

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Réunion retransmise en direct¹

Procès-verbal de la réunion du 25 septembre 2025

Ordre du jour :

1. Echange de vues au sujet d'une non-mise en place d'un « Mietdeckel » (plafonnement des loyers)
(demande du groupe politique LSAP du 13 juin 2025)
2. Divers

*

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

M. Jean-Paul Schaaf remplaçant M. Félix Eischen
Mme Octavie Modert remplaçant M. Marc Lies

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

Mme Andrée Gindt, Mme Marie-Josée Vidal, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Magdalena Gorczynska, Mme Kristell Leduc, M. Julien Licheron, M. Antoine Paccoud, Mme Constance Uyttebrouck, du Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER)

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Marc Lies

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

**1. Echange de vues au sujet d'une non-mise en place d'un « Mietdeckel »
(plafonnement des loyers)
(demande du groupe politique LSAP du 13 juin 2025)**

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole à Mme Paulette Lenert (LSAP) qui rappelle que la motion 4358, adoptée lors de la séance publique de la Chambre des Députés du 10 juillet 2024, invite le Gouvernement « à proposer une réforme du régime actuel de plafond des loyers ayant comme but de protéger les locataires en endiguant la croissance continue des loyers sur le marché locatif privé et à déposer le projet de loi respectif à la Chambre des Députés au plus tard le 30 juin 2025 ». Or, il s'avère que des déclarations faites en juin 2025 par M. le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire à la presse laissent à penser que le Gouvernement ne compte plus réformer ledit régime¹. A cela s'ajoutent des propos récents de la part de la Bourgmestre de la Ville de Luxembourg, Mme Lydie Polfer (DP), qui s'est prononcée contre l'introduction d'un registre national des bâtiments et des logements². L'intervenante souhaite dès lors savoir si le Gouvernement entend respecter la motion précitée et traiter la réforme du plafond des loyers en priorité.

Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, souligne que la transparence du marché locatif reste une priorité du Gouvernement qui entend par ailleurs maintenir la mise en place du registre national des bâtiments et des logements, telle que prévue dans l'accord de coalition 2023-2028. L'orateur souligne que c'est l'absence de transparence au marché locatif qui pèse sur la prise de décision et sur les pistes à envisager pour réformer le bail à loyer. Cependant, cette réforme ne pourra se faire qu'une fois la crise actuelle du marché de l'immobilier révolue. En attendant cette accalmie, il convient d'analyser les pistes à envisager qui doivent reposer sur l'équilibre des intérêts tant des locataires que des investisseurs privés et des propriétaires. Les recherches effectuées par le LISER constituent une base de discussion importante afin d'avancer dans la prise de décision.

Parole est ensuite donnée aux représentants du LISER qui, à l'aide d'une présentation *PowerPoint*, donnent un aperçu d'éléments à prendre en considération en vue d'une réforme du bail à loyer. Pour de plus amples informations, il est renvoyé au document figurant en annexe du présent procès-verbal.

Les points principaux se présentent comme suit :

- le marché de l'emploi et le nombre des frontaliers ne cessent de croître, ce qui fait augmenter le nombre potentiel de personnes à la recherche d'un logement. Le nombre de nouveaux ménages dépasse depuis des décennies le nombre de nouveaux logements. Le pourcentage des propriétaires a récemment connu une baisse en raison de l'explosion des prix de l'immobilier et des taux d'intérêt des prêts immobiliers. Les locataires changent régulièrement de logement : il en résulte un marché très fluide, avec une population difficile à appréhender. 30 pour cent de la population (les locataires du marché privé) transfèrent chaque mois 60 millions d'euros à un autre groupe de la population, représentant 30 pour cent des ménages (les bailleurs) ;

- l'offre de logements mis en location est restée constante au cours des deux dernières années, avec un nombre de maisons locatives en baisse continue. Les prix des loyers annoncés ont augmenté de 3,5 à 4 pour cent depuis 2010, alors que les loyers en cours de bail ont connu une hausse de 2 pour cent, équivalente au taux d'inflation. A noter que les loyers annoncés des appartements sont à la baisse depuis le deuxième trimestre 2024. La

¹ cf. article du « Tageblatt » du 6 juin 2025.

² Ce registre est prévu par le projet de loi 8086 relative aux registres national et communaux des bâtiments et des logements

part des chambres meublées dans les annonces immobilières a connu une augmentation significative depuis 2022 ;

- la segmentation géographique des loyers au Luxembourg, proposée par le LISER, repose sur une modélisation hédonique des loyers annoncés, visant à obtenir une valorisation moyenne par commune en neutralisant les effets de composition, qui est complétée par un algorithme de partitionnement pour regrouper les communes en minimisant la variance intra-groupe, avec ajout d'un critère de contiguïté géographique ;

- le taux d'effort des ménages mesure le rapport entre le coût du logement et le revenu disponible d'un ménage. Plus ce taux est élevé, plus la charge financière que représente le logement est importante pour le ménage. Le taux d'effort des ménages locataires du marché privé est supérieur au taux d'effort des ménages propriétaires avec emprunt. Le coût du logement représente une part très importante du revenu disponible chez les ménages à faible revenu et les familles monoparentales, qui ne trouvent guère d'alternatives sur le marché locatif social public qui est sous-développé au Grand-Duché ;

- le taux de rendement locatif brut moyen des bailleurs était de 4,4 pour cent en moyenne de 2010 à 2018, pour baisser à 3 pour cent en 2022 et remonter à 3,66 pour cent en 2024. La motivation principale qui dirige les investisseurs est la perspective de plus-value qui a progressivement remplacé le rendement locatif brut ;

- de nouvelles formes de logements locatifs partagés se développent sur le marché. Des concepts tels que le « co-living », la location de courte durée ou les résidences de logement partagé permettent la flexibilité, l'expérience en communauté, des services et espaces partagés pour des périodes de transition, à des tarifs néanmoins plus élevés que le marché locatif « traditionnel ». L'offre de ces nouveaux segments est concentrée dans et autour de Luxembourg-Ville et Belval et se positionne à l'interface entre logement et hôtellerie. Il en résulte la nécessité de redéfinir la notion de « logement », au regard de toutes les typologies possibles et de leurs implications sur les plans urbanistique, statistique, de l'habitabilité et du coût.

A noter que le LISER, en tant que partenaire du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire dans l'Observatoire de l'habitat, réalise une étude intitulée « plafonnement des loyers au Luxembourg », à travers une démarche de consultation de 36 experts représentant les locataires, les bailleurs, les représentants du secteur immobilier, les chambres professionnelles, des chercheurs nationaux et internationaux ainsi que des bureaux locaux d'organisations internationales telles que la Commission européenne ou le Fonds monétaire international. Les sujets évoqués dans cette étude sont, entre autres, le choix des critères applicables et les objectifs d'un plafonnement des loyers d'habitation.

Le LISER est également mandaté par le Ministère à réaliser une enquête permettant d'établir un premier cadastre des loyers au Luxembourg qui, à l'instar du « Mietspiegel » allemand, a comme objectif de refléter le niveau des loyers pratiqués dans différents quartiers d'une commune en différenciant les logements sur la base de critères de qualité et de leur situation géographique. Le cadastre des loyers est établi au moyen d'enquêtes, à destination des locataires et/ou des bailleurs. Il ressort des données anonymisées transmises par l'Administration du cadastre et de la topographie que la valeur totale des biens immobiliers et fonciers est estimée à 212 milliards d'euros, répartis entre 208 340 propriétaires privés. 10 pour cent des propriétaires (20 834 individus) détiennent 102 milliards d'euros, représentant 48 pour cent de la valeur totale. 28 472 personnes physiques détiennent plus d'un bien immobilier et, au total, 91 033 biens.

Echange de vues

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

- Prenant note du fait que les chercheurs du LISER s'attendent à un taux de réponse d'environ 10 pour cent de la part des bailleurs sollicités dans l'enquête visant à établir le cadastre des loyers, Mme Paulette Lenert (LSAP) estime qu'une telle façon de procéder ne livre pas des données fiables sur le marché locatif au Grand-Duché, mais se limite à donner des indications sur base de déclarations volontaires qui ne sont de surcroît pas vérifiables. Il serait dès lors préférable de procéder à un recensement. Dans ce contexte, Mme Barbara Agostino (DP) et Mme Lydie Polfer (DP) donnent à considérer que les administrations fiscales devraient disposer des données relatives aux loyers versés aux bailleurs qui doivent les indiquer dans leurs déclarations d'impôt. M. Yves Cruchten (LSAP) rappelle par ailleurs que le recensement fiscal annuel, aboli depuis 2013, renseignait sur les données relatives aux loyers versés pour les locaux d'habitation. Mme Lydie Polfer ajoute qu'en 2008, la Ville de Luxembourg avait lancé une étude d'envergure afin de créer un registre communal des logements. Ce projet a été attaqué en justice par l'Union luxembourgeoise de la propriété immobilière et un certain nombre de bailleurs privés qui en contestaient la base légale. Les plaignants ayant obtenu raison par toutes les instances judiciaires, la Ville s'était vue obligée de détruire les données collectées. Le représentant du LISER confirme que les administrations publiques disposent de bon nombre de données permettant d'établir un cadastre de loyers précis. Les données transmises par l'Administration du cadastre et de la topographie fournissent ainsi des informations importantes, mais elles restent imprécises en ce qu'elles ne permettent par exemple pas de distinguer le nombre de ménages habitant une maison de rapport qui a été divisée par ses propriétaires en plusieurs logements distincts, sans qu'aucune copropriété n'ait été déclarée. Les données détenues par les administrations fiscales pourraient contribuer à éclaircir ces zones d'ombre, mais leurs responsables ont laissé entendre aux chercheurs du LISER que ces données ne sont pas digitalisées ou exploitables.

- M. David Wagner (« déi Lénk »), qualifiant la situation des locataires au Grand-Duché comme catastrophique, souligne l'importance d'une réforme du plafonnement des loyers. Etant donné que les données transmises par l'Administration du cadastre et de la topographie dans le cadre de l'enquête visant à établir le cadastre des loyers ont pour objet les biens immobiliers en propriété privée, l'intervenant se renseigne sur les personnes morales propriétaires de biens immobiliers au Grand-Duché. Le représentant du LISER explique que son institut dispose des informations relatives aux sociétés propriétaires de biens immobiliers, qui seront également exploitées pour déterminer les actionnaires desdites sociétés, sachant que les personnes morales constituent la minorité parmi les propriétaires de biens immobiliers.

- M. Meris Sehovic (« déi gréng ») rappelle que l'article 3, paragraphe 1^{er}, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, dispose que « [l]a location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement ». Or, il s'avère qu'il n'existe pas de disposition légale obligeant le bailleur de divulguer le montant dudit capital investi. L'intervenant pose la question de savoir si son inscription dans le contrat de bail contribuerait à rendre le marché locatif plus transparent et stabiliser les prix, tout en renforçant les droits des locataires. Le représentant du LISER affirme que la divergence entre la législation relative au bail à usage d'habitation, d'une part, et le marché locatif réel, d'autre part, est en effet regrettable. L'inscription du capital investi dans le contrat de bail permet certes de rendre le marché locatif plus transparent, mais ne livre qu'un aperçu momentané du montant du loyer, sans donner d'indication sur son évolution dans le temps. Le cadastre des loyers permet par contre au locataire de connaître le loyer de référence pour un bien similaire au sien, en attendant des instruments plus précis tels que le registre national des bâtiments et logements, un registre des baux ou un enregistrement obligatoire des loyers.

- En réponse à une question de M. David Wagner, le représentant du LISER dit ne pas être en mesure de dévoiler l'identité des 36 experts sollicités dans le cadre de l'étude intitulée

« plafonnement des loyers au Luxembourg », ceci pour des raisons d'anonymat et afin d'assurer la liberté de parole des participants.

- Répondant à une question de Mme Barbara Agostino, le représentant du LISER explique qu'à défaut d'enregistrement obligatoire des baux³, les chercheurs ont recours aux données collectées dans le cadre du recensement de la population, celles issues des dépenses de consommation finale des résidents sur le territoire national en vue du calcul de l'indice des prix à la consommation, ainsi qu'aux annonces immobilières, pour cerner les loyers au Grand-Duché.

- Interrogé par Mme Barbara Agostino, le représentant du LISER explique que la baisse continue du nombre de maisons locatives est due à une fluctuation moins fréquente de leurs locataires, contrairement aux appartements en location. A cela s'ajoute le fait que certaines de ces maisons ont été transformées pour que leurs pièces soient louées en chambres de location. Finalement, le flux des investissements se dirige actuellement davantage vers les appartements en location, qui ont plus la cote parmi les investisseurs que les maisons locatives.

- M. Yves Cruchten et M. Meris Sehovic rappellent que par la motion adoptée le 10 juillet 2024 par la Chambre des Députés, le Gouvernement s'est engagé à déposer, avant le 30 juin 2025, un projet de loi portant réforme du régime actuel de plafond des loyers. Force est de constater que ce délai est révolu, sans que le Gouvernement n'ait donné suite à son engagement. Les intervenants posent dès lors la question de savoir si le Gouvernement a abandonné toute intention de réformer le plafonnement des loyers et de rendre le marché locatif plus transparent. M. Claude Meisch, tout en soulignant la volonté du Gouvernement d'entamer ladite réforme, donne à considérer que des tentatives similaires⁴ ont été lancées par son prédécesseur pour à la suite être fortement contestées ultérieurement par toutes les parties prenantes. La recherche d'un consensus entre les intérêts des bailleurs et des locataires risque d'entraver l'état d'avancement de la réforme, d'autant plus qu'il faut veiller à ce qu'elle se fasse à la fin de la crise du marché immobilier en cours. L'orateur dit dès lors ne pas exclure de procéder, à brève échéance, à des adaptations ponctuelles de la loi modifiée du 21 septembre 2006 précitée, sur base des propositions faites par M. Meris Sehovic au cours de la présente réunion et dans l'objectif d'améliorer la transparence et la praticabilité de la législation en vigueur. Les données collectées et analysées par le LISER sont importantes puisqu'elles permettent d'orienter le Gouvernement dans sa prise de décision. L'accès aux données des administrations fiscales constitue une plus-value pour augmenter la précision des études menées par l'institut, mais ne saura se faire sans base légale afférente. L'orateur dit constater un grand consensus parmi les membres de la Commission en vue de la création d'un cadastre des loyers qui permet d'obtenir un aperçu permanent du niveau des loyers pratiqués dans différents quartiers d'une commune, tout en guidant les décideurs politiques dans leurs choix à prendre en matière de réforme du bail à loyer. Ce cadastre pourrait ensuite servir de base pour l'introduction d'un frein des loyers, à l'instar de la « Mietpreisbremse » allemande. Un frein des loyers serait plus efficace si la mise en rapport du loyer d'un bien avec des biens similaires avoisinants était possible. L'orateur souligne l'importance de créer des instruments permettant aux locataires de faire valoir leur droit. A cet égard, il conviendrait de réfléchir sur le fonctionnement des commissions des loyers instituées auprès des administrations communales.

³ L'obligation d'enregistrer les baux est supprimée depuis le 1^{er} janvier 2017.

⁴ cf. amendements gouvernementaux concernant le projet de loi 7642 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 (doc. parl. 7642⁸, 7642¹⁴).

- Mme Paulette Lenert dit saluer et apporter le soutien de son groupe politique aux propositions faites par M. le Ministre qui tiennent compte des objectifs énoncés dans la motion susmentionnée.

2. Divers

Aucun point divers n'est abordé.

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Annexe :

Présentation *PowerPoint* : « Eléments pour guider une réforme du bail à loyer »



Observatoire de l'**Habitat**

Éléments pour guider une réforme du bail à loyer

Commission Logement, Chambre des Députés,
25.09.25



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire



LISER
Luxembourg Institute of
Socio-Economic Research



Observatoire de l'**Habitat**

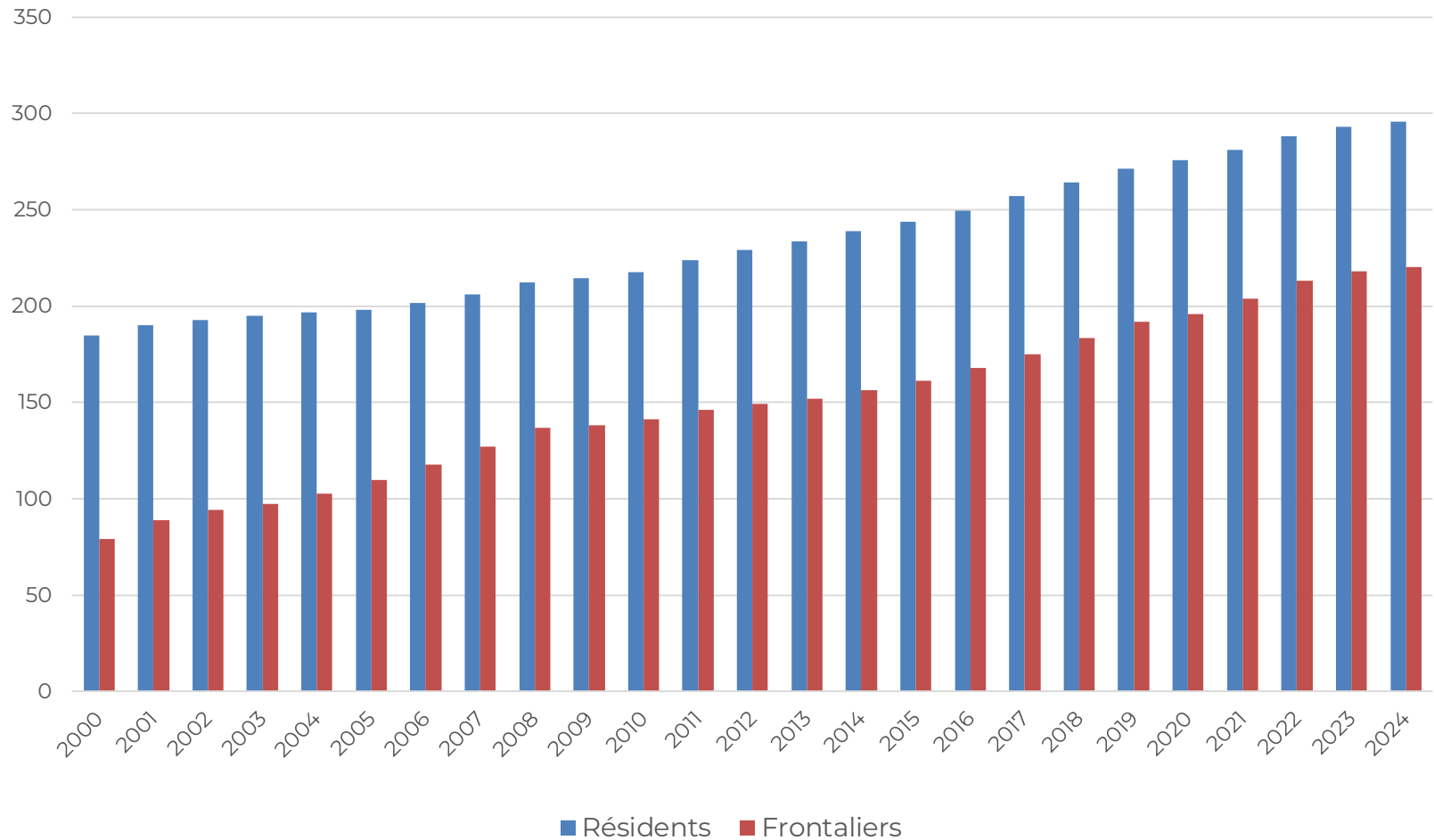
La location au Luxembourg:
aspects statistiques



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

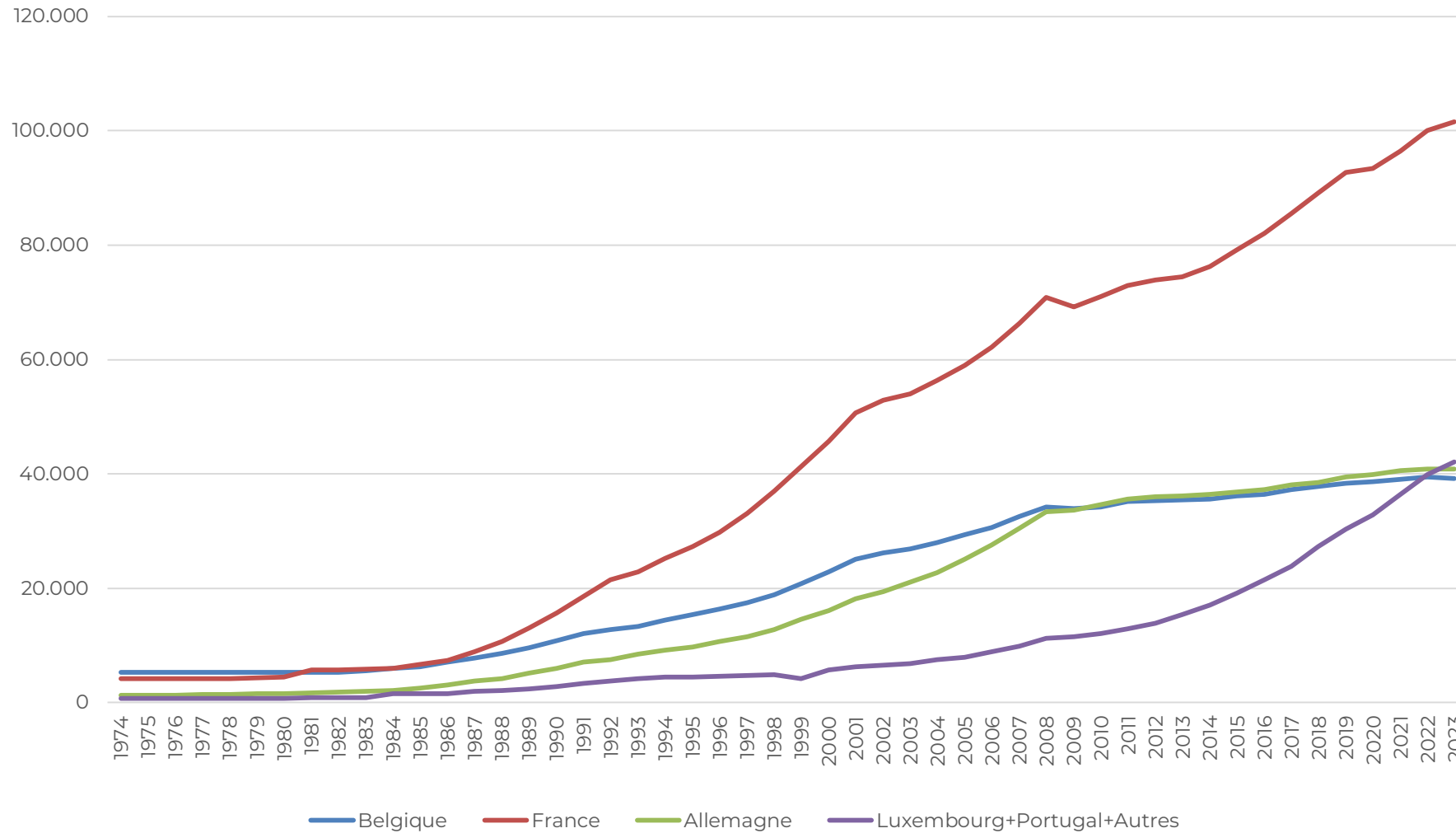


Vue d'ensemble du marché du travail



Source : STATEC

Travailleurs frontaliers selon la nationalité



Source : STATEC

Commission Logement, Chambre des Députés, 25.09.25

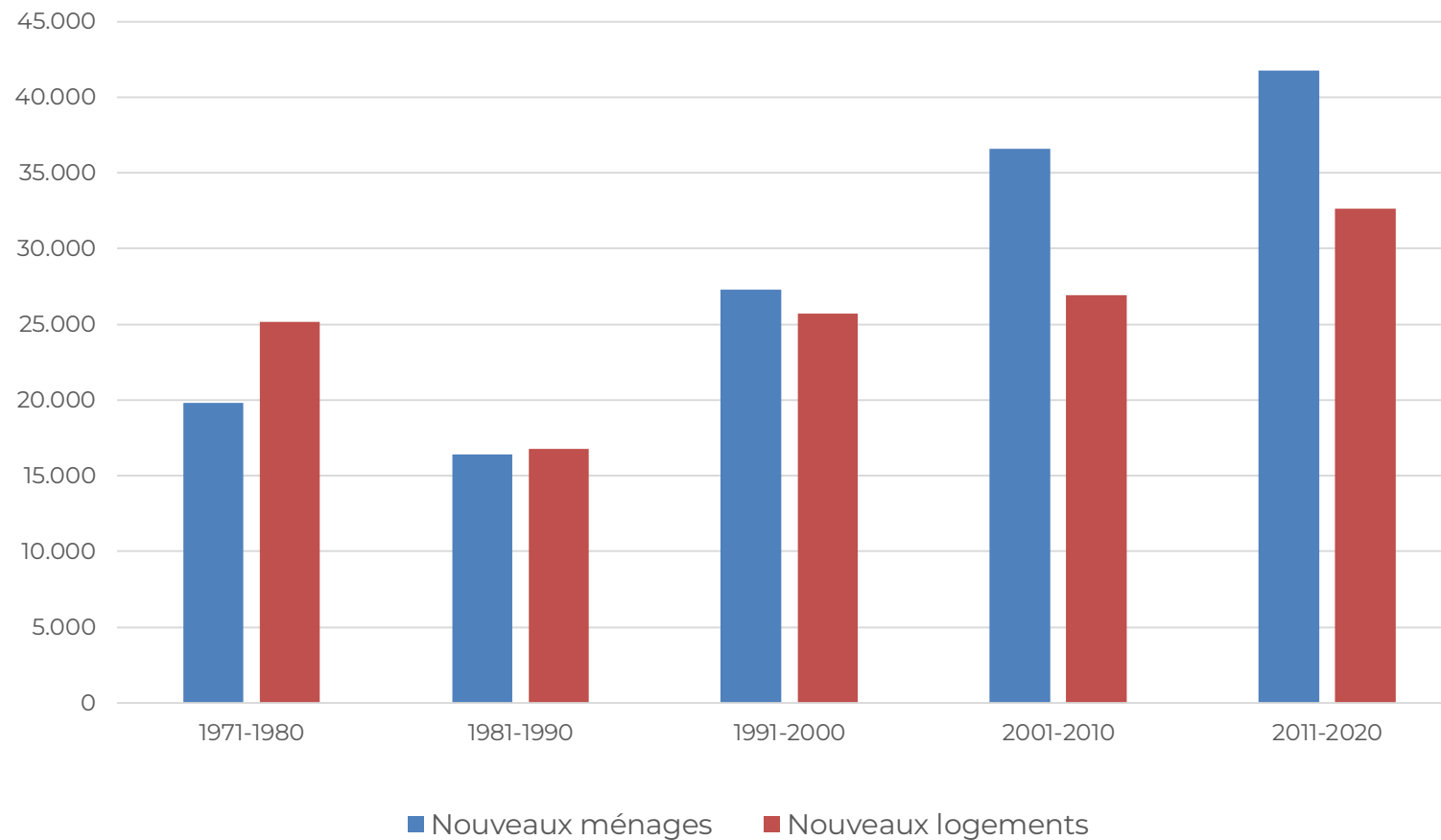


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire



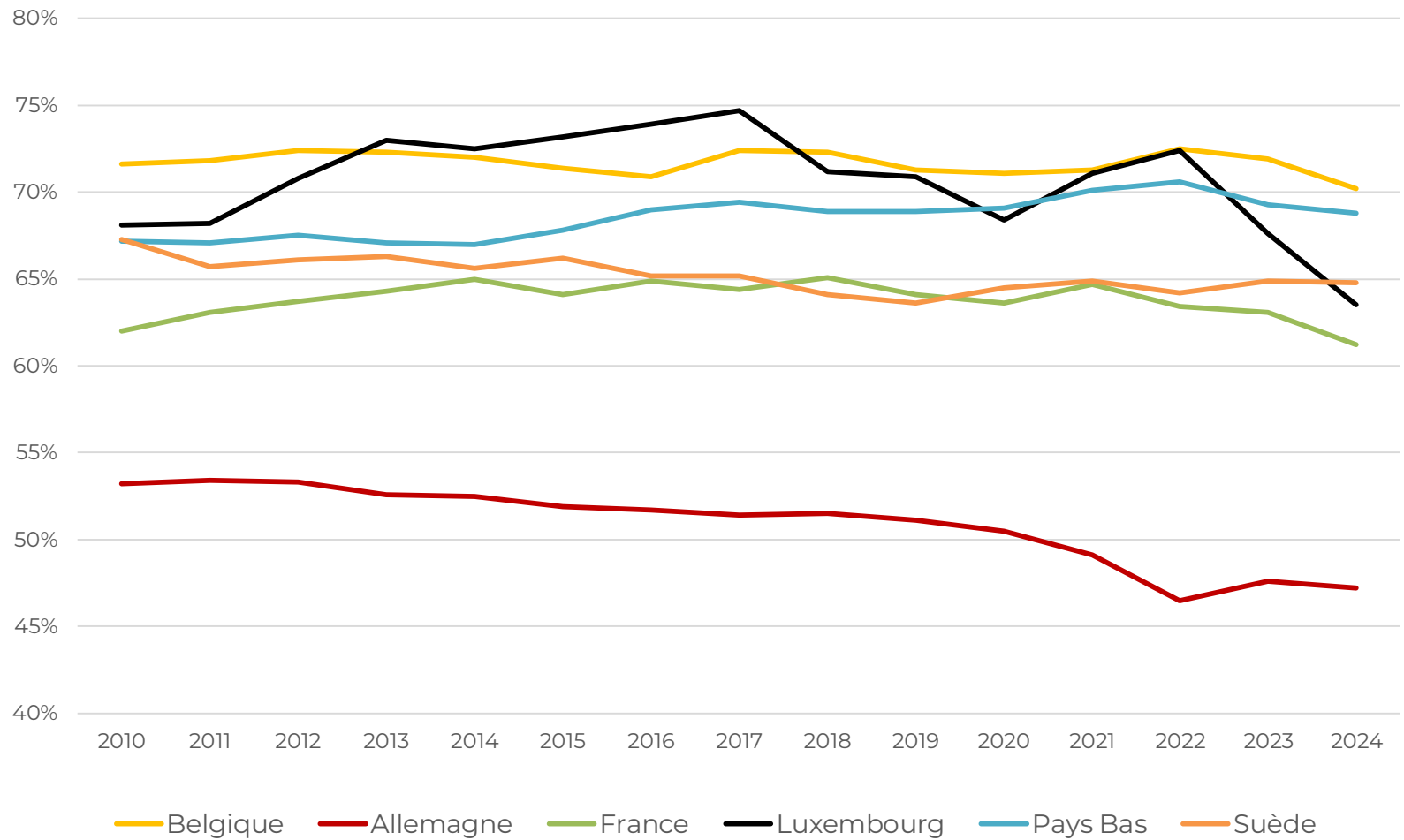
LISER
Luxembourg Institute of
Socio-Economic Research

Ménages et logements depuis 1970



Source : STATEC

Pourcentage de propriétaires (EU-SILC)



Source : Eurostat

Ancienneté d'emménagement

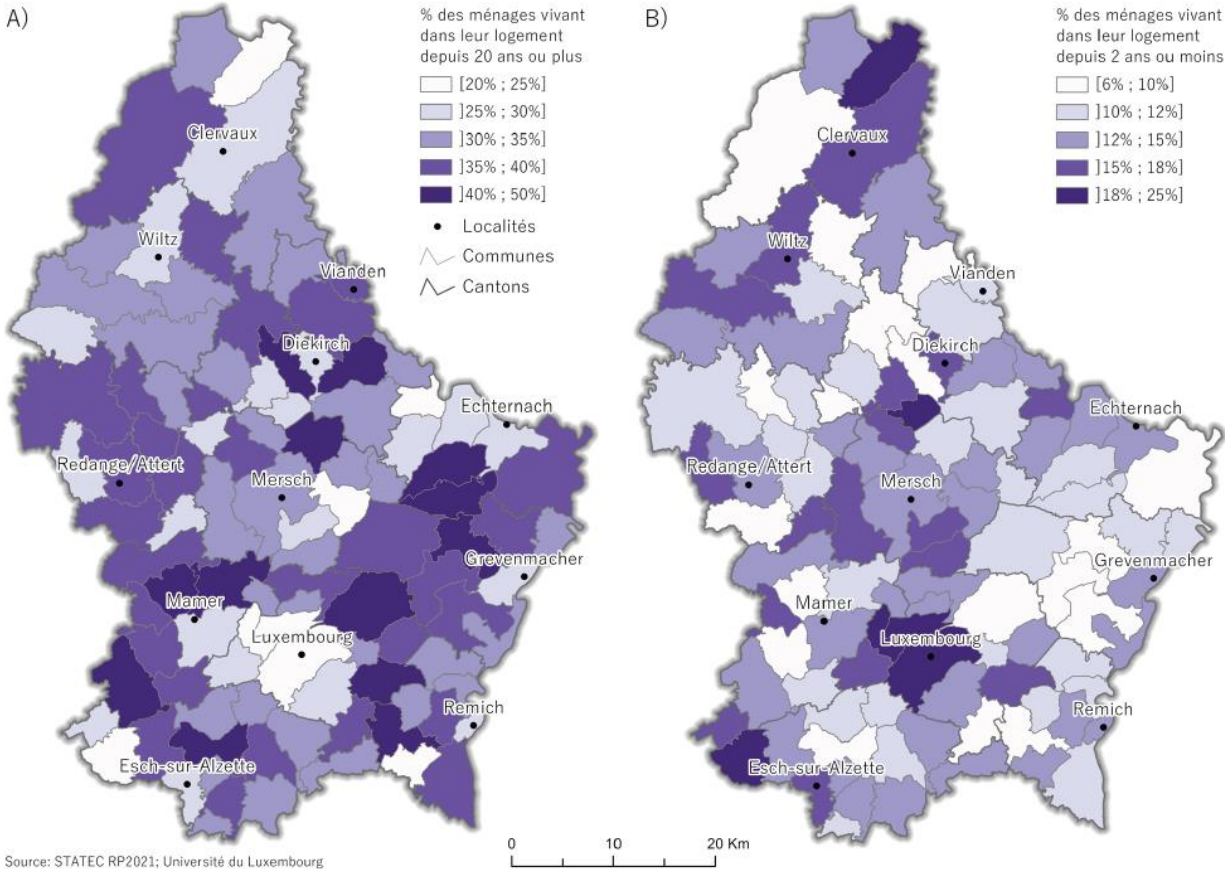
Cartes 4. Ancienneté d'emménagement des ménages privés par commune en 2021.

Tableau 15. Ancienneté d'emménagement par statut d'occupation en 2021

	Propriétaire	Logé à titre gratuit	Locataire à loyer réduit	Locataire à loyer normal
2016 et après	27%	37%	55%	65%
2011 et après	42%	55%	74%	83%
2001 et après	62%	73%	90%	95%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu aux questions sur le statut d'occupation du logement et l'ancienneté d'emménagement. Ce croisement est possible pour 186,350 ménages sur 250,296 (74.4% des ménages).



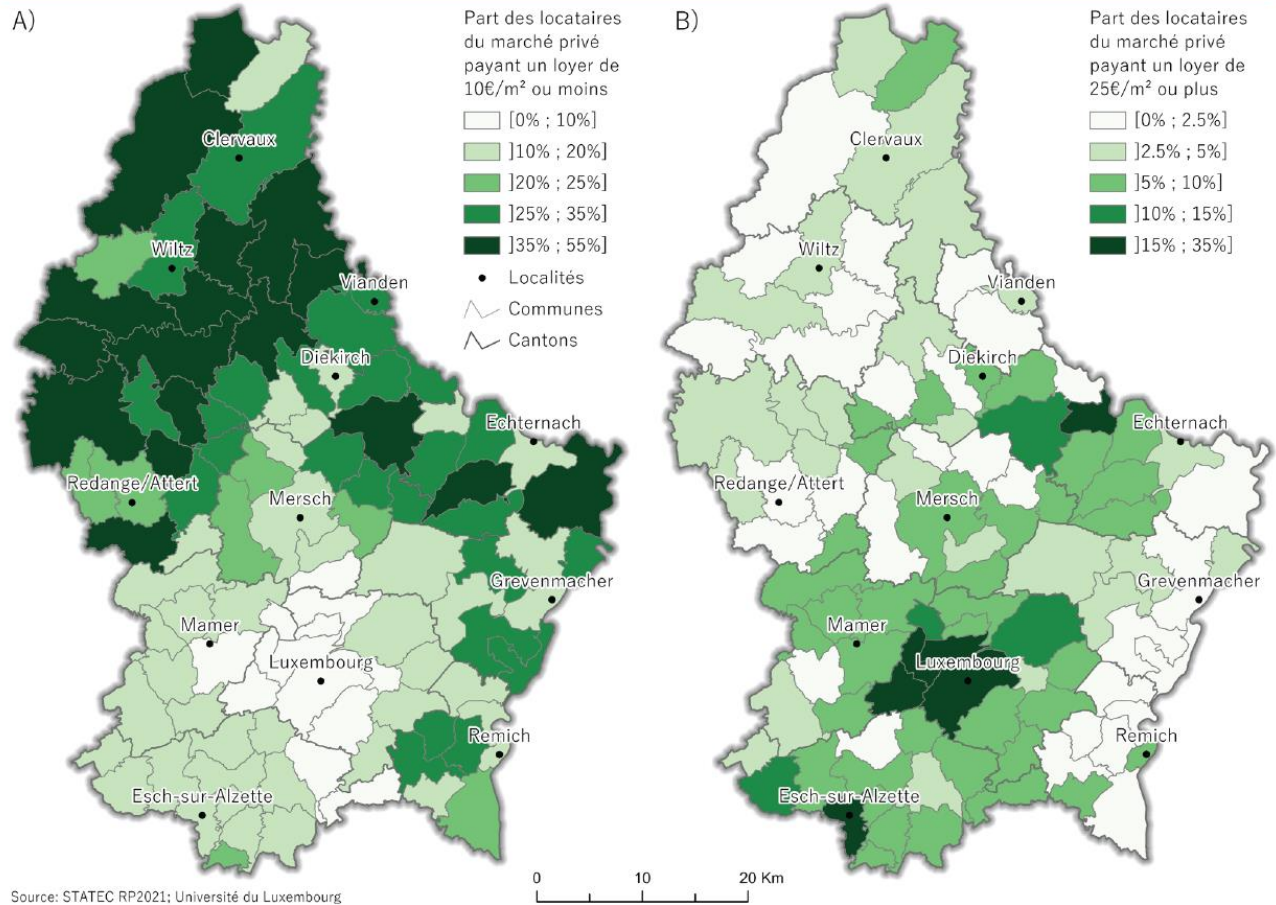
Source: Paccoud, A., Górczyńska-Angiulli, M., Ferro, Y., Schiel, K., & Pigeron-Piroth, I. (2024, juin 27). *Panorama du logement en 2021: du changement dans la continuité*. STATEC. <https://statistiques.public.lu/fr/recensement/panorama-du-logement-des-residents.html>

Tableau 18. Part des locataires par niveau de loyer normal ou réduit en 2021.

Classes de loyer	Locataires payant un :		Tous les locataires
	loyer normal	loyer réduit	
4.9€/m² et moins	2.1%	26.9%	4.2%
entre 5 et 9.9€/m²	12.5%	44.9%	15.2%
entre 10 et 14.9€/m²	29.8%	17.4%	28.7%
entre 15 et 19.9€/m²	28.0%	5.3%	26.1%
entre 20 et 24.9€/m²	16.0%	2.2%	14.9%
entre 25 et 39.9€/m²	10.0%	2.4%	9.4%
40€/m² et plus	1.5%	0.8%	1.5%
Total	100.0%	100.0%	100.0%

Source : STATEC, RP2021

Cartes 6. Loyer par m² payé par les ménages privés locataires et payant un loyer normal par commune en 2021.



Source: Paccoud, A., Górczyńska-Angiulli, M., Ferro, Y., Schiel, K., & Pigeron-Piroth, I. (2024, juin 27). *Panorama du logement en 2021: du changement dans la continuité*. STATEC. <https://statistiques.public.lu/fr/recensement/panorama-du-logement-des-residents.html>

Inégalités liées au marché locatif

30% de la population (les **locataires** du marché privé)...

transfère chaque mois 60 millions d'euros...

à un autre groupe de la population représentant 30% des ménages (les **baillleurs**).

Tableau 20. Loyer par m² payé par les ménages privés par pays naissance de la personne de référence en 2021.

Pays de naissance	Part des ménages avec un loyer de 10€/m² ou moins	Part des ménages avec un loyer de plus 10€/m² et de moins de 25€/m²	Part des ménages avec un loyer de 25€/m² ou plus	Total
Luxembourg	20.1%	72.9%	7.0%	100.0%
Autre pays de l'Union Européenne	13.3%	69%	17.7%	100.0%
Ailleurs en Europe	11.4%	69.7%	18.9%	100.0%
Afrique	11.4%	69.1%	19.5%	100.0%
Caraïbes, Amérique du sud ou Centrale	7.2%	68.2%	24.6%	100.0%
Amérique du Nord et Océanie	7.0%	71.0%	22.0%	100.0%
Asie	8.5%	61.8%	29.7%	100.0%

Source : STATEC, RP2021

Note : ce tableau n'est établi qu'à partir des ménages privés ayant répondu aux questions sur le loyer, sur la surface de leur logement et sur leur pays de naissance.

Source: Paccoud, A., Górczyńska-Angiulli, M., Ferro, Y., Schiel, K., & Pigeron-Piroth, I. (2024, juin 27). *Panorama du logement en 2021: du changement dans la continuité*. STATEC. <https://statistiques.public.lu/fr/recensement/panorama-du-logement-des-residents.html>



Observatoire de l'**Habitat**

Le marché locatif au
Luxembourg

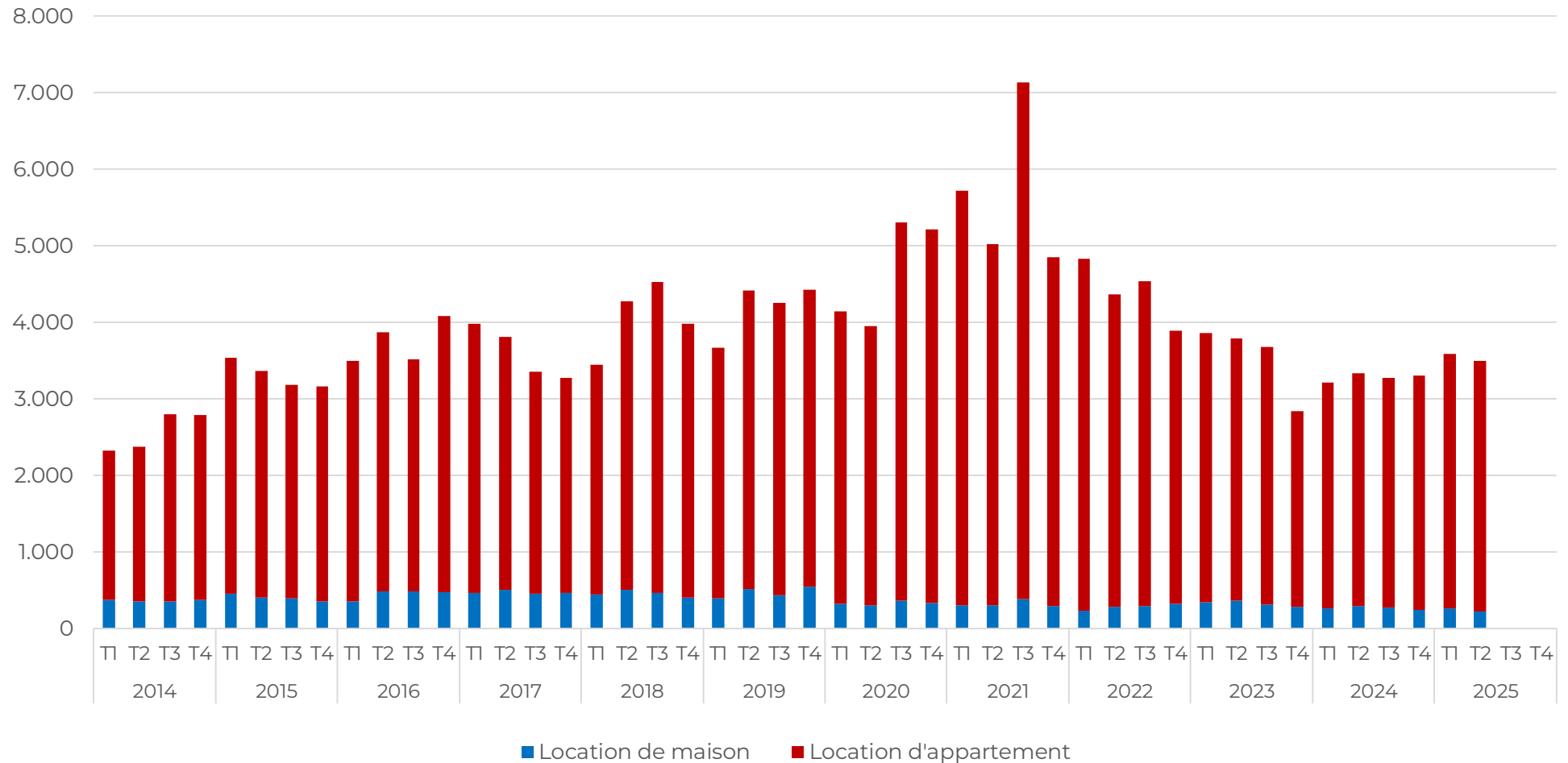


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire



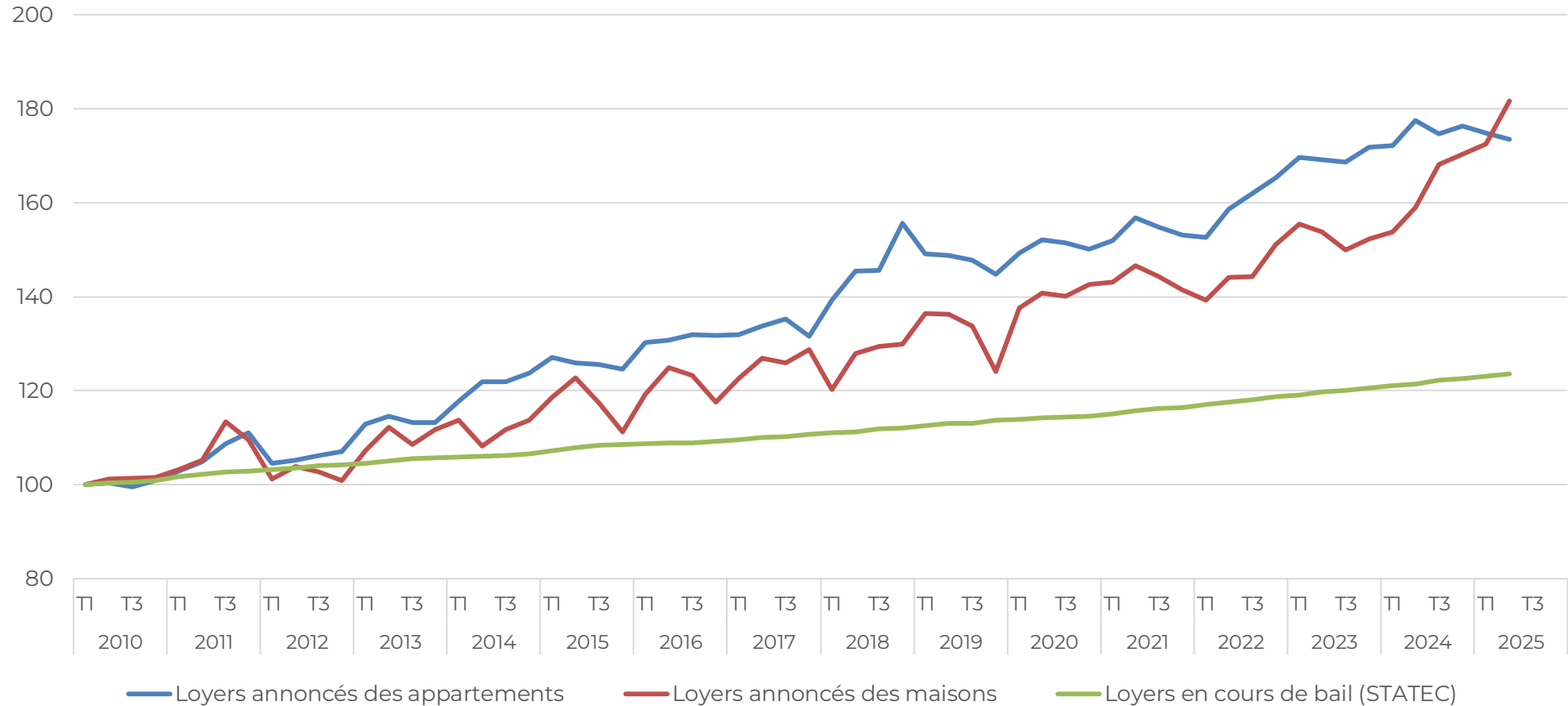
LISER
Luxembourg Institute of
Socio-Economic Research

Nombre d'annonces par trimestre (2014-2025)



Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec le portail immobilier Immotop.lu

Loyers annoncés vs loyers en cours de bail



Source : Observatoire de l'Habitat en collaboration avec le portail immobilier Immotop.lu pour les loyers annoncés ; STATEC, IPCN pour les loyers en cours de bail.

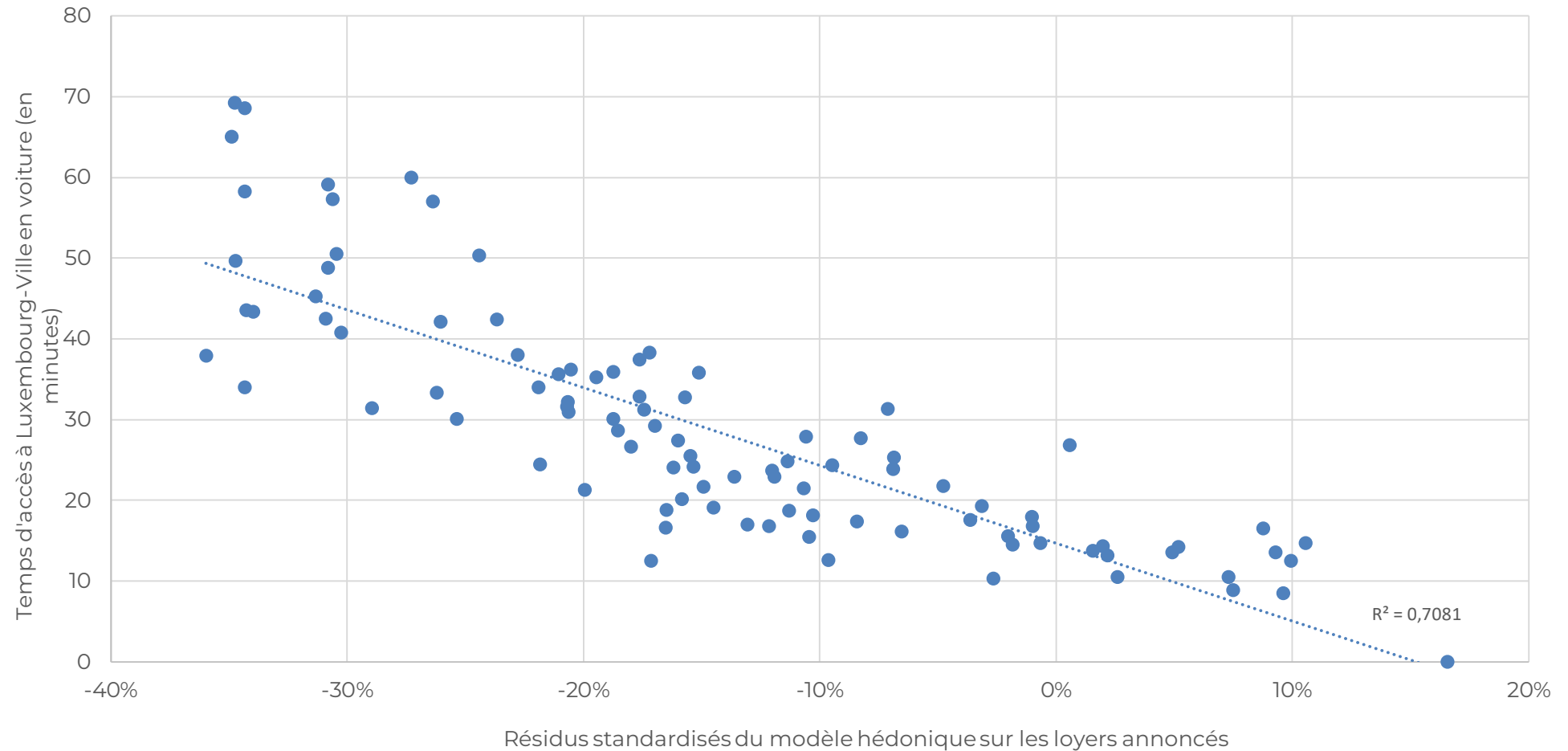
Les évolutions récentes des loyers

- Trajectoires contrastées des **loyers annoncés** (issus des annonces immobilières / Immotop.lu) au 2^e trim. 2025 :
 - ✓ **-2,2%** pour les loyers annoncés des appartements par rapport au 2^e trim. 2024
 - ✓ **+14,3%** pour les loyers annoncés des maisons (**à très fortement nuancer**)
- Hausse similaire à l'inflation IPCN sur le segment de la **location de chambres meublées** : **+1,7%** sur 12 mois
- Les **loyers en cours de bail** (composante de l'IPCN) augmentent aussi au rythme de l'inflation : **+1,8%** sur douze mois. L'inflation IPCN sur la même période atteint +1,9%.
- Augmentation rapide de la **part des chambres meublées** dans les annonces immobilières : 18% au deuxième trimestre 2025, contre 15% au premier trimestre 2024 et 11,6% en 2022.

Une segmentation géographique des loyers au Luxembourg

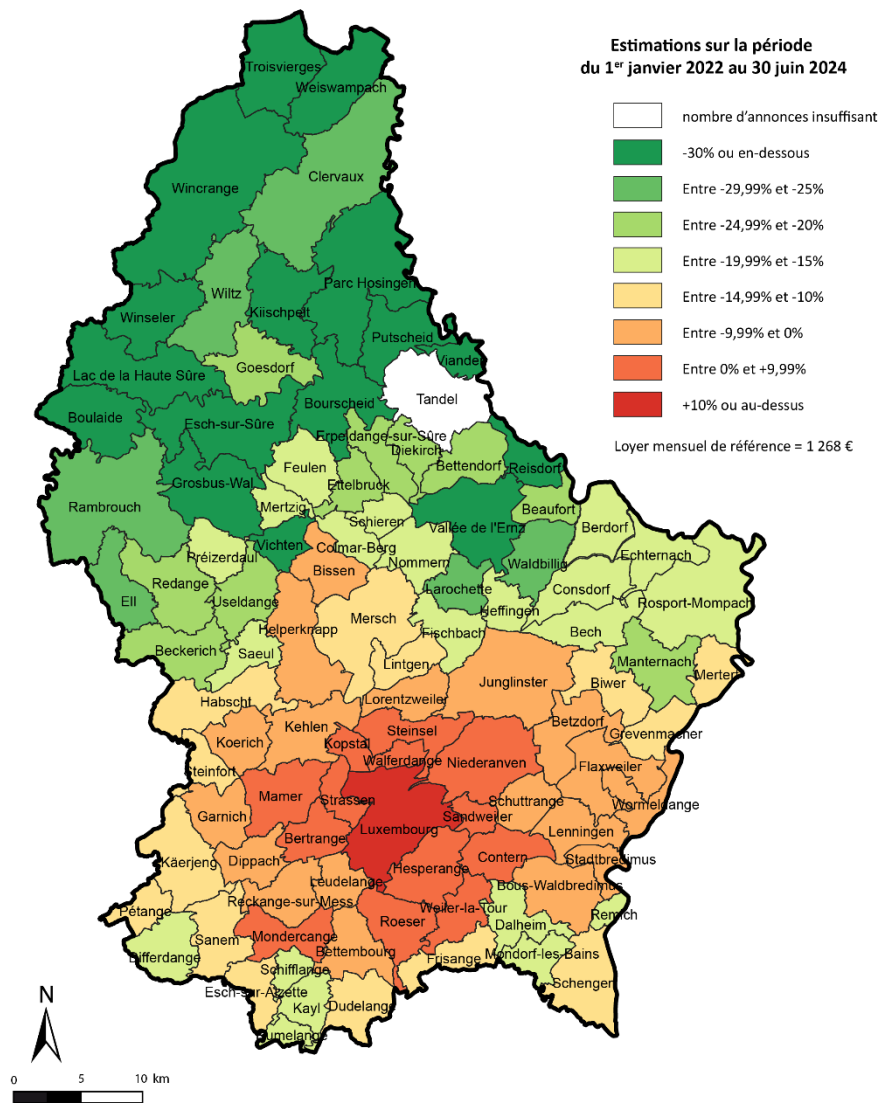
- Sources des données :
 - ✓ Ensemble des **appartements mis en location**, après sélection et rejet des extrêmes
 - ✓ Période d'estimation du 1^{er} trim. 2022 au 2^e trim. 2024.
- Méthodologie:
 - ✓ **Première étape** : modélisation hédonique des loyers annoncés, visant à obtenir une valorisation moyenne par commune en neutralisant les effets de composition.
 - ✓ **Deuxième étape** : algorithme de partitionnement pour regrouper les communes en minimisant la variance intra-groupe (et maximisant l'hétérogénéité inter-groupe), avec ajout d'un critère de contiguïté géographique.
- Caractéristiques importantes dans le modèle hédonique :
 - ✓ **Surface** déclarée du logement et **nature** du bien (duplex, penthouse, etc.)
 - ✓ Présence d'**annexes** (balcon, terrasse, garage, parking extérieur)
 - ✓ Classe de **performance énergétique** du bien
 - ✓ Logement loué **meublé**
 - ✓ **Localisation communale** et **date** de mise en location

Résidus standardisés du modèle hédonique et accessibilité en voiture



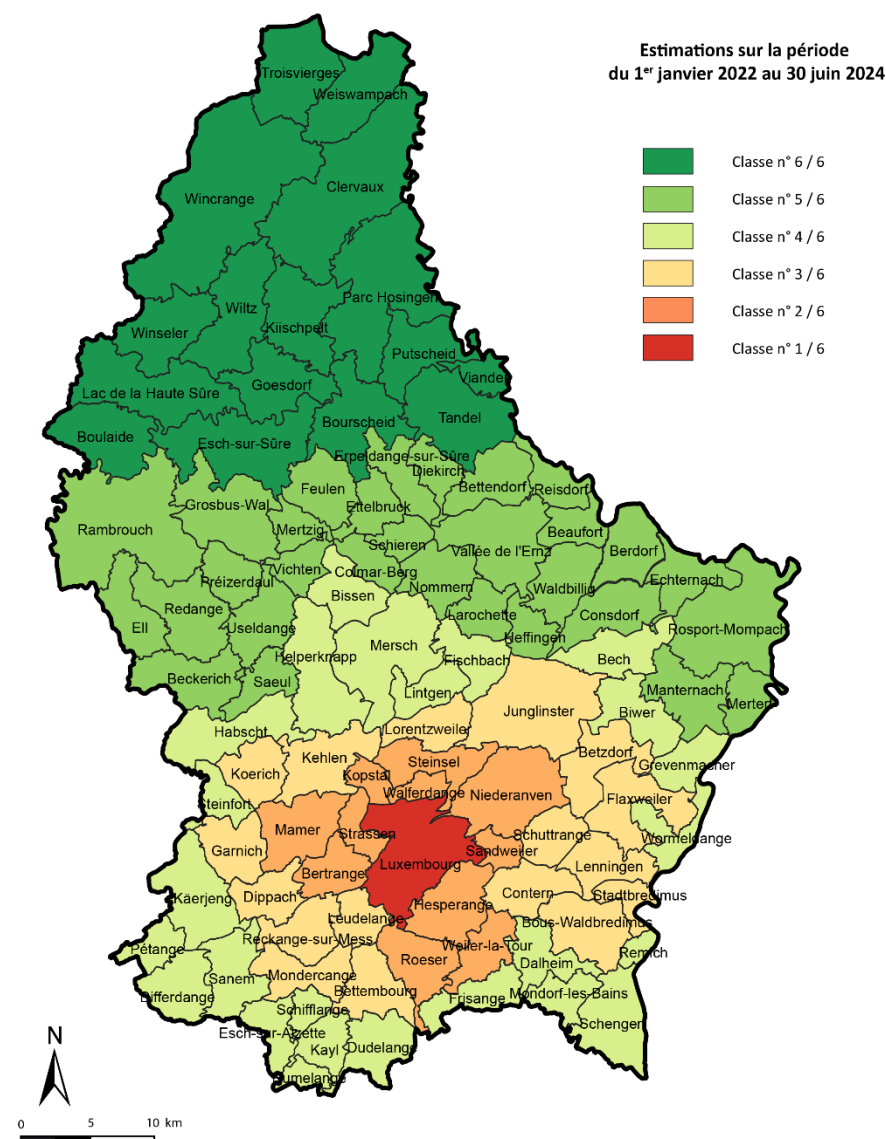
Source : Ministère du Logement – Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec le portail immobilier Immotop.lu

Valeurs moyennes des résidus standardisés du modèle hédonique, par commune



Auteur : J. Licheron, LISER, Novembre 2024
Fonds de carte : ACT, LISER, 2023
Données statistiques : Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec le portail immobilier IMMOTOP.LU
Note : cette carte représente les résidus standardisés moyens par commune issus de l'estimation d'un modèle hédonique utilisant le loyer mensuel (en logarithme) comme variable dépendante, avec 25 variables explicatives mais sans variable de localisation des logements.

Proposition de segmentation issue d'une modélisation hédonique des loyers annoncés - N = 6 classes



Auteur : J. Licheron, LISER, Novembre 2024
Fonds de carte : ACT, LISER, 2023



Observatoire de l'**Habitat**

Taux d'effort des locataires
du marché privé



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire



LISER
Luxembourg Institute of
Socio-Economic Research

Le taux d'effort des ménages mesure **le rapport entre le coût du logement et le revenu disponible d'un ménage**. Plus ce taux est élevé → plus la charge financière que représente le logement est importante pour le ménage.

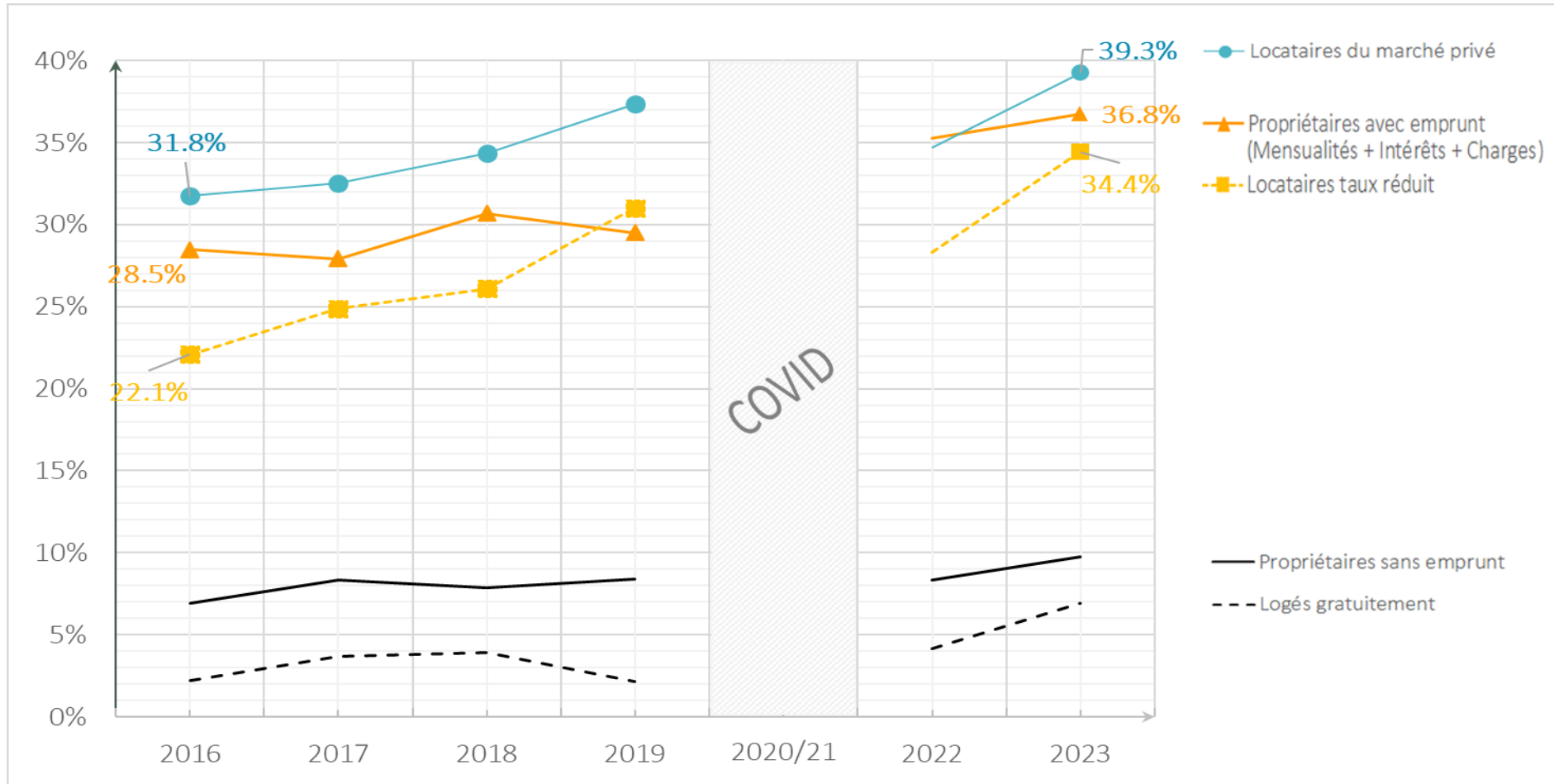
$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{coût du logement} - \text{aides au logement}}{\text{revenu disponible} - \text{aides au logement}}$$

Le **coût du logement** est égal au montant remboursé de l'emprunt (incluant les intérêts) ou au loyer payé chaque mois par le ménage et prend en compte les charges financières usuelles (électricité, chauffage, etc.).

Le niveau de vie correspond au revenu total d'un ménage, après impôt et autres déductions, disponible en vue d'être dépensé ou épargné, **divisé par le nombre de membres du ménage** converti en équivalents adultes.

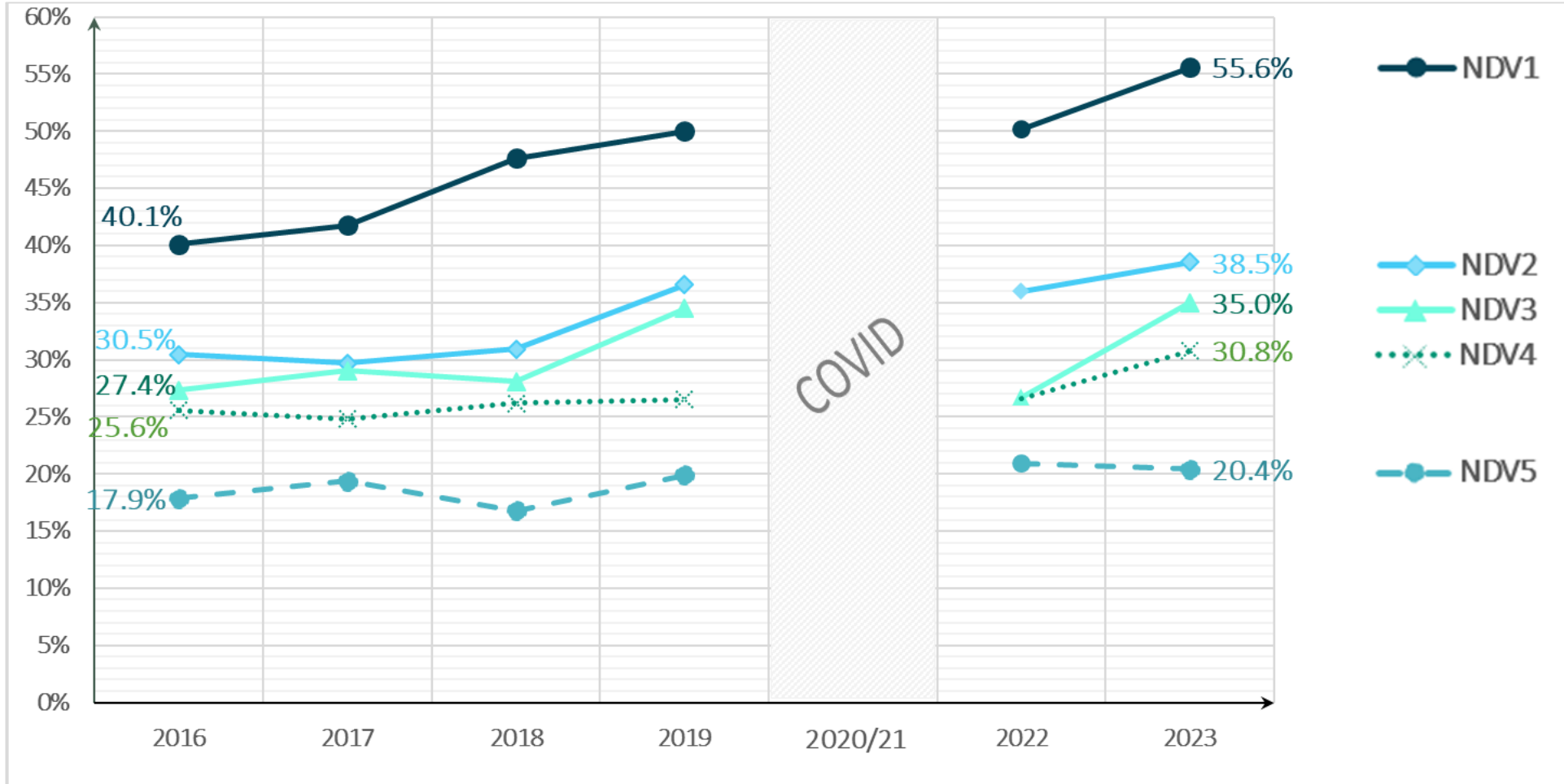
Taux d'effort des ménages locataires du marché privé (2016-2023)

(Travaux à paraître en octobre 2025)



Taux d'effort des ménages locataires selon le niveau de vie

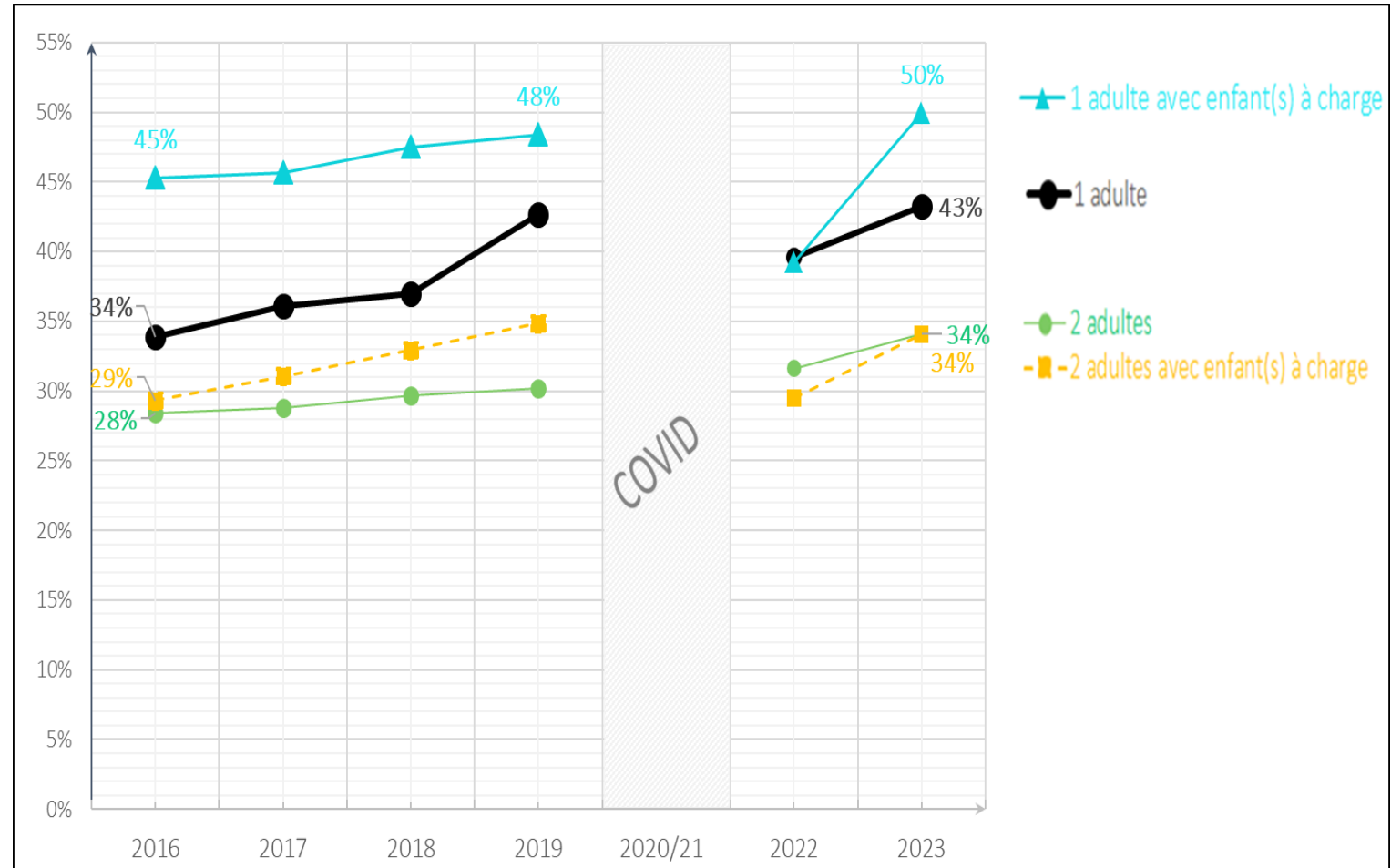
(Travaux à paraître en octobre 2025)



Taux d'effort des ménages locataires selon la composition familiale (Travaux à paraître en octobre 2025)

En 2023 :

- 7% de familles monoparentales
- 47% d'adultes seuls
- 23% de couples sans enfant et 20% de familles



Taux d'effort des ménages locataires : comparaison avec les pays voisins

(Travaux à paraître en octobre 2025)

Luxembourg ➡

- Plus haut niveau de vie des 4 pays (2023)
- Plus grande croissance de ce niveau de vie (2016-2023)
- Mais, hausse plus importante du taux d'effort (2016-2023)

➤ Et 2^e niveau de taux d'effort le plus élevé en 2023

	LU	DE	FR	BE
Taux d'effort 2023	39%	28%	34%	40%

Source : EU SILC



Observatoire de l'**Habitat**

Le taux de rendement
des bailleurs



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

 **LISER**
Luxembourg Institute of
Socio-Economic Research

Comment mesurer le taux de rendement des bailleurs ?

Taux de rendement locatif brut instantané ou taux de rendement à moyen terme ?

Taux de rendement locatif brut ou net ?

Quels **facteurs** prendre en compte pour le taux de rendement net ?

- Imposition du loyer
- Avantages fiscaux
- Coût de financement du crédit immobilier
- Perspective de plus-values

Comment mesurer le taux de rendement des bailleurs ?

Combinaison de **deux bases de données** de l'Observatoire de l'Habitat :

- Les données issues des **actes notariés**, fournies par l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA. Ces données permettent de connaître avec précision les prix de vente réels des appartements, ainsi que les caractéristiques des appartements vendus (notamment leur surface utile et la présence d'annexes telles que des caves, garages et emplacements extérieurs de stationnement) ;
- Les **annonces immobilières de location**, transmises par le portail immobilier Immotop.lu, dans le cadre d'un partenariat avec l'Observatoire de l'Habitat. Ces données permettent de connaître les loyers proposés par les bailleurs lors d'un nouveau contrat de location. Là encore, il est possible de retracer également les mêmes caractéristiques des logements loués (déclarées par l'annonceur).

Comment mesurer le taux de rendement des bailleurs ?

Utilisation d'une **modélisation hédonique** consolidée sur les deux bases de données : les biens vendus (actes notariés) et les biens mis en location (annonces immobilières).

Les **variables explicatives** utilisées sont :

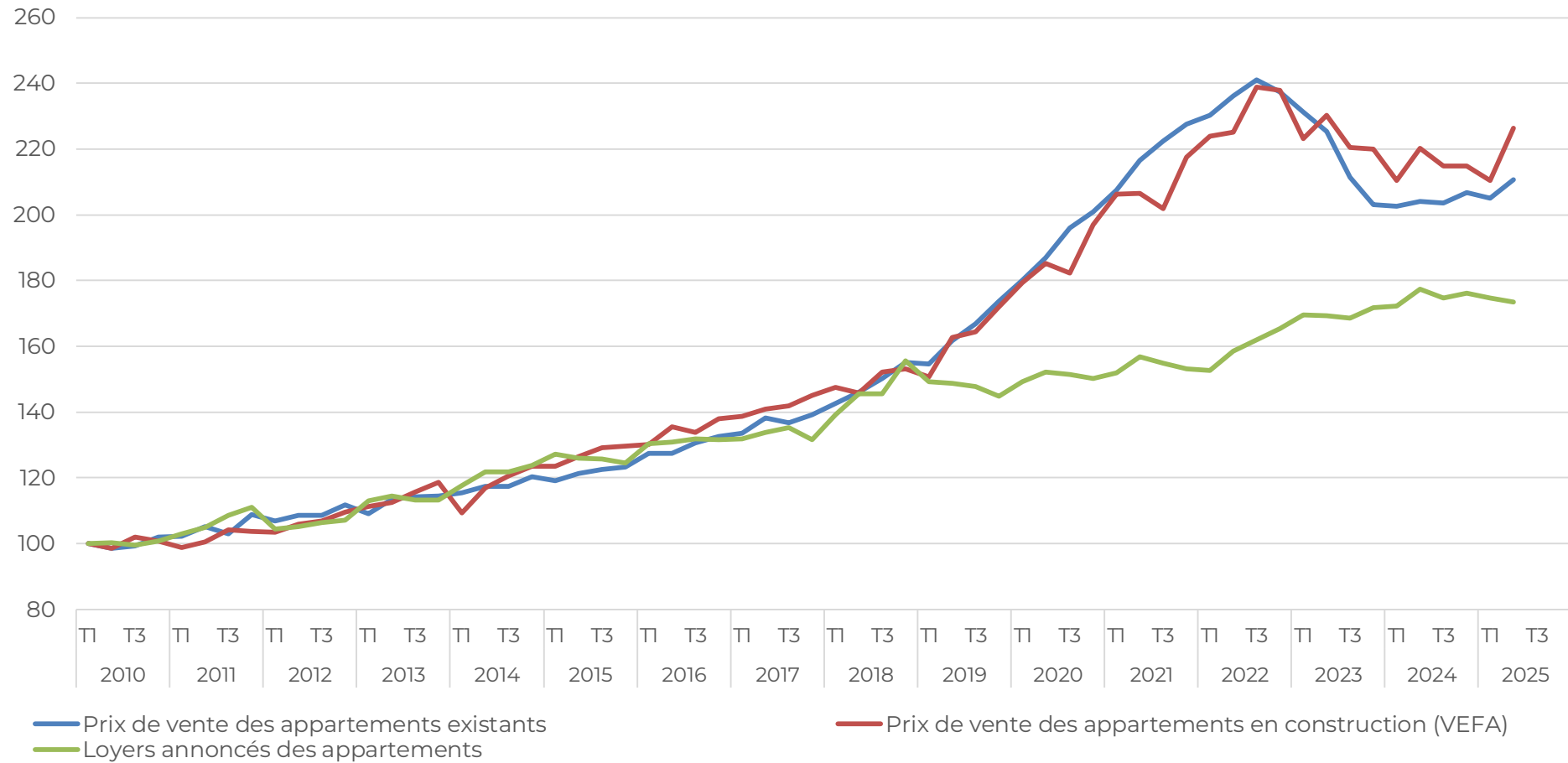
- la surface ;
- le fait que ce soit ou non une Vente en Etat Futur d'Achèvement (pour les ventes) ou un logement neuf (pour les locations) ;
- la présence de garages, d'emplacements de stationnement et de caves ;
- la localisation à l'échelle de la commune.

Ce modèle est ensuite utilisé pour valoriser un ensemble de logements destinés à la location : pour chacun des 13 appartements de cet ensemble, un prix de vente et un loyer mensuel (hors charges locatives) sont estimés par les deux modèles, puis combinés pour estimer un **taux de rendement locatif brut instantané**.

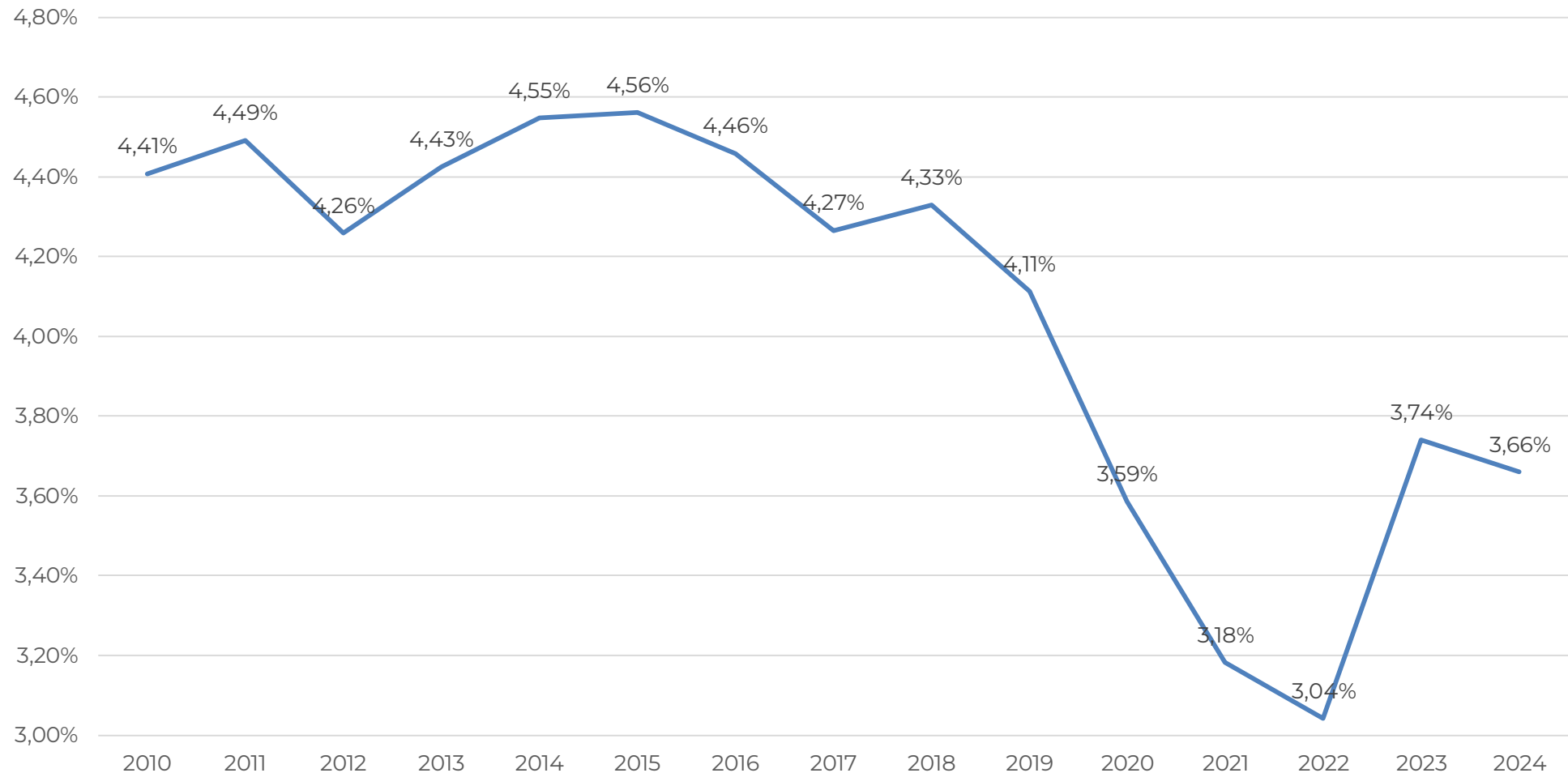
Estimations de taux de rendements locatifs bruts en 2021 et 2023

	2021	2023
Luxembourg-Ville – Studio neuf	2,89%	3,48%
Luxembourg-Ville – Appart 1 chambre neuf	2,81%	3,36%
Luxembourg-Ville – Appart 2 chambres neuf	2,51%	3,06%
Luxembourg-Ville – Studio ancien	3,15%	3,63%
Luxembourg-Ville – Appart 1 chambre ancien	3,03%	3,65%
Luxembourg-Ville – Appart 2 chambres ancien	2,90%	3,35%
Esch/Alzette – Studio neuf	4,00%	4,66%
Esch/Alzette – Appart 1 chambre neuf	3,97%	4,58%
Esch/Alzette – Appart 1 chambre ancien	3,98%	4,72%
Ettelbruck – Appart 1 chambre neuf	3,17%	3,53%
Ettelbruck – Appart chambre ancien	3,29%	3,93%
Wiltz – Appart 1 chambre neuf	3,16%	3,81%
Wiltz – Appart 1 chambre ancien	3,26%	3,92%

Evolutions comparées des prix de vente et des loyers annoncés des appartements (base 100 au 1er trim. 2010)

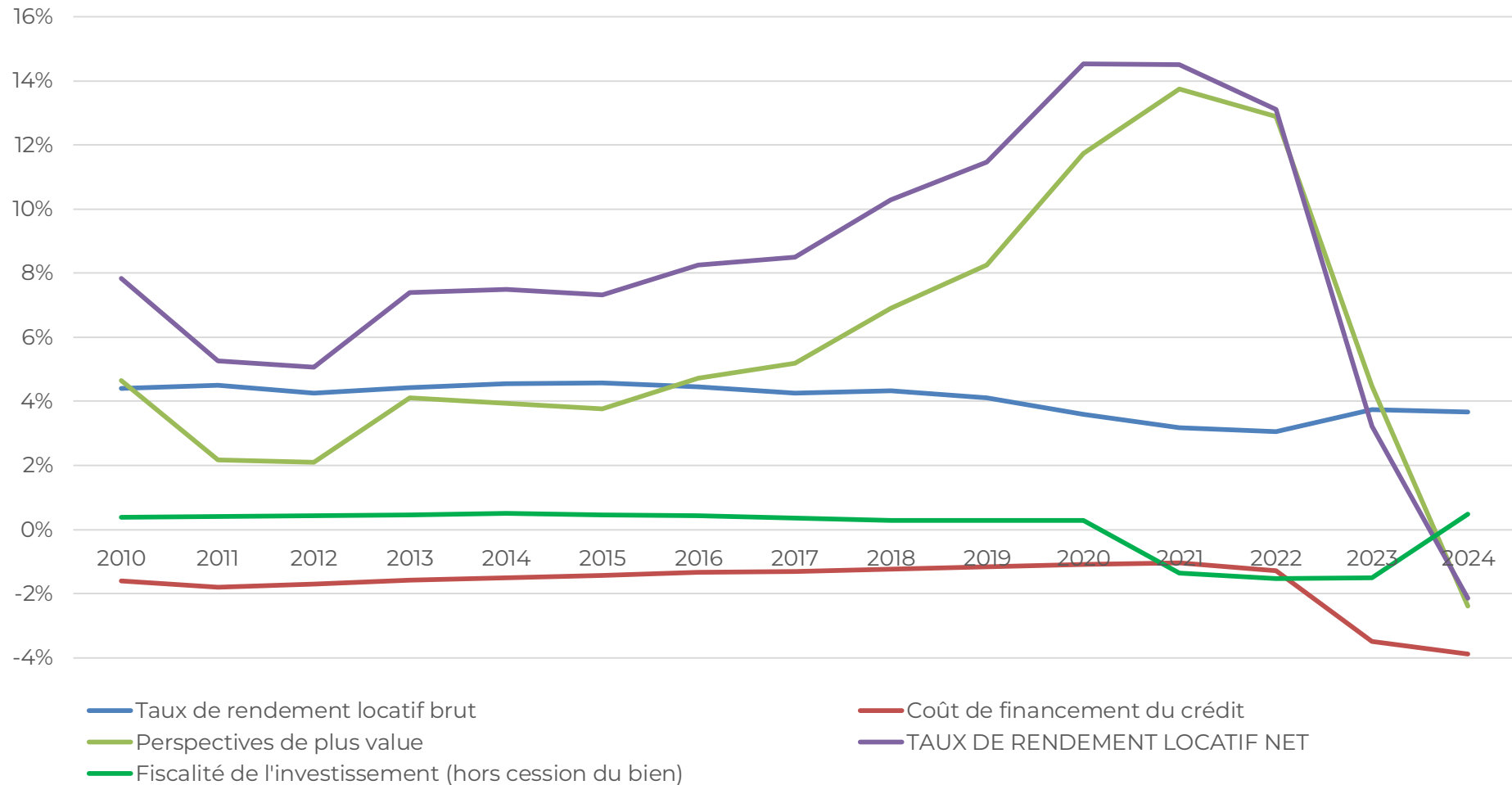


Evolution du taux de rendement locatif brut moyen (2010-2023)



Source : calculs Observatoire de l'Habitat, à partir des actes notariés (Publicité Foncière) et des annonces immobilières (Immotop.lu)

Estimations d'un taux de rendement locatif net instantané



Source : calculs Observatoire de l'Habitat, en utilisant des données de prix des logements (Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA) de loyers annoncés (Immotop.lu) et de taux d'intérêt (Banque Centrale du Luxembourg).



Observatoire de l'**Habitat**

Nouveaux segments du
marché locatif privé



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire



LISER
Luxembourg Institute of
Socio-Economic Research

Formes traditionnelles de logement partagé

CHAMBRES EN COLOCATION

Chambres et locaux collectifs

Bail unique et pacte de colocation

Etudiants, jeunes adultes

CHAMBRES MEUBLÉES

Chambres (fermées) et locaux collectifs

Bail individuel

Public hétérogène

Bailleur individuel ou société de gestion locative classique (pas de services)

Professionalisation
Institutionnalisation



Nouvelles formes de logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés

CO-LIVING

Chambres meublées avec espaces partagés et services

Bail individuel

Jeunes expatriés, travailleurs flexibles et mobiles

LOCATION DE COURTE

DURÉE

Studios/appartements meublés de standing

Pas de bail (location dès une nuit)

Travailleurs mobiles ou internationaux (en mission, en cours de relocalisation)

RÉSIDENCES DE LOGEMENT

PARTAGÉ

Résidences entièrement composées de studios, espaces partagés et services

Bail individuel

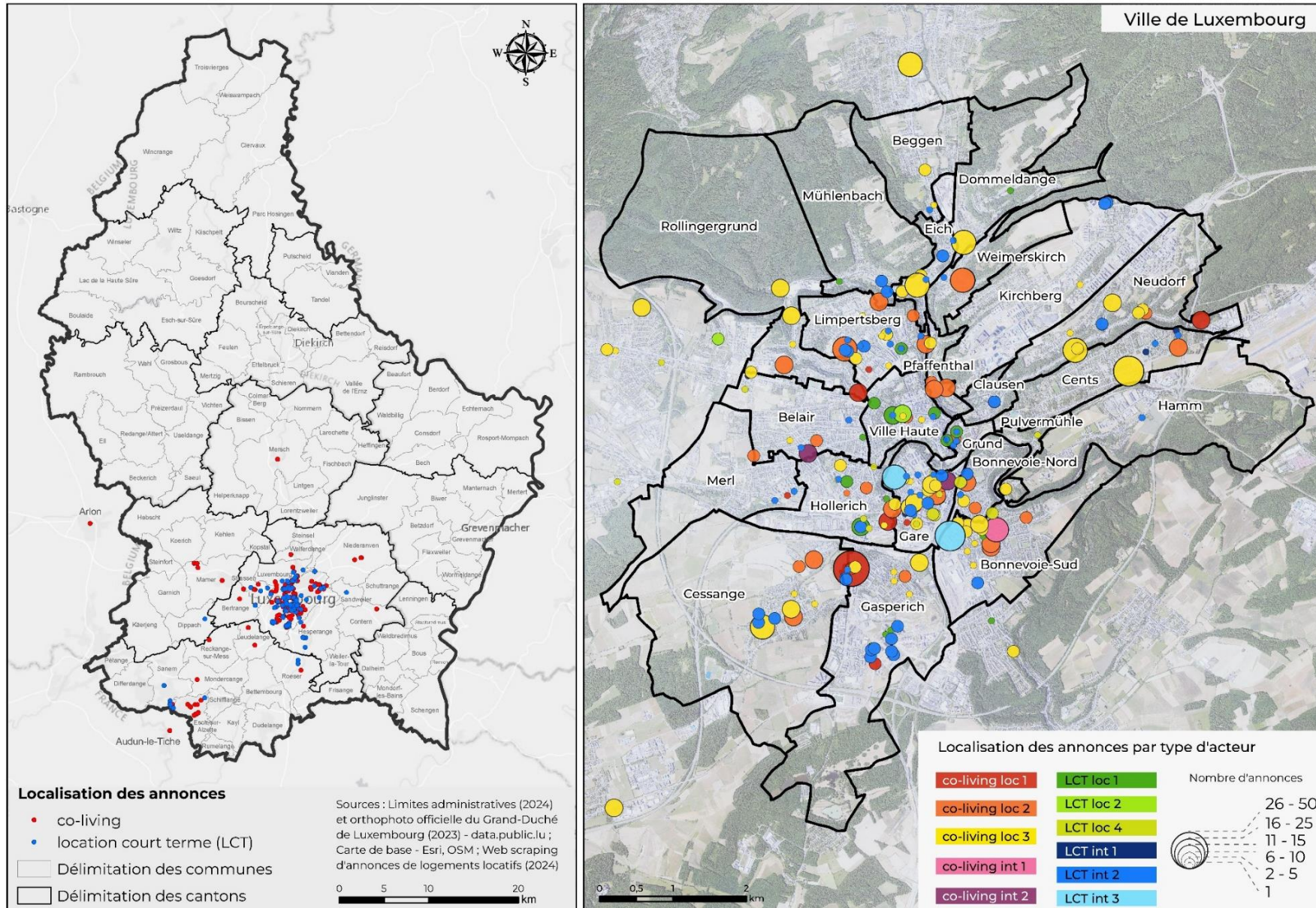
Etudiants et/ou jeunes professionnels

Caractéristiques communes: flexibilité, expérience (en communauté), services (et espaces partagés), période de transition, gestion digitalisée par une société spécialisée

Exemples de configurations spatiales (co-living)



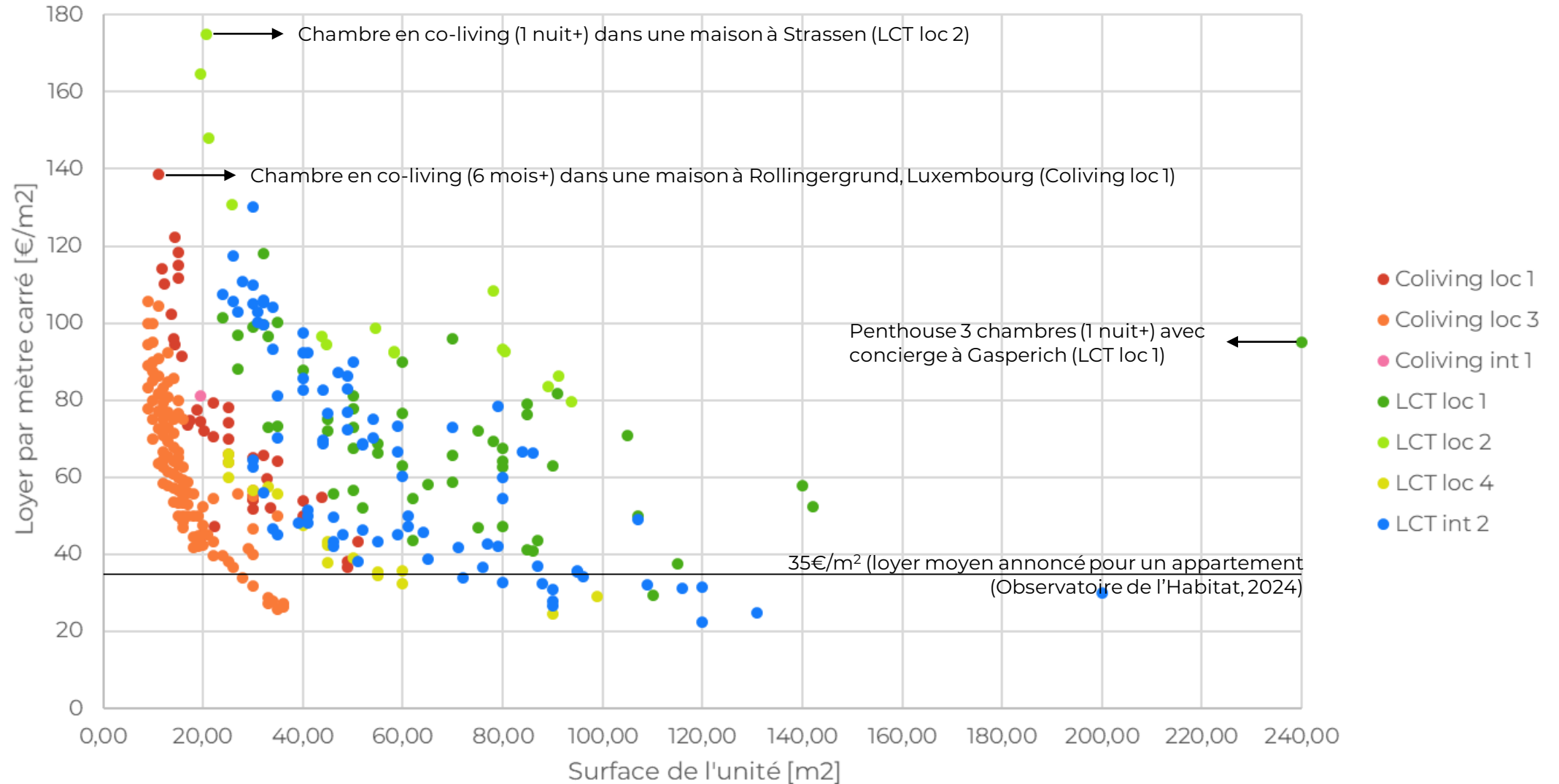
Offre concentrée dans/autour de Luxembourg-ville et au Sud du pays



Source: Uyttebrouck, C., Zięba-Kulawik, K., & Paccoud, A. (2024). *Typologie de logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés.*

Loyers par mètre carré élevés

(sur la base de l'extraction d'annonces réalisée à l'été 2024 – mise à jour en cours)



Source: Uyttebrouck, C., Zięba-Kulawik, K., & Paccoud, A. (2024). *Typologie de logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés.*

Cinq éléments de stratégie des acteurs « intermédiaires » de ces segments

1. Modèles de **gestion** (combinés): acquisition/exploitation, sous-location, gestion locative
2. **Croissance** rapide au moyen d'**outils digitaux** et **financiers**
3. Diversification et **combinaison des types de produits** offerts (co-living et location de courte durée) pour accroître les possibilités de mobilité interne au sein du portefeuille
4. Volonté de travailler en **partenariat** avec les **employeurs** pour contribuer à la rétention des « **talents** » (via réductions, contrats « corporate »)
5. **Public cible** précis (jeunes travailleurs mobiles et expatriés) à qui l'on offre une expérience « sans tracas », abordable et accessible qui contribuerait à sa productivité

Encadrement réglementaire

(Travaux à paraître en octobre 2025)

Au niveau national:

- Bail à usage d'habitation
- Loi et règlement grand-ducal correspondant relatifs aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité (2019)
- Loi relative à l'enregistrement des personnes physiques (2013)
- Réforme des établissements d'hébergement (2023)
- Fiscalité

Au niveau communal (analyse en cours sur une sélection de 11 communes) :

- Règlements sur les Bâtisses, les Voiries et les Sites
- Plans d'Aménagements Généraux
- Plans d'Aménagements Particuliers

Enjeux de régulation

(Travaux à paraître en octobre 2025)

- Absence de **critères spécifiques**: dépendance des communes aux acteurs internationaux privés (cahiers des charges et configurations spatiales standardisées)
 - **Frontière** ténue entre **chambres meublées et colocation** (prévention incendie)
 - Positionnement à l'**interface entre logement et hôtellerie**: implications sur les définitions d'usages, la sécurité d'occupation
 - Une convergence des réglementations pourrait aggraver la **pénurie de logements locatifs** disponibles pour de longues durées
 - **Densité** d'occupation réelle **sous-estimée**: établissements d'hébergement (non comptabilisés comme des logements), délimitation des logements en co-living (où chaque ensemble de chambres partageant un local collectif = un logement)
- **Redéfinition de l'objet « logement »**, au regard de toutes les typologies possibles et de leurs implications (sur les plans urbanistique, de l'habitabilité, du coût et statistique)



Observatoire de l'**Habitat**

Consultation d'experts sur le
plafonnement des loyers



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

 **LISER**
Luxembourg Institute of
Socio-Economic Research

Plafonnement des loyers au Luxembourg

Dans le contexte de l'accroissement constant du taux d'effort des ménages locataires sur le marché privé au Luxembourg et afin de répondre à la motion parlementaire n° 4358 du 10 juillet 2024, Monsieur le Ministre a mandaté le Luxembourg Institut of Socio-Economic Research (LISER), partenaire du ministère dans l'Observatoire de l'Habitat pour réaliser une étude intitulée « plafonnement des loyers au Luxembourg ».

L'objectif de cette étude est de proposer une analyse des différentes pistes de plafonnement des loyers afin d'accompagner le Ministère dans le choix éclairé de la solution la mieux adaptée à la situation au Luxembourg.

L'étude est réalisée à travers **une démarche de consultation itérative d'experts via la méthode Delphi.**

Pourquoi la **méthode Delphi** ?

- particulièrement adaptée à l'élaboration de politiques publiques complexes ;
- encourage l'expression libre des opinions grâce à l'anonymat et à l'absence de confrontation directe ;
- favorise l'émergence d'un consensus au sein d'un panel d'experts ;
- permet d'impliquer facilement des experts internationaux.

Invitation d'experts (N=36) représentant différents groupes :

- Locataires (Mieterschutz, FAL, AIS, Offices Sociaux, Croix Rouge) ;
- Bailleurs (Chambre Immobilière, Union Luxembourgeoise de la Propriété Immobilière, les acteurs du secteur du co-living et de la location de courte durée) ;
- Représentants du secteur immobilier (Chambre de commerce, LuxReal) ;
- Chambres professionnelles ;
- Chercheurs nationaux et internationaux ;
- Représentants des bureaux locaux des organisations internationales (Commission Européenne, FMI, OCDE).

Déroulement en **trois phases** :

- **Phase 1** : brainstorming pour collecter les idées (questionnaire avec 3 questions ouvertes)
→ 1^{ère} phase réalisée en juillet 2025
- **Phase 2** : réduction et hiérarchisation des idées sur la base du Questionnaire 1 (les experts évaluent chaque affirmation sur une échelle allant de 1 [correspondant à « pas du tout d'accord »] à 7 [« tout à fait d'accord »]) → 2^e phase en cours (jusqu'à la fin septembre 2025)
- **Phase 3** : envoi à nouveau du Questionnaire 2, accompagné de statistiques simples (la médiane) pour chaque affirmation (ensemble des experts) ; les experts ont la possibilité de modifier leurs réponses → 3^e phase à lancer en octobre 2025

Illustration de la 1^{ère} phase (taux de réponse 67%)

Question 1 : Quels devraient être les **objectifs prioritaires** d'un plafonnement des loyers d'habitation?

Question 2 : **Quels segments du marché locatif privé** devraient être concernés par un plafonnement des loyers ? Dans quelles zones géographiques ? Et pour quelle durée ?

Les facteurs à considérer peuvent être par exemple : maisons, appartements, logements neufs, logements existants, chambres meublées, le coliving, les logements situés dans des zones tendues, zones urbaines ou rurales, une application permanente ou limitée dans le temps, nouveau contrat, bail en cours, selon des conditions spécifiques du marché, avec ou sans exceptions, etc.

Question 3 : **Quels critères** devraient être retenus pour le plafonnement des loyers d'habitation ?

Les facteurs à considérer peuvent être par exemple : les caractéristiques du logement (surface, état, équipements), sa localisation, le capital investi, les loyers pratiqués dans le quartier ou la commune, l'évolution du pouvoir d'achat, les taux d'inflation ou hypothécaires, les coûts de construction ou de gestion, etc.

Illustration de la 2^e phase *en cours* (taux de réponse 44% (24.09.2025)) :

Questionnaire 2 : 80 affirmations à évaluer selon les thématiques suivantes :

- Partie 1 : Objectifs du plafonnement des loyers d'habitation
- Partie 2 : Segmentation d'un plafonnement des loyers d'habitation
- Partie 3 : Choix des critères applicables pour un plafonnement des loyers d'habitation
- Partie 4 : Principes complémentaires d'un plafonnement des loyers d'habitation

Plafonnement des loyers au Luxembourg

Exemple 1 : Choix des critères applicables pour un plafonnement des loyers d'habitation

Critères relatifs :

- aux caractéristiques des logements (l'équipement, la surface, l'état, le nb de pièces, etc.)
- au financement du logement
- à la localisation du logement
- aux conditions économiques et du marché immobilier

Exemple 2 : Objectifs du plafonnement des loyers d'habitation (3 questions sélectionnées)

1=pas du tout d'accord 2=pas d'accord 3=plutôt pas d'accord 4=ni d'accord, ni pas d'accord 5=plutôt d'accord 6=d'accord 7=tout à fait d'accord

- Q1.1. Un plafonnement des loyers d'habitation devrait viser à stabiliser le marché locatif, en lissant les augmentations des loyers.
- Q1.5. Un plafonnement des loyers d'habitation devrait viser à limiter les écarts entre les loyers en cours de bail et les loyers des nouveaux contrats, pour ne pas décourager la mobilité résidentielle.
- Q1.10. Il faudrait éviter qu'un plafonnement pénalise des bailleurs et c'est pourquoi il conviendrait d'introduire des avantages fiscaux ou des subventions pour un bailleur si le loyer ne dépasse pas un seuil suivant des critères définis.



Observatoire de l'**Habitat**

Établissement d'un cadastre
des loyers



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire



LISER
Luxembourg Institute of
Socio-Economic Research

Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire a mandaté le LISER pour réaliser une enquête permettant d'établir un premier cadastre des loyers au Luxembourg.

Ce cadastre, qui s'inspire du **Mietspiegel** Allemand, a comme objectif de...

refléter le **niveau des loyers** pratiqués dans différents quartiers d'une commune...

en différenciant les logements sur la base de **critères de qualité** (surface, ancienneté, niveau d'équipement, performance écologique)...

et de leur **situation géographique** (qualité de la localisation urbaine).

Le cadastre des loyers est établi au moyen d'enquêtes, à destination des locataires et/ou des bailleurs.

En l'absence d'informations précises sur les locataires au Luxembourg (et attendant le Registre National des Bâtiments et des Logements), l'enquête se fera **via les propriétaires de multiples logements** au Luxembourg.

Ces multipropriétaires sont identifiés à travers des **données anonymisées** transmises par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) qui listent les biens détenus.

Un questionnaire sera ensuite envoyé à ces multipropriétaires qui leur demandera d'indiquer les caractéristiques de leurs biens, la façon dont ils sont loués et le loyer demandé.

Des questions porteront aussi sur la façon dont les bailleurs sont devenus propriétaires, sur leurs perspectives et sur la façon dont ils gèrent les biens en location.

Premiers résultats sur la distributions des biens immobiliers

Les données de l'ACT déjà transmises donnent un aperçu de la distribution des biens immobiliers **parmi les personnes physiques** au Luxembourg en 2022.

La valeur totale des biens immobiliers et fonciers à cette date est estimée à 212 milliards d'euros (répartis entre 208,340 propriétaires).

- **Foncier** : 52 milliards d'euros
- **Maisons** : 101 milliards d'euros
- **Appartements** : 54 milliards d'euros
- **Autres (bureaux, commerces, etc.)** : 7,5 milliards d'euros

Le top 10% des propriétaires (20,834 individus) détient 102 milliards d'euros, représentant 48% du total.

5,409 individus ont plus de 5 millions d'euros de patrimoine foncier et immobilier, 1,966 plus de 10 millions d'euros.

Premiers résultats sur la population des bailleurs

L'analyse des données reçues en septembre 2025 a permis d'identifier **28,472 personnes physiques détenant plus d'un bien immobilier**, se partageant 91,033 biens.

Parmi eux :

- 12,868 en détiennent 3 ou plus ;
- 3,759 en détiennent 5 ou plus ;
- 761 en détiennent plus de 9.

Les 100 premiers bailleurs se partagent 2,410 biens immobiliers (682 maisons et 1,728 appartements).

L'enquête, qui sera lancée mi-octobre, permettra de mieux connaître les logements mis en location dans ces portefeuilles.



Observatoire de l'**Habitat**

Merci pour votre attention

Questions & Réponses



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire



LISER
Luxembourg Institute of
Socio-Economic Research