



Mieterschutz Lëtzebuerg, asbl

Défense des locataires Luxembourg, asbl

Communiqué de presse

La réforme du bail à usage d'habitation – un emballage trompeur

Les discussions récentes autour de la réforme du bail à usage d'habitation ont interpellé le Mieterschutz Lëtzebuerg. En effet, **nous exprimons notre mécontentement et notre stupeur quant au nouveau modèle de calcul du capital investi** proposé par le ministère du Logement.

A première vue, la réduction du taux du capital investi de 5% à 3,5% resp. 3% pour calculer le loyer annuel maximal paraît comme une nouvelle positive, surtout en raison de la forte hausse des prix des logements et donc aussi du capital investi.

Il s'avère que le gouvernement et le ministère du Logement ne semblent pas réaliser la difficile situation de nombreux locataires dans le pays et ont capitulé devant des revendications pour rendre la location encore plus rentable, alors que nous traversons des crises et qu'il existe un manque cruel de logements abordables.

A cause du nouveau tableau des coefficients proposé pour le calcul du capital investi réévalué, tel que présenté par le ministre Henri Kox il y a une semaine, **la réforme ne va nullement créer un frein efficace à la hausse des loyers** – une hausse qui dépasse celle du pouvoir d'achat des ménages, surtout des plus défavorisés.

Au contraire, **le nouveau modèle de calcul élève même la limite du loyer légal** ! Cela a été admis par le ministère du Logement dans un communiqué du 12 octobre.¹ Le capital investi ne correspond plus à ce qui a été réellement investi, mais est plus proche de la valeur du marché d'aujourd'hui. Cela crée une situation où le loyer maximal légal est effectivement plus réduit pour des constructions récentes, mais l'inverse est le cas pour des logements acquis il y a 10 ans, voire des décennies.

Dans le cas des constructions plus anciennes, **la différence est troublante**. Pour un logement fictif construit et acheté en 1980 pour 170.000 euros, avec des améliorations de 50.000 euros en 2010, et donné en location en 2020, la limite actuelle correspond à 1870 euros. Le nouveau modèle permettrait un maximum de plus de 3.900 euros ! Et cela dans l'hypothèse d'un logement de classe d'efficacité thermique inférieure. Il suffit de comparer les résultats dans les deux

¹ <https://logement.public.lu/fr/actualites/2022/10/10richtigstellungzueineraussagevonhernnlies.html>

calculateurs Excel que le ministère propose.² **Selon nos calculs, nous avons pu constater des limites légales 2 à 3 fois plus élevées** que celles actuellement en vigueur.

Nous nous interrogeons comment le ministère veut éviter les loyers abusifs, surtout pour des logements plus anciens de 5 ou 6 ans, qui constituent actuellement la majorité sur le marché locatif privé. Le ministère du Logement doit absolument revoir le système proposé dans sa réforme. Il n'est pas tenable de proposer un système qui permet des limites dépassant largement celles actuellement en vigueur.

Le comité du Mieterschutz Lëtzebuerg

17.10.2022

² Pour le système actuellement en vigueur, voir : <https://logement.public.lu/fr/proprietaire/logement-location/bail-loyer0.html>. Pour le nouveau système : <https://logement.public.lu/fr/politique/lareformedelalegislationsurlebailausagedhabitationrevueetcomplete.html>