiplie au cours des 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.

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.

10. D'ailleurs, notons que, indépendamment de la crise économique et sanitaire liée au Coronavirus, 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.

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

12. 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.

13. 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 liée au Covid-19 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.