

Communiqué de presse du 16 février 2021

Avis de la Chambre de Commerce : Bail à usage d'habitation : un projet de loi qui ne facilitera guère l'accès au logement locatif

La Chambre de Commerce vient de publier son avis sur le projet de loi n°7642 par lequel le gouvernement entend modifier la loi sur le bail à usage d'habitation et certaines dispositions du Code civil pour mieux contrôler l'évolution des loyers et des charges locatives sur un marché de l'immobilier marqué par une envolée alarmante des prix. Bien que la Chambre de Commerce soit convaincue de l'absolue nécessité d'une action politique réfléchie et concertée pour enrayer la hausse des prix immobiliers, elle remet en question la plus-value réelle apportée par certaines dispositions du projet de loi, qui lui font redouter un effet inverse à l'objectif poursuivi.

La Chambre de Commerce partage le constat fait par les auteurs du projet de loi qu'il existe une urgence pour combattre le déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché de l'immobilier luxembourgeois en vue de réduire sensiblement le « taux d'effort » demandé aux ménages pour accéder à un logement. La Chambre de Commerce plaide dans ce contexte pour une politique du logement axée davantage sur l'offre et qui tient compte des contraintes urbanistiques tout en visant une simplification, une accélération et un allègement des procédures d'autorisation.

Aux yeux de la Chambre de Commerce, les difficultés croissantes d'accès au logement risquent d'entraver le développement économique du pays à long terme. La croissance économique indispensable au développement sociétal et au financement du modèle social luxembourgeois se nourrit, en effet, d'une augmentation des investissements économiques et, d'une augmentation correspondante de la main-d'œuvre. Et cette dernière devra pouvoir accéder à un logement sur un marché immobilier dynamique. Or, les modifications ponctuelles apportées par le projet de loi à la législation actuelle sur le bail à usage d'habitation, dont l'objectif principal est d'améliorer la situation des locataires en réduisant notamment les charges financières qui leur sont imposées lors d'un emménagement, ne suffiront pas à elles seules à atténuer les problèmes de logement.

Les trois principales dispositions du projet de loi visant à réduire le montant maximum de la garantie locative de trois à deux mois de loyers, à imposer le partage pour moitié entre propriétaire et locataire des commissions d'agence immobilière, et à reclasser un contrat de bail à durée déterminée en contrat à durée indéterminée en cas de prorogation, font redouter à la Chambre de Commerce un effet inverse de celui recherché par les auteurs du texte. Elle estime, en effet, que dans un marché immobilier où l'offre de logements n'arrive pas à suivre la hausse de la demande, ces dispositions visant à faciliter l'accès au logement locatif risquent au final d'alimenter la spirale ascendante des prix de l'immobilier.

La Chambre de Commerce regrette que les mesures et réglementations qui ont jusqu'à présent été mises en place pour régler le problème du logement l'aient été de manière isolée et aient surtout agi sur la demande plutôt que sur l'offre. Or, il faudrait prioritairement agir sur l'offre et ce dans le cadre d'une stratégie globale de renforcement de celle-ci.

Finalement, la Chambre de Commerce propose une période transitoire plus longue avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions afin de permettre notamment aux professionnels de l'immobilier, mais également aux propriétaires, de se familiariser avec ces nouvelles dispositions, de former leur personnel le cas échéant et d'adapter leur pratique et leurs modèles de contrats aux nouvelles exigences.

A côté des dispositions qu'elle juge insuffisantes pour réduire la saturation sur le marché immobilier national et pour faciliter l'accès au marché locatif, la Chambre de Commerce salue certaines des mesures proposées par le projet de loi, et notamment celles tendant à réglementer la pratique de la colocation, assurant ainsi une sécurité juridique de toutes les parties d'un tel contrat, ou encore celles visant à modifier certaines dispositions concernant les commissions des loyers, afin de combler un vide juridique.

Elle se montre réservée quant à la réelle plus-value des nouvelles dispositions du projet de loi relatives à la détermination des loyers, qu'elle juge susceptibles d'avoir un impact limité sur le marché immobilier national.