



CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL

7, RUE ALCIDE DE GASPERI — 1013 LUXEMBOURG — B. P. 1306 — Tél.: 43 58 51

Luxembourg, le 12 juillet 1990
N.réf.: JM/cd

A Son Excellence
Monsieur J. SANTER
Premier Ministre
Ministre d'Etat
Hôtel de Bourgogne
4, rue de la Congrégation
L-1352 LUXEMBOURG

Objet: - Avis du Conseil Economique et Social relatif à l'adaptation triennale des loyers prévue à l'article 1er de la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer - Saisines gouvernementales des 13 avril et 9 mai 1990 relatives aux problèmes liés au logement.

Excellence,

- Par lettre du 13 avril 1990, vous avez saisi notre Conseil pour avis sur l'ensemble des problèmes liés au logement en le priant de réserver une première priorité à cet avis, compte tenu de l'actualité du sujet.

De plus, comme la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer prévoit, dans son article 1er, la consultation du Conseil Economique et Social en vue de l'adaptation triennale du niveau des loyers autorisés par pièce pour les logements construits avant le 10 septembre 1944, vous avez demandé au Conseil Economique et Social de se prononcer sur cette adaptation avant le 15 juillet 1990.

Cette saisine fut concrétisée par la lettre du 9 mai 1990 de Monsieur le Ministre du Logement et de l'Urbanisme.

./..

- Compte tenu de la date limite du 15 juillet précitée, le Conseil Economique et Social a procédé en deux étapes:
- . l'analyse de l'article 1er de la loi régissant les baux à loyer fait l'objet de la présente;
- . l'avis sur l'ensemble des problèmes du logement vous parviendra dans les meilleurs délais.

1. L'analyse de l'article 1er de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer.

- L'analyse de l'article en question amène le Conseil Economique et Social à prendre en considération les deux aspects suivants:
 - . la base de départ en 1987 pour déterminer les montants des loyers;
 - . les indicateurs possibles pouvant être retenus pour la réévaluation des montants.
- En ce qui concerne la base de départ, la motivation qui était à l'origine de la fixation de ces montants en 1987 est décrite comme suit dans le commentaire de l'article 1er de la loi afférente:

"La fixation du loyer par chambre est maintenue pour les habitations construites avant le 10 septembre 1944, mais les montants fixés en 1955 sont majorés de façon à ce qu'ils répondent aux prix aujourd'hui communément admis entre parties."

Le Conseil Economique et Social constate que la majoration opérée en 1987 n'a guère incité les propriétaires à engager des investissements de modernisation de leurs immeubles. Bien souvent ceux-ci préfèrent vendre leurs logements anciens aux fins de la construction de logements neufs ou de transformation en surfaces de bureau.

Dès lors, le Conseil Economique et Social tient à rappeler son avis du 28 février 1983 sur l'adaptation de la législation sur les baux à loyer dans lequel il avait préconisé une toute autre approche que celle finalement retenue dans la loi de 1987.

Il reviendra sur cet aspect dans l'avis ultérieur.

- Quant aux indicateurs possibles pouvant être retenus pour une réévaluation des montants visés à l'article 1er, à savoir, notamment:
 - . les coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6 de la loi du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, coefficient inscrit à l'article 2 de la loi modifiée du 14 février 1955 *;
 - . l'indice des prix à la consommation;
 - . l'indice du coût de la construction,

ils entraîneraient une augmentation des loyers pouvant aller jusqu'à plus ou moins 15%.

Le Conseil Economique et Social constate qu'en l'absence de toute autre mesure, ces adaptations ne seraient nullement de nature à améliorer la situation actuelle sur le marché locatif.

2. La prise de position du Conseil Economique et Social

Compte tenu des considérations qui précèdent, le Conseil Economique et Social propose l'approche suivante:

- Quant au fond, il estime que la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer n'a guère atteint les objectifs politiques et socio-économiques voulus. Dans la lignée de son avis spécifique de 1983, le Conseil Economique et Social continue à faire valoir que la complexité de la politique de logement demande qu'elle fasse l'objet d'une approche conceptuelle cohérente et complète.

Aussi le Conseil Economique et Social reviendra-t-il à la problématique posée, notamment par les immeubles anciens, dans son avis ultérieur.

* L'article 102, alinéa 7 LIR dispose que le Gouvernement proposera tous les 2 ans, à la Chambre des Députés, l'adaptation des coefficients de réévaluation. La dernière adaptation a été opérée par la loi budgétaire de l'exercice 1990 sur la base d'un coefficient 1 au titre de l'année d'imposition 1988.

D'ores et déjà, il entend cependant rappeler qu'il échet de mettre l'accent sur l'encouragement à l'investissement en vue d'accroître l'offre de logements locatifs ainsi que d'améliorer la qualité de l'offre existante, ceci tout en veillant à assurer une protection et une assistance particulières au locataire social.

- En conclusion et pour donner suite au premier volet de la saisine gouvernementale, le Conseil Economique et Social estime qu'il n'est pas souhaitable de procéder présentement à une adaptation des montants des loyers fixés à l'article 1er de la loi de 1987, mais qu'il échet plutôt, aux yeux du Conseil Economique et Social, de trouver une solution cohérente à l'ensemble des problèmes posés en la matière.

X X X

Le présent avis fut arrêté à l'unanimité par les membres du Conseil Economique et Social au cours de l'Assemblée Plénière du 12 juillet 1990.

Nous vous prions d'agréer, Excellence, l'assurance de notre très haute considération.

Le Secrétaire Général

Le Président

Jean Moulin

Romain Bausch