

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Réunion retransmise en direct¹

Procès-verbal de la réunion du 24 octobre 2024

(la réunion a eu lieu par visioconférence)

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 12 septembre et 16 septembre 2024
2. Motion de Mme Paulette Lenert du 10 juillet 2024 relative à l'analyse des différentes possibilités par un institut indépendant afin d'accroître la transparence sur le marché locatif
 - Examen de la motion
3. Echange de vues sur l'application de la réforme en matière des frais d'agence immobilière (demande de la sensibilité politique « déi Lénk » du 19 septembre 2024)
4. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, M. Ricardo Marques, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. Meris Sehovic, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Luc Biever, Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, Mme Marie-Josée Vidal, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

M. Julien Licheron, du « Luxembourg Institute of Socio-Economic Research » (LISER)

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusé : M. Luc Emering

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 12 septembre et 16 septembre 2024

Les projets de procès-verbal susmentionnés sont approuvés.

2. Motion de Mme Paulette Lenert du 10 juillet 2024 relative à l'analyse des différentes possibilités par un institut indépendant afin d'accroître la transparence sur le marché locatif

- Examen de la motion

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole à Mme Paulette Lenert (LSAP), qui rappelle avoir introduit la motion sous rubrique en séance publique du 10 juillet 2024 dans le cadre du débat sur le projet de loi 7642¹. Renvoyant au « Référentiel national des bâtiments » français et au « Mietspiegel » allemand, l'intervenante donne à considérer qu'un instrument similaire permettant de relever l'ensemble des biens locatifs ou en voie de location fait défaut au Grand-Duché. Un tel référentiel, basé sur des données tels que les dates de signature de bail, le montant des loyers ou l'efficacité énergétique contribuerait non seulement à rendre le marché immobilier plus transparent, mais fournirait également des informations utiles aux décideurs politiques pour les guider à mettre les accents qui s'imposent en matière de politique du logement.

Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, souligne qu'il existe un grand consensus autour de la nécessité de mettre en place un instrument permettant d'améliorer la visibilité de l'évolution du marché immobilier. Un tel référentiel qui contient des informations tant sur le marché de la vente que du marché locatif est indispensable pour développer une politique de logement cohérente. C'est pour cette raison que des concertations sont en cours avec le LISER (« Luxembourg Institute of Socio-Economic Research ») en tant qu'organe chargé de la réalisation de l'Observatoire de l'habitat afin de développer un tel outil. Ceci implique le droit d'accès à un certain nombre de données et le développement de projections techniques afin d'évaluer les répercussions des décisions politiques sur le marché du logement. Or, il faut du temps pour régler toutes ces questions techniques.

Parole est ensuite donnée au représentant du LISER qui donne un bref aperçu des travaux réalisés par son institut sur les mécanismes de plafonnement et de contrôle des loyers. Pour le détail des explications fournies, il est renvoyé à la présentation *PowerPoint* figurant en annexe du présent procès-verbal. En guise de conclusion, l'orateur se dit convaincu de la nécessité de renforcer la transparence sur le marché locatif, qui se base actuellement sur les annonces immobilières uniquement et ne contient pas d'informations sur les contrats en cours de bail. Il serait important de mieux mobiliser les données existantes telles que les sources fiscales ou le futur Registre national des bâtiments et des logements² pour obtenir des informations sur les loyers, et d'effectuer une collecte systématique des loyers par le biais d'une enquête dont les travaux préparatifs sont en cours de développement au sein du LISER.

¹ Projet de loi portant modification : 1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ; 2° de l'article 1714 du Code civil

² Projet de loi 8086 relative aux registres national et communaux des bâtiments et des logements

L'orateur donne finalement à considérer que la mise en place d'un cadre légal de plafonnement des loyers au Grand-Duché pourrait créer un rationnement sur le marché locatif privé en cas de désengagement des investisseurs locatifs. L'efficacité de toute loi visant à réglementer le niveau des loyers dépend en tout cas de l'équilibre des relations entre bailleurs et locataires et de l'organe chargé de vérifier l'application de ladite loi. Un renforcement des commissions communales des loyers est à cette fin indispensable. Finalement, la meilleure solution pour limiter les pressions sur les prix et les loyers consiste en une augmentation significative et durable de l'offre de logements.

Echange de vues

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir succinctement les points suivants :

- En réponse à une question de M. Yves Cruchten (LSAP), le représentant du LISER explique que pour un pays comme le Luxembourg qui connaît une forte variation des prix de loyer en fonction de la situation géographique des logements en question, il serait important que le référentiel locatif à mettre en place fournisse des informations précises sur la situation géographique de chaque bien locatif, en déclinant l'outil jusqu'au niveau des îlots et des rues de quartier. Pour être pertinent, le référentiel ne devrait pas se limiter à Luxembourg-Ville, mais recenser les unités en location sur l'ensemble du territoire.

- Prenant note des conséquences qu'aurait un encadrement potentiel des loyers sur l'investissement privé dans le marché locatif, telles qu'évoquées dans la présentation *PowerPoint* susmentionnée, M. David Wagner (« déi Lénk ») suggère que celles-ci pourraient être palliées par une hausse considérable de l'investissement public dans ledit marché. Le représentant du LISER explique qu'une baisse éventuelle des investissements privés pourrait être contrecarrée soit par une augmentation des subventions publiques, soit par des investissements publics dans le marché immobilier.

- M. David Wagner estime qu'un enregistrement des contrats de bail avant leur entrée en vigueur auprès d'une commission nationale des loyers permettrait de contrôler leur conformité avec la législation en vigueur et constituerait ainsi un élément important pour protéger les intérêts des locataires. De même, un tel enregistrement permettrait de collecter des données supplémentaires en vue d'une meilleure transparence du marché locatif. Le représentant du LISER explique que les données figurant dans les contrats de bail seraient en effet d'un très grand intérêt scientifique pour son institut, tout en donnant à considérer qu'un contrôle préalable de la légalité de ces contrats serait plus coercitif que le « Mietspiegel » allemand qui prévoit un tel contrôle uniquement en cas d'une réclamation éventuelle du locataire concerné.

- Interrogé par Mme Taina Bofferding (LSAP) sur les échéances dans lesquelles l'instrument permettant d'améliorer la visibilité de l'évolution du marché immobilier pourrait être mis en place, M. Claude Meisch donne à considérer qu'il faut d'abord se mettre d'accord sur l'instrument en question. S'il s'agit de créer un référentiel qui relève des informations tant sur le marché de la vente que du marché locatif, il faut un certain temps pour régler les questions techniques inhérentes et décider de sa granularité. S'il s'agit d'introduire un plafonnement des loyers, tel qu'évoqué dans le cadre de l'instruction du projet de loi 7642 susmentionné, il faut prendre en considération les conséquences éventuelles sur les investissements privés dans le marché immobilier. Tout en soulignant l'engagement pris par le Gouvernement en vue d'une réforme du plafond des loyers, l'orateur estime que celle-ci doit reposer sur l'équilibre des intérêts tant des locataires que des investisseurs privés et des propriétaires et ne pourra se faire qu'une fois la crise actuelle du marché de l'immobilier révolue.

*

Prenant note de ces explications, Mme Taina Bofferding propose, au nom de son groupe politique, de garder en suspens la motion sous rubrique et de la maintenir au rôle des affaires, dans l'attente de la réalisation des engagements pris par le Gouvernement évoqués ci-dessus par M. Claude Meisch.

3. Echange de vues sur l'application de la réforme en matière des frais d'agence immobilière (demande de la sensibilité politique « déi Lénk » du 19 septembre 2024)

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole à M. David Wagner (« déi Lénk ») qui explique que sa sensibilité politique souhaite obtenir de plus amples informations sur l'application de la réforme en matière de frais d'agence immobilière, telle que prévue dans la loi du 23 juillet 2024 portant modification : 1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ; 2° de l'article 1714 du Code civil. L'intervenant pose la question de savoir si le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire dispose d'informations selon lesquelles des agences immobilières contournent ou méprisent la nouvelle législation et quelles mesures il envisage de prendre en cas de violation de ladite loi.

Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, confirme que certaines agences immobilières ne respectent pas la nouvelle législation en matière de partage égal des frais d'agence entre le propriétaire et le locataire. Elles n'agissent pas nécessairement par mauvaise intention, mais dans l'ignorance des nouvelles dispositions. L'orateur dit également avoir connaissance de l'introduction de frais supplémentaires par certaines agences (p. ex. honoraires pour l'établissement d'un état des lieux d'entrée lors de la remise des clés à un nouveau locataire), à charge exclusive des locataires. Cette façon de procéder n'est pas dans l'esprit de la loi, mais ne constitue pas nécessairement une violation. Néanmoins, un avis juridique externe a été sollicité par la Direction de la protection des consommateurs, selon lequel de tels faits pourraient constituer des pratiques commerciales déloyales, passibles d'une amende correctionnelle de 251 à 120 000 euros. L'orateur rajoute que la Chambre immobilière a été sollicitée afin qu'elle informe ses membres des nouvelles dispositions légales en vigueur. Il est également prévu d'élaborer, de concert avec la Direction de la protection des consommateurs, une campagne de sensibilisation visant les locataires afin de les informer sur leurs droits en matière de bail à loyer.

Echange de vues

- Prenant note de ces explications, M. David Wagner salue l'intention du Ministère d'élaborer une campagne de sensibilisation à l'adresse des locataires et la sollicitation de l'avis juridique par la Direction de la protection des consommateurs. L'intervenant se dit préoccupé par les frais supplémentaires facturés par certaines agences immobilières, tout en estimant qu'il convient d'élaborer des règles permettant d'y remédier.

- M. Meris Sehovic (« déi gréng ») se renseigne sur le rôle des commissions des loyers instituées auprès des administrations communales dans la mise en œuvre de la réforme des frais de commission d'agence immobilière. M. Claude Meisch estime que les autorités communales qui encadrent lesdites commissions ont connaissance des nouvelles dispositions prévues par la loi susmentionnée, de sorte que lesdites commissions sont censées agir en connaissance de cause.

4. Divers

Aucun point divers n'est abordé.

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Annexe :

- Motion de Mme Paulette Lenert relative à l'analyse des différentes possibilités par un institut indépendant afin d'accroître la transparence sur le marché locatif

- Présentation *PowerPoint* : « Observatoire de l'Habitat – discussions autour des mécanismes de plafonnement des loyers »

Luxembourg, le 10 juillet 2024

1

MOTION

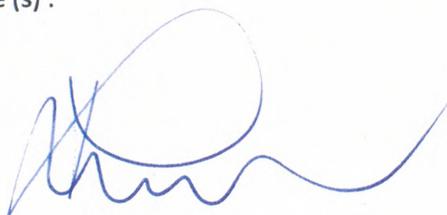
La Chambre des Député-e-s,

- considérant que le nombre de logements abordables publics destinés à la location est largement insuffisant au vu de la demande ;
- considérant qu'un nombre important de ménages à revenu modeste est contraint à louer un logement au prix du marché ;
- considérant le rapport du portail immobilier IMMOTOP qui relève une nouvelle augmentation des loyers au 2^{ème} trimestre 2024: +9,6% sur les loyers moyens par rapport au 2^{ème} trimestre 2023 ainsi qu'une augmentation de +13,5% entre le 2^{ème} trimestre 2022 et le 2^{ème} trimestre 2024 ;
- notant que le gouvernement a décidé de supprimer les dispositions qui visaient une réforme du plafonnement des loyers dans le cadre des amendements gouvernementaux au projet de loi n°7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil du 19 avril 2024 ;
- considérant la décision du gouvernement de réviser complètement les dispositions prévoyant la réforme du plafond des loyers ;
- notant qu'en attente de cette révision, le gouvernement a supprimé par le même train d'amendements l'obligation pour le bailleur de stipuler dans le contrat de bail le montant précis du capital investi, réévalué et décoté, dans le logement, ce qui aurait renforcé la transparence au regard du prix du loyer pour le locataire ;

invite le Gouvernement

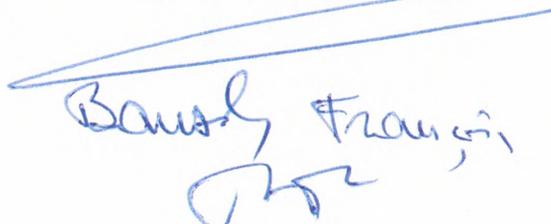
- à faire analyser par un institut indépendant tel le LISER les différentes possibilités afin d'accroître la transparence sur le marché locatif dans le contexte luxembourgeois (tel qu'un Mietspiegel) et de permettre la comparaison de loyers entre des logements similaires.

Signature (s) :



Paulette Lenert

Marc Goergen



Observatoire de l'Habitat -

Discussions autour des mécanismes de plafonnement des loyers

Réunion de la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire



Travaux en cours au LISER

1. Analyse des effets théoriques de l'introduction d'un contrôle des loyers
2. Panorama des systèmes de contrôle des loyers en vigueur en Europe
3. La diversité dans les pratiques du *Mietspiegel* en Allemagne
4. Projets de réforme du plafond des loyers actuellement en vigueur au Luxembourg
5. Analyses du rendement locatif, de ses évolutions et de ses composantes



SECTION 1

Analyse des effets théoriques de l'introduction d'un contrôle des loyers



1.1. Principales dimensions d'un système de contrôle des loyers

- Réglementation du **niveau** des loyers ;
- Réglementation des **évolutions** des loyers **lors d'un changement** / renouvellement de bail ;
- Réglementation des **évolutions** des loyers **en cours de bail** ;
- Possibilités de **répercuter des hausses de coûts sur les loyers** (par exemple lors d'une rénovation du logement).



1.2. Les effets positifs des systèmes de contrôle des loyers

1. Un **élément d'information** important pour un marché qui fonctionne correctement : des décisions plus rationnelles, des relations plus équilibrées entre bailleurs et locataires ;
2. Une **base de discussion pour faciliter les négociations** entre bailleurs et locataires ;
3. Un outil pour **éviter les loyers manifestement abusifs** (dans l'intérêt des locataires), **mais aussi les loyers manifestement sous-évalués** (dans l'intérêt des bailleurs) ;
4. Un outil pour limiter les hausses de loyer, ce qui devrait **réduire les taux d'effort des ménages locataires sur le marché privé.**



1.3. Les effets négatifs des systèmes de contrôle des loyers (1/2)

1. Les modèles de contrôle des loyers de première ou de deuxième génération risquent de **décourager l'investissement sur le marché locatif privé** en réduisant les taux de rendements d'un tel investissement ;
2. Pour éviter que les propriétaires retirent leurs biens du marché et/ou pour éviter une réduction de l'investissement locatif, l'Etat peut être incité à accorder des avantages fiscaux aux bailleurs, qui constituent alors un **coût supplémentaire pour les finances publiques** ;
3. Les modèles de contrôle des loyers de troisième génération risquent de **dissuader les bailleurs de procéder à des rénovations en l'absence de changement de locataire**. Dans ce cas, la limitation de la hausse des loyers se traduira par une baisse de la qualité des logements ;



Les effets négatifs des systèmes de contrôle des loyers (2/2)

4. Ce type de contrôle des loyers pourrait également **limiter la mobilité au sein du marché du logement**. Les locataires en place sont incités à conserver leur logement (même lorsqu'ils pourraient avoir une raison d'en changer) si leur loyer a augmenté beaucoup moins vite que les loyers de relocation. Mais cette réalité peut exister aussi en l'absence de contrôle des loyers ;
5. La réduction de la mobilité résidentielle pourrait également **entraver la mobilité professionnelle** (puisque les ménages subiraient un surcoût si un changement d'activité professionnelle les oblige à changer de localisation) ou à **augmenter la durée des trajets domicile-travail** si ces ménages changent d'activité professionnelle sans changer de logement.

1.4. Les critères jouant sur l'efficacité des systèmes de contrôle des loyers

- **Elasticité-prix de l'offre locative** : les investisseurs locatifs ajustent-ils le montant de leurs investissements en fonction des rendements locatifs bruts, c'est-à-dire du ratio entre les loyers reçus et le prix d'acquisition du bien mis en location ?
Ou les investisseurs locatifs recherchent-ils avant tout la sécurité (loyers payés régulièrement + absence de dégradation) *et/ou* une espérance de plus-value ?
- **Nature du système de contrôle des loyers** : il semble clair que la coexistence d'un segment régulé et d'un segment non-régulé au sein du marché locatif privé présente des effets négatifs évidents. En particulier, ce système favorise les locataires en place dans le système régulé (*insiders* du marché) au détriment des nouveaux locataires (*outsiders* du marché).



1.5. La nécessité d'une cohérence dans la politique du logement locatif

Les décideurs publics peuvent s'appuyer sur **trois catégories d'outils**, qui définissent conjointement la **politique du logement locatif** d'un territoire considéré :

- Des **mesures visant à augmenter l'offre de logements locatifs** : mesures fiscales pour favoriser l'investissement privé dans le secteur locatif + développement du logement locatif social / abordable ;
- Des **instruments d'aide à la demande de logements locatifs** : subventions versées aux locataires pour les aider à faire face à leurs dépenses de logement + aide au financement d'une garantie locative ;
- La réglementation, la **régulation des relations entre bailleur et locataire** : définition de la durée du contrat de bail et des possibilités de mettre fin à ce contrat + instruments d'encadrement du niveau et/ou de la hausse des loyers sur le marché locatif privé.



SECTION 2

Les systèmes de contrôle des loyers en vigueur en Europe

	Réglementation du niveau des loyers	Réglementation de l'évolution des loyers lors d'un changement de bail	Réglementation de l'évolution des loyers en cours de bail
LUXEMBOURG	OUI Règle des 5% du capital investi	NON	PARTIELLEMENT
ALLEMAGNE	PARTIELLEMENT – DANS CERTAINES ZONES Système de <i>Mietspiegel</i> Possibilité de saisir le juge en cas de fixation d'un loyer usuraire	OUI – DANS CERTAINES ZONES Système de <i>Mietpreisbremse</i>	OUI Limitation des hausses de loyer possibles et de leur périodicité
FRANCE	OUI – DANS CERTAINES ZONES Fixation de loyers de référence dans les zones tendues (lois ALUR et ELAN)	OUI – DANS CERTAINES ZONES Limites aux évolutions des loyers dans les zones tendues (lois ALUR et ELAN)	OUI Indice de Référence des Loyers (IRL)
BELGIQUE	NON Grille indicative mais non contraignante des loyers (En RBC, loyer abusif fixé depuis 2021)	NON	OUII Calcul spécifique à chaque région pour indexer le loyer
PAYS-BAS	OUI Différenciation entre loyers régulés (système de points) et libéralisés – Contrôle par la 'Huurcommissie'	NON	OUI Indexation annuelle limitée à 5,5% en 2024
SUISSE	PARTIELLEMENT Possibilité de saisir le juge en cas de fixation d'un loyer abusif	NON	OUI Taux d'intérêt de référence



SECTION 3

La diversité dans les pratiques allemandes du *Mietspiegel*



3.1. Le *Mietspiegel* = un exemple d'outil de contrôle des loyers

Le *Mietspiegel* (miroir des loyers) = un **outil** permettant de répondre à certains ou à l'ensemble des objectifs suivants :

1. **Fournir une indication**, une orientation, **sur le loyer « normal » de marché** pour un type de bien donné et une localisation donnée de ce bien ;
2. Permettre aux locataires et aux bailleurs de **disposer d'une information complète et précise sur les loyers réellement payés** (pas les loyers annoncés), avec un découpage très fin, ce qui permettra de rendre leurs choix plus rationnels ;
3. **Eviter la fixation de loyers manifestement « abusifs »**, à travers éventuellement un système de plafonnement ou d'encadrement à partir des valeurs de référence fournies par le *Mietspiegel* ;
4. **Fournir une grille de loyers acceptables** qui soit **utilisable par les autorités judiciaires** pour constater des loyers manifestement abusifs.



3.2. Les principes du *Mietspiegel* allemand

Les modalités du contrôle des loyers en Allemagne :

- Le contrat de bail doit impérativement indiquer la surface du logement et le loyer par m².
- En Allemagne, le système en vigueur n'est pas un véritable encadrement des loyers. Les loyers du secteur privé sont en effet fixés librement, qu'il s'agisse d'une première location ou d'une relocation.
- Le dispositif d'encadrement des loyers en vigueur repose avant tout sur l'objectif de modérer les augmentations de loyers en cours de bail.
- Mais le locataire peut s'adresser au juge s'il estime que le loyer est supérieur de 20% aux loyers pratiqués pour un logement équivalent. Il n'est cependant pas obligé de le faire: il peut accepter un tel loyer « exorbitant » en vertu de l'adage « pas de plaignant, pas de juge ».

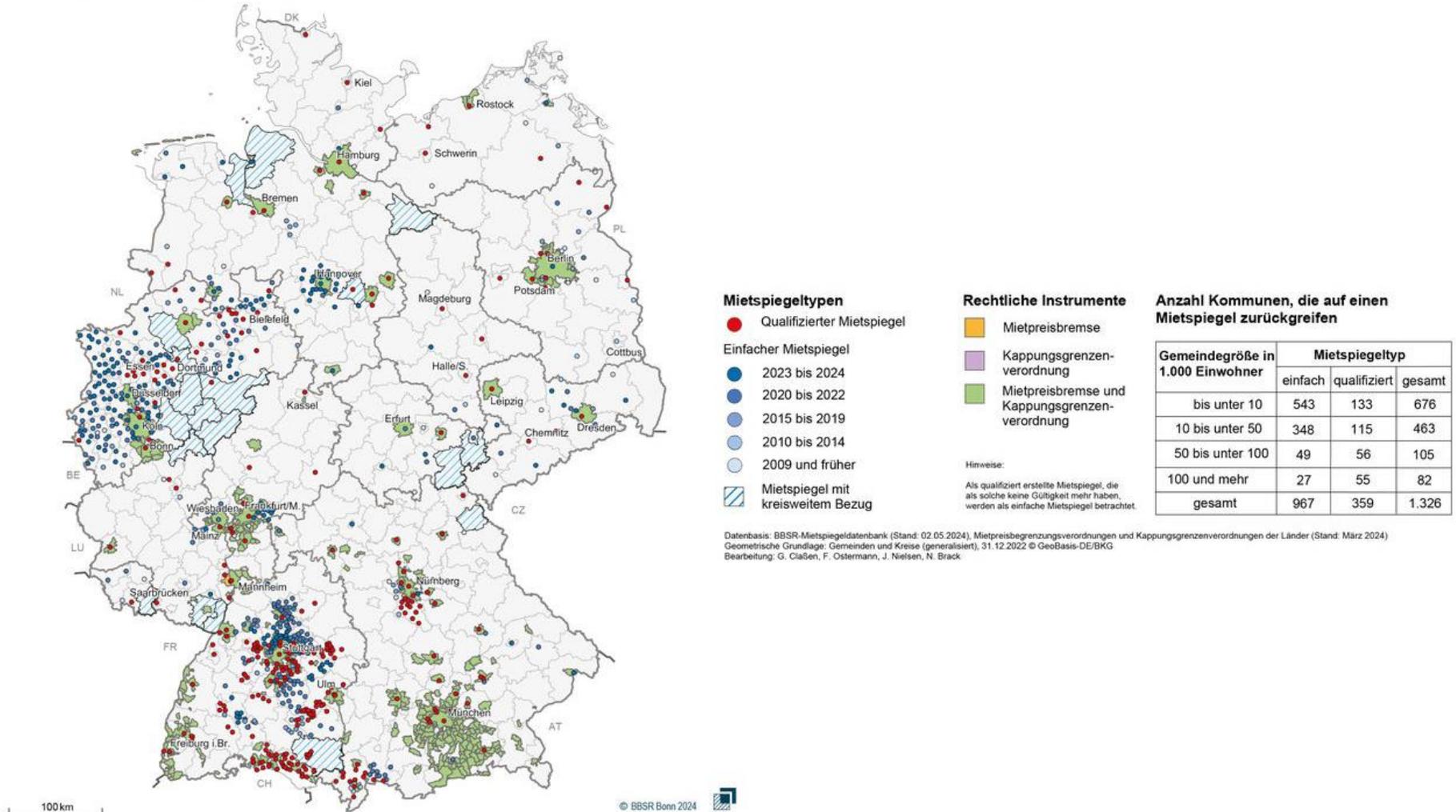
- 
-
- La loi autorise la contestation par le locataire uniquement si celui-ci peut prouver que le logement qu'il occupe était le seul logement disponible au moment de la signature du bail.
 - Le propriétaire peut demander à son locataire sous certaines conditions une augmentation de loyer au plus tôt un an après la conclusion du bail et au plus tous les dix-huit mois, avec une hausse maximale de 20% tous les trois ans. En cas de refus du locataire, le propriétaire peut se tourner vers le juge.

Un système de contrôle très décentralisé:

- **Les modalités pratiques d'application des dispositions « fédérales » sont très différentes selon les communes.** La législation allemande ne fait en effet pas explicitement référence aux observatoires de loyer, mais uniquement à la possibilité pour le juge de recourir à des banques de données, un expert ou des références de loyers payés pour des logements comparables.
- Certaines municipalités ont mis en place un observatoire « *Mietspiegel* » (= miroir des loyers) qui permet de mesurer les loyers pratiqués sur le marché. **Ces observatoires doivent être acceptés par les associations de propriétaires et de locataires** dans le but de déterminer des références juridiquement opposables lors des contentieux.
- Dans les autres cas, une expertise peut être demandée par le juge.

3.4. Le déploiement du *Mietspiegel* allemand en 2024

Mietspiegelverbreitung in Deutschland 05/2024





SECTION 4

**Penser des solutions adaptées
au contexte spécifique du
Luxembourg**



4.1. Réflexions générales

1. L'Histoire compte.

Le dispositif en vigueur contraint nécessairement les choix à venir : une remise à plat totale du système induirait des changements importants dans la distribution des loyers.

2. Une efficacité qui dépend du contexte géographique et de la situation conjoncturelle.

L'efficacité d'un système de contrôle des loyers dépend en partie de l'élasticité-prix de l'offre locative et du « rapport de force » entre bailleurs et locataires.

3. Le système de contrôle des loyers n'est qu'une composante de la politique du logement.

Les mesures visant à augmenter l'offre de logements locatifs, les mesures d'aide à la demande et le développement du logement abordable sont des composantes importantes.



4.2. Le contexte particulier du Luxembourg

4. Le coût du logement est devenu un poids très important pour de nombreux locataires.

Cf. Notes de l'Observatoire de l'Habitat n°38 (Situation des jeunes adultes) et n°40 (Comparaison du coût du logement Luxembourg / France / Belgique / Allemagne)

5. Au Luxembourg, la situation du marché du logement locatif est contrainte par l'offre.

La hausse des prix entre 2010 et 2022 s'expliquait en grande partie par un décalage entre demande élevée et contraintes sur l'offre de logements.

La situation actuelle dans le secteur de la construction met en péril l'offre future.

6. Un secteur du logement abordable relativement restreint.

Historiquement, le Luxembourg n'a pas fait le choix du logement locatif social (seulement 1,5% à 2% du parc de logements).

Développer un nouveau segment du logement abordable prend nécessairement du temps.



4.3. Penser des solutions adaptées au contexte luxembourgeois

7. Préserver un équilibre entre intérêts des bailleurs et des locataires.

Un plafonnement très strict des loyers pourrait créer un rationnement sur le marché locatif privé en cas de désengagement des investisseurs locatifs.

8. Renforcer la transparence sur le marché locatif.

Les statistiques actuelles sont incomplètes : la mobilisation des sources administratives et la collecte de données sur les loyers doivent être renforcées.

9. Renforcer les Commissions des loyers.

L'efficacité d'une Loi visant à réglementer le niveau des loyers dépend de l'équilibre des relations entre bailleurs et locataires **ET** de l'organe chargé de vérifier l'application de la Loi

10. Agir sur l'offre de logements.

La meilleure solution pour limiter les pressions sur les prix et les loyers est une augmentation significative et durable de l'offre de logements.



Merci fir Är Opmierksamkeet!



ANNEXE 1

Les systèmes de contrôle des loyers en vigueur en Europe – Quelques exemples



A1.1. Exemple de la France

- L'**IRL** est obtenu à partir de la moyenne de l'évolution des prix à la consommation (hors tabac et loyers) sur les 12 derniers mois et calculé par trimestre
- L'IRL détermine l'**augmentation** max. autorisée pour l'année (calcul qui diffère entre le secteur privé et le logement social; révision interdite pour un logement PEB F-G)
- Zones tendues (5 zones dont Paris et Lyon): **loyer de référence** minoré (max 30%) ou majoré (max 20%) en fonction de la localisation, du type de location, du nombre de pièces et de l'époque de construction
- **Révision du loyer** dans ces zones: suivant les loyers pratiqués localement pour le même type de logement et les rénovations effectuées depuis le dernier renouvellement du bail
- Le locataire doit être informé de la révision de loyer 6 mois avant la fin du bail et le loyer révisé entre en application progressivement suivant que le logement est vide ou meublé



A1.2. Exemple de la Belgique

- Les **trois régions** disposent d'une grille indicative des loyers se basant sur la localisation et les caractéristiques du logement.
- En **Wallonie**, l'indexation annuelle des loyers est calculée sur base de l'indice santé (basé sur l'indice des prix à la consommation) – uniquement pour les baux enregistrés; indexation des logements PEB D-G calculée différemment
- En **Région de Bruxelles-Capitale (RBC)**, l'indexation s'applique aux baux enregistrés dont le certificat PEB a été communiqué suivant un calcul qui dépend de l'entrée en vigueur du bail et du certificat PEB (facteurs de correction) et ne concerne pas le logement social.
- En RBC, le loyer de référence doit être communiqué dans le bail, mais n'est pas contraignant, bien qu'un dépassement de 20% de ce loyer est considérée abusive.
- En **Flandre**, le calcul de l'indexation annuelle dépend du certificat PEB (facteurs de correction). Le loyer peut être indexé à tout moment en cas de travaux d'économie d'énergie dans le logement



A1.3. Exemple des Pays-Bas

- Différenciation entre **loyers régulés** et **libéralisés** (seuil fixé à 879,66€ pour un bail commençant en 2024 – seuil très bas critiqué par le milieu académique)
- Pour les baux du secteur privé libéralisé: loyer **fixé librement**
- Pour les loyers régulés: **système à points** fonction de plusieurs critères (tq la surface du logement, le nombre de chambres, la PEB) >
 - Logement social: 143 points, max 879,58€ (2024)
 - Logement moyen: 144 à 186 points, max 1157,95€ (2024)
 - Logement libre: 187 points ou plus, prix libre
- Imposition d'une certaine **proportion de logements avec loyers régulés** dans certaines communes (par exemple, règle 40/40/20 à Amsterdam pour les projets de plus de 10 logements)
- **Indexation limitée** jusqu'au 01/05/2029 par l'index sur les revenus + 1% (max 4,1% en 2023; max 5,5% en 2024)



A1.4. Exemple de la Suisse

- La régulation des loyers diffère selon les **cantons**. Par exemple, en Suisse romande, le bailleur doit communiquer le montant du loyer du bail précédent si le locataire l'exige.
- Au niveau national, le bail à loyer est régi par le Code des Obligations. Le loyer doit refléter la réalité du marché, sinon le locataire peut en contester le caractère **abusif**.
- Ce dernier est reflété par un rendement excessif, en fonction du **taux d'intérêt de référence** (basé sur le taux hypothécaire moyen des banques) fixé actuellement à 1,75%.
- La fixation et la **révision annuelle** du loyer doivent faire l'objet d'une **clause** dans le contrat de bail. Outre le taux d'intérêt de référence, la révision dépend aussi d'autres facteurs tels que l'indice des prix à la consommation (« renchérissement »).
- Pour évaluer le caractère abusif ou non d'un loyer, les cantons ont créé des dispositifs d'**observation des loyers**. Par exemple, l'Office Cantonal de la Statistique de Genève (OCSAT) publie chaque année une étude sur le niveau des loyers.
- Une **commission cantonale de conciliation** est compétente pour trancher les questions relatives aux baux et aux loyers.



ANNEXE 2

Les principales caractéristiques du *Mietspiegel* allemand



Caractéristiques générales :

- Type de *Mietspiegel* (qualifié / non qualifié)
- Fréquence d'actualisation du *Mietspiegel*
- Etendue géographique (commune ? niveau infra-communal ? niveau supra-communal ?)
- Participants à l'élaboration du *Mietspiegel* (représentants communaux ? représentants des bailleurs ? des locataires ? autres acteurs ?)

Définition du champ couvert par le *Mietspiegel* :

- Champ des logements couverts (maisons ? appartements ? restriction éventuelle sur les superficies minimales et maximales ? logements meublés ?)
- Champ des loyers couverts (loyers de relocation + Loyers en cours de bail augmentés au cours des 4 dernières années)
- Mesure concrète des 5 facteurs définis au niveau fédéral (type de logement + superficie + équipement + qualité + situation) ?



Caractéristiques de l'enquête (*Mietspiegel* qualifié uniquement) :

- Taille de l'échantillon
- Types d'individus enquêtés (locataires ? propriétaires ? les deux ?)
- Mode de passation de l'enquête

Modalités de restitution du *Mietspiegel* :

- Forme et contenu de la publication (à définir par la commune)
- Critères retenus pour la Mietspiegeltabelle des loyers comparatifs usuels
- Caractéristiques supplémentaires prises en compte pour la restitution
- Modalités de prise en compte des caractéristiques supplémentaires
- Manière d'exploiter les résultats : Tabellenmietspiegel ou Regressionsmietspiegel ?
- Mode de calcul du loyer comparatif usuel
- Définition d'une fourchette autour du loyer comparatif usuel
- Modalité de prise en compte de la localisation résidentielle / géographique