



CHAMBRE DES SALARIES  
LUXEMBOURG

10 juin 2015

## AVIS II/38/2015

relatif au projet de loi n° 6542 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

relatif au projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

..... AVIS .....

Par lettre du 11 mai 2015, réf. : 45-Lettre-Amend-PresCHSalariés\_11-05-2015.doc/2015-783/JK, Madame Maggy Nagel, ministre du Logement, a fait parvenir à notre chambre professionnelle deux séries d'amendements relatifs aux projet de loi et projet de règlement grand-ducal sous rubrique pour avis.

## 1. Objet des deux séries d'amendements

1. Les premiers amendements se rapportent au projet de loi ayant pour objet l'introduction d'une subvention de loyer en faveur de ménages à faible revenu ayant besoin d'une aide pour améliorer leurs conditions de logement et surtout pour accéder à un logement du marché locatif non subventionné.

Ce projet de loi avait été soumis à notre institution pour avis en février 2013.

**1bis. Il est fort regrettable que ce projet de loi proposant une aide jugée nécessaire et urgente soit resté en suspens plus de deux ans.**

**1ter. Dans son avis du 23 avril 2013, la Chambre des salariés, tout en accueillant favorablement cette aide à la location à destination des ménages à faibles revenus, avait plaidé en faveur de l'établissement d'un concept global en matière de politique de logement.**

**Un tel concept ne doit évidemment pas se limiter à des aides aux plus modestes, mais assurer également l'accessibilité des ménages à revenus moyens à un logement de qualité, moyennant des aides directes et des allègements fiscaux.**

2. Les seconds amendements modifient le projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer.

**2bis. Le projet initial de ce règlement précisant bon nombre de modalités et d'indicateurs n'a pas été soumis pour avis à la Chambre des salariés, ce qu'elle ne peut que fortement déplorer.**

## 2. La population éligible

3. Trois conditions cumulatives sont posées pour que le ménage soit éligible pour une subvention de loyer :

- louer un logement sur le marché privé national ;
- le revenu net disponible doit se situer au-dessous d'un seuil de faible revenu fixé annuellement par règlement grand-ducal ;
- le ménage doit consacrer un taux d'effort supérieur à 33% de son revenu net disponible pour le paiement du loyer.

**3bis. La condition tenant à la location d'un logement sur le « marché privé national » manque de clarté, alors que le « marché privé » ne correspond pas à une expression juridique consacrée.**

**La future loi doit préciser si le « marché privé » doit s'entendre par opposition aux promoteurs publics que sont :**

- les communes ou syndicats de communes,
- le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat
- la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) ?

**A ce titre, le Conseil d'Etat s'est demandé dans son avis du 18 juin 2013, si, dans le contexte donné, il est indiqué de se limiter au parc locatif privé, alors que le secteur public ne pratique pas exclusivement des prix de location répondant à des critères sociaux.**

4. Suivant l'avis du Conseil d'état, les amendements reprennent les exclusions suivantes, qui figuraient initialement dans le projet de règlement grand-ducal : ce ménage ne doit être ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger.

5. Les amendements étendent le cercle des ménages pouvant bénéficier d'une subvention de loyer aux bénéficiaires du revenu minimum garanti (RMG) et aux bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées (RPGH).

**5bis. Dans son avis d'avril 2013, la CSL s'était interrogée face à l'exclusion des bénéficiaires du revenu minimum garanti de la population cible de cette subvention de loyer. Elle se félicite donc qu'ils puissent désormais en profiter, de même que les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées.**

6. A l'heure actuelle, le bénéficiaire du RMG (la communauté domestique qui doit s'acquitter d'un loyer pour le logement occupé) comme le bénéficiaire du RPGH (qui habite seul et doit s'acquitter d'un loyer pour le logement occupé) peuvent bénéficier d'une majoration payée par le Fonds national de solidarité limitée à 123,94 euros.

Une disposition transitoire insérée dans le projet de loi (Article 3) prévoit néanmoins que les personnes bénéficiant au jour de l'entrée en vigueur de la loi en projet d'une majoration continueront à profiter de cette majoration aussi longtemps qu'elles ne perdent pas leur droit au RMG respectivement leur droit au RPGH.

Il est également précisé que le bénéficiaire du RMG respectivement une personne bénéficiaire du RPGH qui bénéficie actuellement d'une majoration de loyer ne pourra pas cumuler cette majoration avec une subvention de loyer.

**6bis. Notre Chambre estime que les personnes bénéficiant au jour de l'entrée en vigueur de la loi en projet d'une majoration doivent être assurées de se voir appliquer l'aide qui leur est la plus favorable : soit la majoration, soit la subvention de loyer qui peut dépasser le montant de la majoration du RMG selon la composition du ménage. S'il s'agit de la majoration, elle doit leur être versée aussi longtemps qu'elles conservent leur droit au RMG respectivement leur droit au RPGH.**

**6ter. Il est en outre légitime de se demander si les deux mesures sont équivalentes en tous points et visent les mêmes personnes. Autrement dit l'abrogation de la majoration ne va-t-elle pas léser certaines personnes, qui auraient pu en bénéficier, alors qu'ils ne remplissent pas les conditions pour obtenir la subvention de loyer (voir infra point 4.) ?**

### 3. Montant de la subvention de loyer

7. Le montant de la subvention de loyer allouée à un ménage remplissant les conditions d'éligibilité (voir ci-dessus) sera calculé en fonction d'une formule tenant compte des critères suivants :

- un loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage et défini en prenant en considération les besoins théoriques optimaux par type de ménage au grand-duché de Luxembourg (p.ex. une personne seule a besoin d'une pièce unique, un couple avec un enfant a besoin de trois pièces, etc.);
- un taux d'effort théorique fixé à 33% du revenu net disponible du ménage, pour le paiement du loyer ; ce revenu net disponible sera également défini par règlement grand-ducal.

**7bis. Le loyer national de référence dépend de la composition du ménage. La notion de ménage doit dès lors être adaptée aux nouveaux schémas familiaux.**

**Il faut en effet prendre garde à ne pas léser les ménages de familles séparées. Bien souvent l'enfant fait partie du ménage d'un seul de ses parents, celui où il a sa résidence. Or l'autre parent le reçoit également dans le cadre de son droit de visite et d'hébergement et a donc les mêmes besoins en termes de logement (nombres de chambres, taille des pièces à vivre, jardin, etc.). Le loyer de référence devrait en tenir compte.**

**8. Un plafonnement du montant de l'aide est prévu, en fonction de la composition du ménage. Les amendements augmentent le montant maximal de la subvention de loyer de 230 euros à 300 euros.**

**8bis. Notre chambre se demande si le fait de fixer un maximum à la subvention de loyer ne peut pas, dans certains cas, mener au dépassement des 33% consacrés au loyer ?**

**8ter.** Cette augmentation du montant maximal fait suite à la décision d'étendre le cercle des ménages pouvant bénéficier d'une subvention de loyer aux bénéficiaires du revenu minimum garanti et aux bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées, ce pour pouvoir être en mesure d'adapter les montants de la subvention de loyer en fonction des circonstances sans devoir passer par une modification de la loi à courte échéance.

*En effet, selon le commentaire des amendements, cette extension de la subvention des loyers aux bénéficiaires du RMG et aux bénéficiaires du RPGH a nécessité une redéfinition du barème initial de plafonnement : ce dernier aurait impliqué une baisse du montant maximal que les bénéficiaires de RMG et du RPGH pouvaient toucher au titre de la subvention de loyer par rapport à la majoration de loyer. En général, ce problème concernait 3 types de ménages : les personnes seules, les ménages sans enfant et les ménages avec un unique enfant.*

*Le tableau de l'annexe III du projet de règlement grand-ducal modifié indique la solution retenue pour la prise en compte de ce problème. Il s'agit d'une solution intermédiaire parmi plusieurs solutions proposées: le plafond de la subvention de loyer est ainsi porté à 124 € pour les personnes seules et les ménages sans enfant, puis le reste du barème est ajusté en conséquence.*

**8quater. Relevons toutefois que la majoration pour charge de loyer dans le cadre du RMG est égale à la différence entre le loyer effectivement payé et 10% du revenu minimum garanti du ménage, sans qu'elle puisse excéder 123,95 euros. La CSL avait demandé une augmentation de la majoration pour charge de loyer dans le cadre du RMG, qui n'est pas indexée et qui n'a plus été adaptée depuis 1993.**

**Or, pour les personnes seules et les ménages sans enfant, ce montant est repris tel quel (124 euros) dans le cadre de la subvention de loyer sans aucun réajustement.**

#### **4. Le revenu pris en considération**

**9. Le revenu net disponible à prendre en considération pour le calcul de l'aide est la moyenne du revenu net disponible de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide.**

Si ce revenu comprend des revenus professionnels n'ayant pas existé pendant toute l'année, ces revenus seront à extrapoler sur l'année.

**10. Notre chambre comprend qu'il peut s'agir ici d'éliminer certaines situations où des personnes à revenus plus élevés arrivent au cours de l'année pour la première fois sur le marché du travail. Leur salaire mensuel qui se trouve au-dessus du plafond de revenu retenu pour les ménages à faible revenu, ne devrait pas donner droit à une subvention de loyer.**

**11. Toutefois, la formulation retenue s'applique aussi à des personnes ayant perdu leur emploi ou à des travailleurs quittant la vie active pour prendre leur retraite. En raison de ce changement de la situation vis-à-vis du marché du travail, leur revenu net disponible annuel diminue fréquemment. La CSL demande qu'il soit assuré que ces catégories de ménages accèdent également à la subvention de loyer et qu'une méthode plus nuancée soit appliquée.**

**12. Le projet de règlement grand-ducal précise que l'aide peut uniquement être accordée si le ménage peut justifier de revenus réguliers depuis six mois au moment de la décision d'octroi et si le revenu net disponible du ménage est inférieur ou égal au seuil de faible revenu fixé suivant la composition du ménage.**

**12bis. La condition de pouvoir justifier de revenus réguliers depuis six mois au moins exclut les jeunes ou moins jeunes entrant dans la vie active du bénéfice de la subvention de loyer, pendant les 6 premiers mois de leur embauche. Quelle est la justification de cette période de carence de 6 mois ?**

**Quid aussi des salariés ayant des interruptions de carrière résultant de l'enchaînement de contrats à durée déterminée ou des missions intérimaires et qui ne remplissent pas les conditions pour toucher l'indemnité de chômage pendant ces interruptions ?**

**Avec ce critère, le projet de règlement grand-ducal relatif à la subvention de loyer exige par ailleurs une condition supplémentaire de revenus réguliers depuis six mois au moment de la décision d'octroi de ladite subvention.**

**Notre chambre se demande si le projet de règlement grand-ducal peut ainsi prévoir une condition supplémentaire par rapport au texte de loi.**

**En vertu des articles 23 et 103 de la Constitution, la détermination des critères d'allocation de l'aide constitue une matière réservée à la loi. S'il est vrai que l'article 32, paragraphe 3 de la Constitution donne au Grand-Duc le pouvoir de prendre des règlements dans le domaine des matières réservées à la loi, il faut encore que ces règlements soient pris « aux fins, dans les conditions et suivant les modalités spécifiées par la loi ».**

**13. Le revenu net disponible (RND) du ménage est la somme:**

- des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
- des allocations familiales, sans l'allocation de rentrée scolaire;
- de l'allocation d'éducation;
- de l'allocation de maternité;
- de l'indemnité pour congé parental;
- des rentes alimentaires perçues;
- des rentes accident;
- des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe (1), du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu;
- du boni pour enfant;
- de l'allocation de vie chère.

Les rentes alimentaires versées sont déduites de la somme ci-avant déterminée du revenu net disponible.

Les revenus des descendants et des ascendants du demandeur ne sont pas considérés s'ils ne font pas partie du ménage demandeur.

**13bis. De manière plus générale, la CSL s'étonne que la condition de revenu exigée dans le cadre de cette nouvelle subvention de loyer ne soit pas similaire à la condition de revenu requise au niveau des autres aides individuelles au logement.**

Le projet de loi objet du présent avis modifie la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement pour venir y ajouter cette subvention de loyer.

La notion de « revenu net disponible » y apparaît dans les articles concernant la subvention de loyer, alors que pour les autres aides au logement la loi renvoie à un règlement-grand-ducal qui fait référence au « revenu imposable ».

En effet, cette loi de 1979 ne précise pas elle-même les conditions d'octroi des aides, mais renvoie au règlement grand-ducal du 5 mai 2011 qui fixe les conditions et modalités d'octroi, ainsi que le montant des différentes mesures.

Force est de constater que dans le cadre de la nouvelle subvention de loyers, une démarche différente a été choisie : la loi de 1979 définit elle-même certaines conditions, un règlement grand-ducal les affine et précise les modalités d'octroi et de calcul de cette mesure.

Ce règlement énonce en son article 3 que :

« (1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes de construction, des primes d'acquisition, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt respectivement pour la condition de revenu applicable à la bonification d'intérêt est le revenu imposable au sens de l'article 7 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, augmenté de tous les autres revenus, même non soumis à l'impôt, dont dispose le demandeur et toute autre personne qui vit avec le demandeur dans le logement en question, à l'exception des descendants et des parents ou alliés du demandeur jusqu'au 2e degré inclusivement et sans prise en compte des prestations familiales, de l'aide financière de l'Etat pour études supérieures, des rentes d'orphelin, des allocations pour personnes gravement handicapées respectivement des prestations de l'assurance dépendance.

[...]

(2) Le revenu défini au paragraphe précédent correspond:

a) pour l'octroi d'une prime de construction respectivement d'acquisition

- à la moyenne des revenus des 3 années d'imposition qui précèdent la date du commencement des travaux de construction respectivement de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement en cas de revenus professionnels continus pendant cette période de 3 ans; les périodes de stage ne sont pas prises en compte pour le calcul de ladite période;
- à défaut, est pris en considération le revenu de l'année d'imposition qui précède immédiatement cette date, respectivement le revenu de l'année d'acquisition du logement ou du commencement des travaux de construction si le demandeur n'a disposé d'aucun revenu au cours de l'année qui précède ou si son revenu a diminué de plus de 10% par rapport à l'année qui précède;

b) pour l'octroi d'une prime d'amélioration

- à la moyenne des revenus des 3 années d'imposition qui précèdent la date du commencement des travaux d'amélioration en cas de revenus professionnels continus pendant cette période de 3 ans; les périodes de stage ne sont pas prises en compte pour le calcul de ladite période;
- à défaut, est pris en considération le revenu de l'année d'imposition qui précède immédiatement cette date, respectivement le revenu de l'année du commencement des travaux d'amélioration si le demandeur n'a disposé d'aucun revenu au cours de l'année qui précède ou si son revenu a diminué de plus de 10% par rapport à l'année qui précède;

c) pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, au dernier revenu connu au moment de l'allocation de la subvention d'intérêt;

d) pour l'octroi d'une bonification d'intérêt, au dernier revenu connu au moment de l'allocation de la bonification d'intérêt. »

13ter. Comme exposé au point 6ter, au vu des montants pris en considération pour calculer le revenu net disponible, il est légitime de se demander si l'abrogation de la majoration payée par

**le Fonds national de solidarité ne va pas léser certaines personnes, qui auraient pu en bénéficier, alors qu'ils ne remplissent pas les conditions pour obtenir la subvention de loyer.**

**En effet, pour le calcul du RMG, ne sont pas pris en compte entièrement, voire pas du tout certains des revenus listés ci-dessus.**

**Ainsi les salaires et traitements, les pensions et rentes, les indemnités de chômage, les rentes d'accident, les rentes partielles d'accident, l'indemnité pécuniaire de maladie, l'indemnité de congé de maternité, les allocations de maternité et d'éducation, l'indemnité de congé parental, l'indemnité d'insertion sont seulement pris en compte pour le calcul de l'allocation s'ils dépassent 30% du revenu minimum.**

**Les aides familiales (allocations de naissance et de rentrée scolaire, allocations familiales, y incluse la majoration pour enfants handicapés) et les prestations en espèces de l'assurance dépendance sont complètement exclues.**

**13quater. Comme exposé au point 12ter ci-dessus, aucune prestation familiale sans exclusion aucune n'ait prise en compte pour le calcul du revenu à prendre en considération pour l'octroi des autres aides au logement. Les allocations familiales constituant un droit de l'enfant, il est totalement incongru d'en tenir compte pour le calcul de cette subvention de loyer devant permettre l'accès du ménage à un logement.**

## **5. Le loyer national de référence et le taux d'effort**

**14. Le loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage fait l'objet du projet de règlement grand-ducal.**

**14bis. Notre chambre note que ce loyer de référence est homogène au niveau national, donc qu'il ne dépend pas du lieu géographique du logement. Or, les loyers peuvent diverger considérablement en fonction de la localisation de l'immeuble.**

**En effet, si le loyer moyen annoncé est de 1.433 euros à Luxembourg-Ville, il est de 810 euros dans la commune de Clervaux<sup>1</sup>.**

**Les personnes louant en ville sont donc défavorisés, vu que leur charge réelle de loyer est sous-estimée du fait de ce calcul d'un loyer moyen national.**

**Nos pays voisins tiennent compte de ces différences en prévoyant différents paliers ou zones de loyers.**

**Ainsi, l'Allemagne a six paliers pour la subvention de loyer (Wohngeld), et, en France métropolitaine, il existe trois zones pour l'aide personnelle au logement en location.**

**Ne faudrait-il donc pas également prévoir au Luxembourg des loyers de référence en fonction de zones géographiques ?**

## **6. Instruction de la demande et réexamen des dossiers : accès aux données à caractère personnel**

**15. Les amendements maintiennent la faculté pour les demandeurs respectivement bénéficiaires d'une subvention de loyer de signer une déclaration spéciale sur le formulaire de demande par laquelle ils marquent leur accord à ce que le gestionnaire du dossier puisse accéder à leurs données à caractère personnel qui sont indispensables pour vérifier le respect des conditions légales prescrites en la matière respectivement pour calculer le montant exact de la subvention de loyer éventuellement due.**

<sup>1</sup> Observatoire de l'habitat, Offres et prix annoncés pour la location d'appartements en 2014.

Il s'agit d'un choix qui appartient uniquement aux ménages demandeurs ou bénéficiaires d'une subvention de loyer: soit les ménages décident de faire eux-mêmes toutes les démarches administratives qui s'imposent, soit ils veulent être déchargés desdites déplacements en approuvant que leur gestionnaire du dossier puisse directement récolter les données nécessaires au traitement de leur dossier auprès des administrations publiques.

**16.** Les amendements étendent cette possibilité aux demandes initiales en obtention de la subvention de loyer.

**16bis.** Pour tenir compte des considérations de la Commission nationale pour la protection des données dans son avis du 21 juillet 2014, le texte précise maintenant la forme de l'accès envisagée: un simple échange de données qui ne peut avoir lieu que suite à une demande déclenchée automatiquement par le système informatique du Ministère du Logement (système ML.ALO exploité par le CTIE) à destination des seules administrations citées par la future loi :

- le fichier relatif aux affiliations des salariés, des indépendants et des employeurs gérés par le Centre commun de la sécurité sociale pour déterminer le revenu net disponible du ménage;
- le fichier de l'Administration des contributions directes relatif à l'évaluation immobilière pour vérifier si le ménage est propriétaire d'un ou de plusieurs logements.
- le fichier relatif aux prestations gérées par le Fonds national de solidarité pour déterminer le revenu net disponible du ménage.

**17.** Les gestionnaires du dossier du Ministère du Logement ne feront donc aucune consultation directe en accédant aux bases de données y visées, mais demandent uniquement la transmission - de préférence par la voie informatique (sinon par la production de certificats) - des données nécessaires pour pouvoir finaliser l'instruction dans un dossier relatif à une demande de subvention de loyer.

**17bis.** Le projet de règlement grand-ducal liste les informations disponibles :

- concernant le fichier relatif aux affiliations des salariés, des indépendants et des employeurs gérés par le Centre commun de la sécurité sociale :
  - les noms, prénoms, coordonnées et numéro d'identification national;
  - la date et la durée de l'affiliation;
  - la durée de travail hebdomadaire;
  - les noms, prénoms et coordonnées de l'employeur;
  - les affiliations auprès d'employeurs antérieurs;
- concernant le fichier relatif à l'évaluation immobilière de l'Administration des contributions directes:
  - les noms, prénoms, coordonnées et numéro d'identification national;
  - les données sur la propriété d'un ou de plusieurs logements;
- concernant le fichier relatif aux prestations gérées par le Fonds national de solidarité:
  - les noms, prénoms, coordonnées et numéro d'identification national;
  - les bénéficiaires du revenu minimum garanti, et leur montant;
  - les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant;
  - les bénéficiaires de la majoration du revenu minimum garanti, et leur montant;
  - les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant;
  - les bénéficiaires d'une allocation de vie chère, et leur montant;
  - les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire, et leur montant;
  - les bénéficiaires du forfait d'éducation, et leur montant.

**18.** Dans son avis précité, le Conseil d'Etat a suggéré au ministre de demander annuellement les informations utiles concernant le ménage en matière du revenu disponible, de la situation de propriétaire et, le cas échéant, du montant de l'allocation de vie chère perçue. Il estime que ces

informations pourront être fournies par les ménages eux-mêmes, nul besoin n'existant pour instaurer un droit d'accès aux fichiers de diverses administrations au profit du service du Ministère du logement. Le Conseil d'Etat renvoie à la définition de la „légitimité du traitement“ de données à caractère personnel telle que prévue à l'article 5 de la loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel. Si les auteurs entendent éviter des abus ou le risque de ne pas se voir remettre les renseignements demandés, il serait plus facile de demander aux personnes concernées de fournir les réponses dans un certain délai et de les informer que, faute d'obtention de ces renseignements, le versement de l'aide sera arrêtée ou suspendue jusqu'à obtention des renseignements utiles.

**19. La CSL soulève que les projets de loi et de règlement grand-ducal semblent omettre le cas particulier d'une personne habitant au Luxembourg, mais travaillant à l'étranger, alors que l'accès aux données ne pourra pas être automatique vis-à-vis des administrations de sécurité sociale étrangères.**

Ce cas de figure devrait également être réglementé par les projets sous rubrique.

## **7. Prévention des hausses de loyer injustifiées**

**20. Les critiques vis-à-vis de l'introduction d'une subvention de loyer ont toujours été motivées par la crainte d'une augmentation des loyers suite au versement de la subvention au locataire.**

**21. Notre chambre demande par conséquent que les contrôles ne portent pas seulement sur les revenus et la composition du ménage des locataires, mais aussi sur une éventuelle répercussion de la subvention sur le montant du loyer, anéantissant ainsi l'avantage accordé au locataire.**

**22. Le locataire bénéficiaire de la subvention doit donc être informé des moyens à sa disposition en cas d'augmentation injustifiée du loyer par le propriétaire. L'administration qui accorde la subvention doit donc parallèlement communiquer au bénéficiaire les coordonnées de la commission des loyers locale ou régionale compétente.**

**22bis. Pour protéger encore davantage les locataires contre les loyers excessifs, il convient d'obliger les propriétaires à inscrire dans les contrats de bail, la formule de calcul du montant du loyer mensuel maximal, qui doit être égale au capital investi x 0,05 : 12, selon la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation<sup>2</sup>.**

<sup>2</sup> Chapitre II. - De la fixation du loyer et des charges

Art. 3.- (1) 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.

(2) A défaut d'accord entre parties, le capital investi est celui engagé:

- dans la construction initiale du logement et de ses dépendances telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave, qui sont mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement;
- dans les travaux d'amélioration, dont le coût est établi au jour de l'achèvement des travaux, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien;
- dans le terrain sur lequel l'habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition; le prix du terrain peut toutefois également être fixé forfaitairement par le bailleur à 20 % du capital investi.

(3) Ce capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation 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.

Si la construction du logement remonte à quinze ans ou plus, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, à l'exception du prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul de la décote, est diminué de 2 % par période de deux années supplémentaires, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement. Ces frais sont également réévalués selon les modalités prévues par l'alinéa 1er. Au cas où les frais investis n'atteignent pas le montant correspondant de la décote, ils sont compensés avec la décote. Au cas où ils excèdent la décote opérée, ils sont reportés sur les décotes ultérieures.

(4) Dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté.

[...]

De même, toute hausse ultérieure du loyer doit être motivée par le propriétaire en référence à cette même formule de calcul. Cette obligation doit également figurer dans le contrat de bail.

**22ter.** Relevons par ailleurs qu'actuellement, lorsque le Fonds national de solidarité est saisi d'une demande en versement d'une allocation de loyer, il peut, avec l'accord de l'intéressé, saisir la commission des loyers quand il considère que le montant du loyer est trop élevé<sup>3</sup>.

Il convient de donner le même pouvoir de saisine au gestionnaire du dossier auprès du ministère du Logement, en ajoutant un paragraphe (3) à l'article 14 sexies du projet de loi en ces termes :

« Si le gestionnaire du dossier du ministère du Logement estime que le loyer effectivement versé n'est pas fixé conformément aux dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer, il peut, de l'accord du bénéficiaire du revenu minimum garanti, saisir la commission locale des loyers. »

## 8. Conclusion

**23.** La Chambre des salariés accueille favorablement l'imminence de l'introduction d'une subvention de loyer annoncée depuis 2013. Celle-ci correspond en effet à une revendication de sa part face au manque flagrant de logements sociaux locatifs au Luxembourg. Le besoin urgent d'une telle subvention est d'ailleurs aussi documenté par le taux élevé de surcharge des coûts du logement des ménages locataires au Luxembourg.

**24.** Cependant, l'introduction de la subvention de loyer ne rend aucunement superflue une augmentation conséquente des logements sociaux locatifs au Luxembourg, comme relevé par le CES dans son avis sur l'accès à un logement abordable du 28 octobre 2013.

Le CES avait en effet salué le projet de loi portant introduction d'une subvention de loyer, initiative ciblée sur les ménages locataires à revenu modeste en vue de réduire leurs dépenses en logement. Cependant, il avait mis en exergue la nécessité que, parallèlement à cette mesure, l'offre de logements en location augmente afin d'endiguer le risque d'une hausse des loyers, tel quel observée en France notamment. Il est évident qu'un tel scénario rendrait cette mesure inefficace.

---

Luxembourg, le 10 juin 2015

Pour la Chambre des salariés,



Norbert TREMUTH  
Directeur



Jean-Claude REDING  
Président

L'avis a été adopté à l'unanimité.

---

<sup>3</sup> Article 5 (5) deuxième alinéa de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti abrogé par le présent projet de loi.