

## SOZIALES

## LOGEMENT

# Le gouvernement ne veut pas trop se mêler des loyers

Léo-Paul Hoffmann

**Au Luxembourg, la hausse du prix des loyers est alarmante. En vingt ans, la valeur locative est passée du simple au double. Les revenus ne suivent pas et une part de plus en plus importante du salaire des ménages est dédiée au loyer. Le cadre structurel, archaïque et défaillant, force à la recherche de solutions. Analyse des pistes à suivre.**

La crise immobilière pèse lourd sur le niveau de vie des locataires. Une étude de l'Observatoire de l'habitat a calculé l'effort des ménages du marché privé, c'est-à-dire la place que prend le coût du logement dans leurs revenus. En moyenne, les locataires dépensent plus de 39 % de ce revenu en loyer. Les effets de la crise s'aggravent pour les tranches de la population les moins aisées. Jusqu'à 55 % d'effort en moyenne pour le quintile de la population au niveau de vie le plus faible. Le constat est encore plus amer lors de la comparaison avec l'Allemagne, où le taux d'effort des ménages n'est « que » de 29 %.

Pourtant, le Luxembourg dispose d'un plafonnement des loyers depuis 1955, limitant le rendement annuel du propriétaire à 5 % du capital investi. Dans un entretien au woxx, le chercheur du département développement urbain et mobilité au LISER (Luxembourg Institut of Socio-Economic Research), Antoine Paccoud, explique pourquoi le plafond locatif actuel est peu contraignant : « Il n'y a aucun moyen simple pour un locataire de vérifier combien le propriétaire a payé pour acheter l'appartement ou la maison, donc il y a très peu de transparence et il n'y a pas d'enregistrement automatique des baux. Les instances administratives ne connaissent pas toujours les loyers payés. »

Mettre en place un cadastre des loyers serait donc une première étape. Le Gouvernement travaille sur la conception d'un Registre national des bâtiments et logements (RNBL), qui faciliterait grandement la collecte d'informations sur les logements loués. Certaines communes disposent déjà d'un registre des bâtiments alors que d'autres, à l'instar de Luxembourgville, font face à un défi important d'identification des logements existants. Les enregistrements communaux sont censés générer les données pour le registre de la population, il est donc « important d'avoir un bon enregist-

rement communal pour avoir un bon registre national », rappelle Antoine Paccoud. Luxembourgville devrait débiter ses « douze travaux d'Hercule » une fois la loi appliquée.

La commission des loyers fait office de médiateur au niveau communal et cantonal en cas de différend entre bailleur et locataire, mais les outils qui permettent au locataire d'identifier ce différend semblent manquer. Pour l'instant, aucune structure officielle ne recense, au niveau national, le coût des loyers par zone géographique. Contrairement à l'Allemagne, où les outils administratifs sont plus opérants et développés. Antoine Paccoud expose : « Il y a à la fois un cadastre des loyers qui permet d'avoir les loyers type par quartier, par ville. Et il y a aussi un mécanisme de frein de l'augmentation. Donc il y a la possibilité d'un contrôle à la fois des niveaux et de l'augmentation. » D'autres pistes existent encore. En France, le taux d'effort des ménages dans le marché privé est également inférieur à celui du Luxembourg. Le parc résidentiel de la France dispose d'une part de logements sociaux bien plus importante (18 %) qu'au Luxembourg (2 %).

« Il y a donc au Luxembourg un système qui existe. Il pourrait être opérant si certaines conditions étaient remplies et il y a un consensus assez large sur une meilleure transparence du marché locatif », affirme Antoine Paccoud.

## Que disent les politiques ?

L'annonce du ministre Claude Meisch en commission du logement, le 23 avril, visait à tacler cette crise et à « concilier » les deux parties. Le projet serait de réformer les commissions des loyers en les remplaçant par une « commission nationale de conciliation locative ». Le gouvernement affirme vouloir ainsi « professionnaliser » la médiation locative en augmentant ses compétences et en les transférant du niveau communal au niveau national. Les nouvelles compétences de la commission lui permettraient de trancher sur « tout ce qui entoure la question des loyers », d'après le ministre du Logement. En cas de non-accord, la justice aura toujours le dernier mot.

L'État gardera cependant ses distances dans les négociations entre bailleur et locataire. Il ne contrôlera pas chaque contrat de bail avant la si-

gnature, rappelle Claude Meisch. Le ministre confesse qu'un État qui puisse influencer les contrats entre particuliers lui « provoquerait des douleurs au ventre ». Attention aux coliques lorsqu'il découvrira les contrats de mariage !

David Wagner, actuellement conseiller communal de la ville de Luxembourg, était présent à la présentation ministérielle. Il déplore le manque de volonté politique du gouvernement. Le député de gauche ne croit pas en la démarche de conciliation : « Il y a des questions sur lesquelles on ne peut pas satisfaire tout le monde. Si un locataire paye moins de loyer, alors c'est clair que le propriétaire recevra moins. » En novembre dernier, l'élu Déi Lénk avait déposé une motion invitant le gouvernement à présenter, pour la fin mars, un projet de réforme du régime actuel de plafond des loyers. Unaniment refusée par la droite (CSV, DP et ADR), cette motion aurait pu ouvrir le débat sur les stratégies à suivre. David Wagner affirme que la droite ne « pourra pas régler le problème tant qu'elle n'agrandira pas le parc immobilier public, ou qu'elle abaissera le plafond du loyer », tout en assurant un contrôle efficace.

## La société s'empare du sujet

Du côté de la société civile, une nouvelle pétition, intitulée « Pour des loyers justes et un logement accessible au Luxembourg », est en collecte de signatures. Celle-ci demande la mise en place de mesures législatives permettant un logement digne. Le pétitionnaire, Tiago Rodrigues, propose une restructuration du plafonnement ainsi que des contrats plus transparents qui clarifient la relation entre locataire et bailleur. Il souhaite apporter quelques « solutions innovantes » à l'image du « Mietkauf » : un contrat qui permettrait au locataire de « devenir progressivement propriétaire, tout en assurant au propriétaire un revenu stable et sécurisé ». Reste à savoir pourquoi le propriétaire accepterait de percevoir un loyer qui lui fait perdre sa propriété au fil du temps. Ambitieux dans sa volonté de « secouer le gouvernement », le pétitionnaire ne veut tout de même pas opposer les locataires aux propriétaires, ces derniers joueraient d'ailleurs « un rôle essentiel dans le marché du logement ». Réconcilier deux camps et



Le manque de transparence ne permet pas aux locataires de savoir si leur loyer est surévalué ou non.

ignorer la divergence de leurs intérêts, n'est finalement pas si éloigné de la vision gouvernementale.

Le soutien du Luxembourg à ses propriétaires n'est pas récent. Une étude collaborative entre Antoine Paccoud et l'économiste Samuel Ruben révèle les montants astronomiques dépensés par les gouvernements luxembourgeois entre 2010 et 2024. Sur cette période, en gardant un ordre de grandeur minimum, le grand-duché aurait dépensé plus de huit milliards d'euros en mesures fiscales, comme la déductibilité des intérêts d'emprunt et le « Bëllegen Akt ». « Il faut comprendre qu'il y a un attachement historique et culturel à la démocratie propriétaire. Et donc, il existe un ensemble de mesures qui ont été historiquement mises en œuvre pour soutenir l'accès à la propriété », indique Antoine avant de rappeler que « le problème de ces aides fiscales et subventions, c'est qu'elles ne sont pas liées à des conditions de revenus ». Tous-tes les propriétaires y ont droit, mais ce sont, en termes de montant, ceux qui achètent les biens les plus chers qui en profitent le plus. Au vu de la baisse du nombre de propriétaires, le chercheur ajoute qu'on « commence progressivement à aider les ménages les plus aisés à devenir propriétaires avec de l'argent public », ce qui peut accentuer la concentration des richesses.

Le monde civil, politique et scientifique s'accorde sur la nécessité d'adopter de nouvelles mesures pour encadrer le contrat de bail. L'aménagement d'un projet de cette ampleur prendra cependant plusieurs années. Les prochaines législatives ont lieu dans deux ans et il est difficile d'imaginer que le gouvernement veuille s'attaquer à un sujet aussi épineux avant les prochaines échéances électorales.