



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

Le Ministre

Réponse Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch, à la question parlementaire n°1916 de l'honorable Députée Paulette Lenert au sujet des « Cadastre des Loyers ».

Dans le contexte d'un éventuel Cadastre des Loyers, qui a fait l'objet d'un Rapport d'analyse de l'Observatoire de l'Habitat, il y a lieu de préciser qu'un tel cadastre s'inspirant du Mietspiegel allemand est **un outil parmi d'autres** pour approfondir nos connaissances des conditions du marché locatif. Ainsi, différents pays européens ont développé différentes approches pour y parvenir. A cet égard, citons à titre d'exemple les Observatoires des Loyers en France, l'enquête sur les bailleurs privés réalisée régulièrement par le ministère compétent au Royaume-Uni ou les statistiques suisses relatives aux loyers qui sont réalisées en combinant les données du registre fédéral suisse des bâtiments et des logements, de la statistique de la population et des ménages et d'autres sources administratives.

En outre, **le Cadastre des Loyers n'est pas un outil de régulation, mais un outil d'observation** qui reste indépendant des approches retenues pour le cadrage réglementaire des loyers. Un tel cadastre permet ainsi d'obtenir des informations plus précises sur la situation au moment de l'enquête ou de la collecte des données, mais ne contribue pas en soi à une plus grande prévisibilité et stabilité du marché locatif. Le rapport d'analyse citée confirme ceci en ces termes: "l'utilité du miroir du loyer réside en premier lieu dans l'observation générale du niveau et de l'évolution des loyers. Son utilité est dès lors indépendante de la mise en place d'une réglementation sur le plafond des loyers et du type de réglementation des loyers finalement retenu" (voir page 2 du Rapport).

Sur base de ce Rapport d'analyse et des démarches et étapes y décrites, l'Observatoire de l'Habitat a été chargé d'élaborer un projet détaillé et budgétisé en vue de la réalisation d'un Cadastre des Loyers au Luxembourg. Les types de données qui devront être collectés à cet égard par une enquête à mettre en place sont ceux nécessaires pour alimenter une modélisation hédonique des loyers segmentés géographiquement. A cette fin, les travaux décrits dans les Rapports d'analyse en relation à la segmentation géographique des loyers et publiés au courant des années passées par l'Observatoire seront approfondis.

La réalisation et l'évaluation scientifique de ce premier Cadastre des Loyers au Luxembourg permettra par la suite d'aborder la question concernant l'obligation d'un enregistrement des baux et la nécessité éventuelle d'une base légale spécifique.

Pour les besoins du premier Cadastre des Loyers, la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et la loi modifiée du 3 décembre 2014 ayant pour objet l'organisation des centres de recherche publics est considérée suffisante.

Luxembourg, le 4 mars 2025.

Le Ministre du Logement et de
l'Aménagement du territoire
(s.) Claude Meisch