

Les locations de chambres meublées et les loyers demandés dans les annonces immobilières

26.09.2023

Le présent document propose une analyse des annonces immobilières pour étudier l'offre de location de chambres meublées. Ce segment a connu un développement important au Luxembourg ces dernières années et représente aujourd'hui une composante significative de l'offre locative. En outre, ce segment n'est pas intégré aux indicateurs des loyers annoncés publiés par l'Observatoire de l'Habitat, uniquement centrés sur les locations « traditionnelles » d'appartements et de maisons, avec un contrat de bail unique entre un bailleur et un locataire.

Ce court rapport est organisé en trois sections : dans un premier temps, il s'agit de quantifier le développement de l'offre de location de chambres meublées dans les annonces immobilières depuis 2010. La deuxième section s'intéresse ensuite aux loyers demandés sur ce segment particulier et propose la création d'un indicateur des loyers des chambres meublées qui peut être directement comparé aux indicateurs actuellement publiés par l'Observatoire de l'Habitat. Enfin, la troisième section se focalise sur un segment de marché encore assez marginal, mais qui connaît un essor rapide depuis 2020 : la location de chambres meublées dans des résidences avec services, à destination d'une clientèle *a priori* plus aisée que les locataires traditionnels de chambres meublées.

1. L'essor de l'offre de chambres meublées

L'Observatoire de l'Habitat propose depuis 2005 des indicateurs des loyers annoncés basés sur les annonces immobilières. Ces annonces immobilières proviennent depuis 2013 du portail immobilier IMMOTOP.LU, dans le cadre d'une collaboration avec le Ministère du Logement. En l'absence de données officielles relatives aux contrats de bail liant les locataires aux bailleurs (incluant notamment des informations sur les loyers réellement payés par les locataires), les indicateurs des loyers annoncés de l'Observatoire de l'Habitat fournissent des indications précieuses sur les évolutions des loyers des biens mis en location pour la première fois, ou remis sur le marché dans le cadre d'un contrat de bail avec un nouveau locataire.



Les données issues des annonces immobilières présentent toutefois certaines limites qui doivent être mentionnées. En premier lieu, il existe potentiellement une marge de négociation entre le bailleur et le locataire dans la fixation du montant du loyer lors de la négociation du bail, ce qui suggère que le loyer proposé par le bailleur dans une annonce immobilière pourrait être supérieur au loyer réellement payé par le locataire. En deuxième lieu, il est possible que certains biens mis en location ne soient jamais loués, notamment du fait d'une mauvaise fixation du montant du loyer demandé par le bailleur. Les annonces immobilières portant sur de tels biens pourraient conduire à un décalage entre le loyer annoncé moyen et les loyers réellement payés sur le marché. Enfin, certains objets mis en location ne font pas l'objet d'une annonce immobilière, ce qui pourrait là encore induire un décalage entre loyers annoncés moyens et loyers réellement payés sur le marché (sans que l'on puisse nécessairement connaître le sens de ce décalage). Toutefois, les indicateurs des loyers annoncés sont utiles, en prenant en compte ces limites, pour suivre les évolutions des loyers demandés au cours du temps, et pour évaluer l'ampleur des différences sur le territoire¹.

Mais les indicateurs actuels des loyers annoncés ont été construits pour refléter les évolutions des loyers demandés pour des locations « traditionnelles » d'appartements et de maisons, avec un contrat de bail unique entre un bailleur et un locataire. Lors de la conception de ces indicateurs en 2005, puis leur refonte en 2013, le segment de la location de chambres meublées était en effet très réduit au Luxembourg.

Concrètement, la location de chambres meublées recouvre des réalités assez variées, qui ont pendant longtemps échappé à la réglementation. Il s'agit généralement d'un logement (appartement ou maison) mis à disposition par un bailleur unique à destination de plusieurs locataires, chacun d'entre eux louant spécifiquement une chambre intégrant des meubles. La nécessité de mieux encadrer ce marché est aujourd'hui une opinion largement partagée. En effet, c'est notamment ici que les locataires sont trop souvent victimes de logements insalubres et de loyers d'usure.

Le graphique 1 montre l'essor de l'offre de location de chambres meublées depuis 2010 : entre 2010 et 2012, l'offre de locations de chambres meublées représentait moins de 3% de l'offre locative (c'est-à-dire du total de l'offre de location d'appartements, de maisons et de chambres meublées). A partir de 2013, ce segment a connu un développement graduel jusqu'à aujourd'hui, avec toutefois une nette accélération depuis 2020. En 2022, le nombre d'annonces de location de chambres meublées représente ainsi environ 11,6% de l'offre locative totale. En valeurs absolues, l'offre portant sur des chambres meublées représente ainsi 2 069 annonces en 2022, contre 249 en 2013. Il est possible toutefois que l'augmentation du nombre d'annonces traduise aussi un plus grand recours aux portails immobiliers depuis 2013, alors que la location de chambres meublées passait par d'autres canaux auparavant.

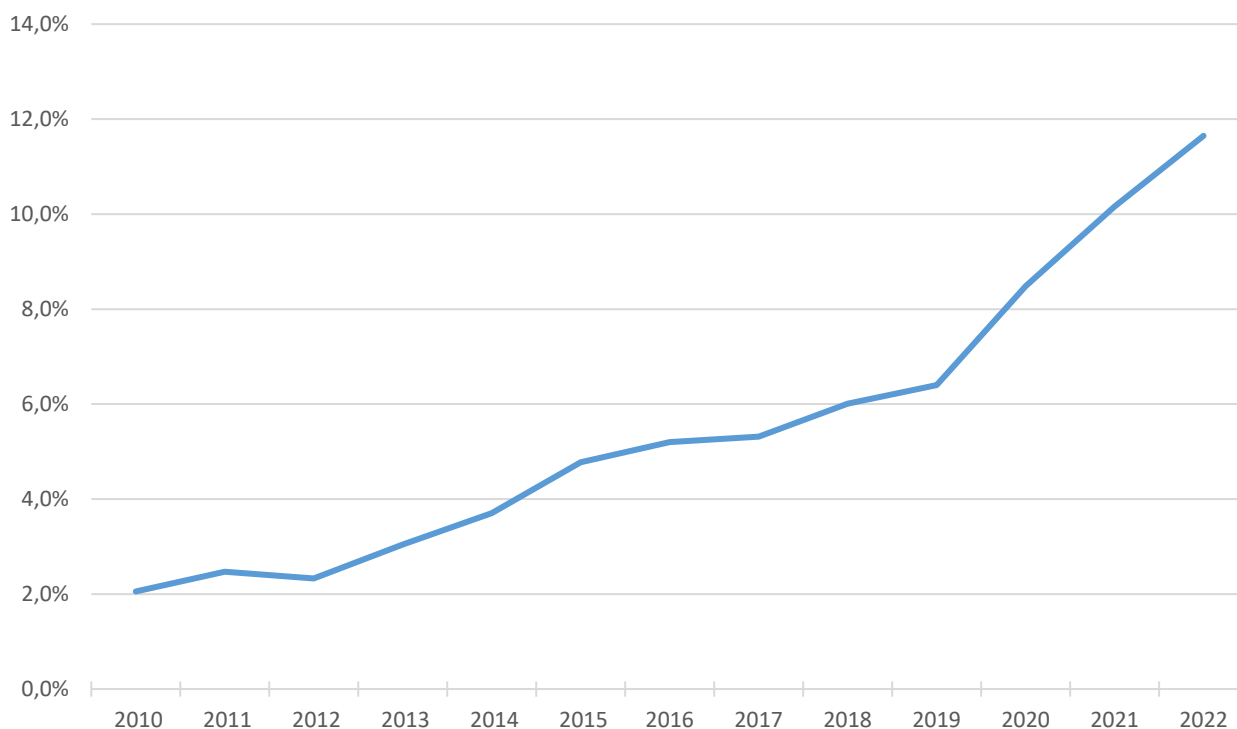
Il faut noter que l'offre de location de chambres meublées reste toutefois très concentrée sur deux zones géographiques : la Ville de Luxembourg (qui regroupe 62% des annonces de location de chambres meublées en 2022) et le sud du pays (correspondant au canton d'Esch-sur-Alzette) qui

¹ Une comparaison des évolutions des loyers annoncés et de celles des loyers en cours de bail est proposée dans le « Logement en chiffres » n°11, publication conjointe de l'Observatoire de l'Habitat et du STATEC (mars 2022, pp. 11-17) : <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-11.html>



concentre 34% de l'offre de chambres meublées. Il s'agit d'une concentration géographique qui est encore plus élevée que celle de l'offre de location d'appartements « traditionnels », qui est elle-même déjà bien supérieure à celle de l'offre de vente d'appartements. La location de chambres meublées est ainsi un phénomène quasi-exclusivement urbain.

Graphique 1 – Part des annonces de location de chambres meublées dans l'offre locative totale



Source : Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec le portail immobilier IMMOTOP.LU.

2. Les loyers demandés pour les chambres meublées

Jusqu'ici, les indicateurs des loyers annoncés publiés par l'Observatoire de l'Habitat reflètent les évolutions des loyers demandés pour des locations « traditionnelles » d'appartements et de maisons, avec un contrat de bail unique entre un bailleur et un locataire.

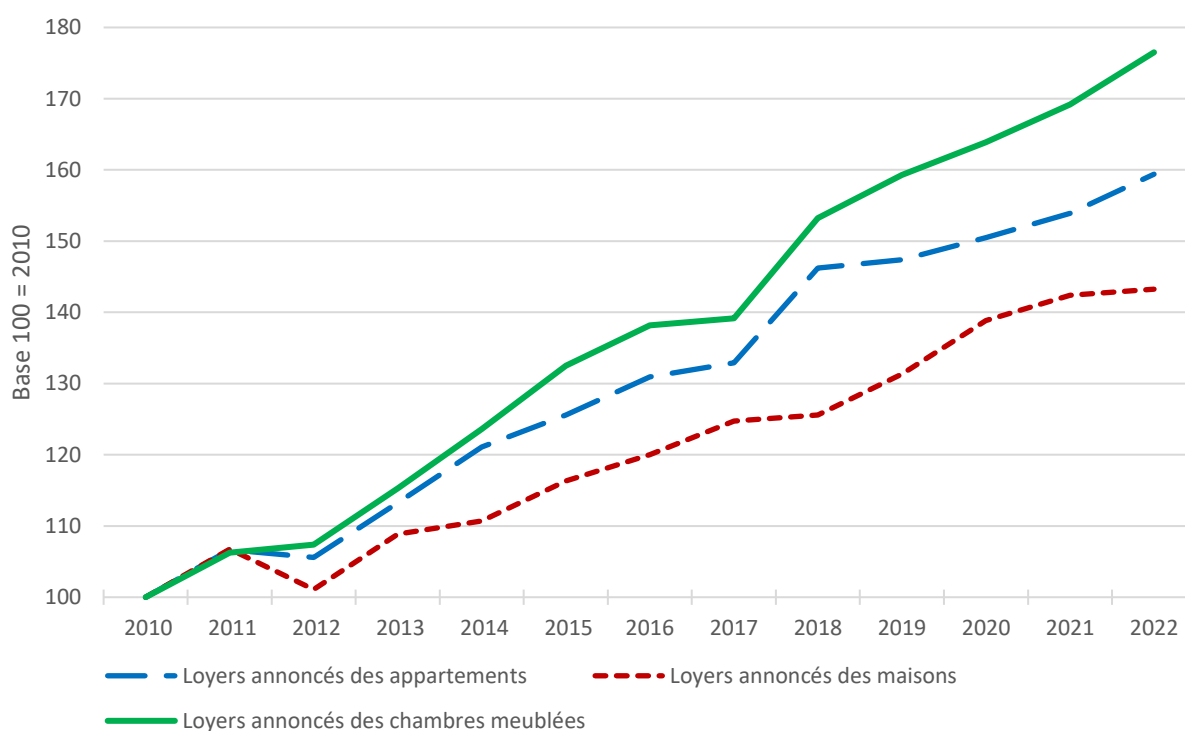
Il est ici intéressant de comparer les évolutions sur ces segments à celles observées sur le segment de la location de chambres meublées dont nous venons de voir qu'il était en pleine expansion. Pour cela, nous avons construit un indicateur des loyers annoncés des chambres meublées en utilisant la même méthodologie que celle retenue pour les indicateurs des loyers annoncés actuellement publiés. Il s'agit d'une série d'indicateurs des loyers annoncés des logements visant à limiter les effets de composition (c'est-à-dire les changements dans la localisation, la surface et la « qualité » des biens



mis en location d'un trimestre à l'autre). Pour cela, l'idée est de retracer les évolutions des loyers annoncés d'un panier de biens inchangé au cours du temps.

Le graphique 2 présente ces évolutions depuis 2010 et montre que les loyers des chambres meublées ont augmenté plus rapidement que les indicateurs traditionnels des loyers annoncés. Ainsi l'indicateur des loyers annoncés des chambres meublées a augmenté de 4,8% par an en moyenne sur la période 2010-2022 (soit un total cumulé de +76,5%), contre 4,0% pour les loyers annoncés des appartements (hausse cumulée de +59,4%) et 3,0% pour les loyers annoncés des maisons (hausse cumulée de +43,3%).

Graphique 2 – Evolution des indicateurs des loyers annoncés et du nouvel indicateur des loyers des chambres meublées



Source : Observatoire de l'Habitat, en collaboration avec le portail immobilier IMMOTOP.LU.

Il est toutefois beaucoup plus difficile de comparer les niveaux de loyers des chambres meublées à ceux d'une location traditionnelle, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, la location d'une chambre meublée suppose en général l'accès à certaines parties partagées du logement (telles que la cuisine, le salon ou un espace de travail). Les surfaces de ces espaces ne sont pas intégrées dans la surface privative réservée au locataire de la chambre meublée, mais la mise à disposition de ces espaces est évidemment comprise dans le loyer. Ensuite, le loyer d'une chambre meublée intègre un supplément



pour la fourniture de meubles. Enfin, les surfaces louées indiquées pour une chambre meublée sont nettement inférieures à celle d'un appartement « traditionnel » mis en location, et nous savons que le loyer par m² croît assez rapidement avec la surface. Par exemple, il est clair que le loyer par m² d'un studio de 30 m² est en général plus élevé que celui d'un appartement de 70 m², toutes choses égales par ailleurs.

À titre indicatif, le loyer annoncé moyen (hors charges locatives) d'un appartement « traditionnel » de 44 m² s'élevait à 1 509 €, soit 34,15 €/m² en 2022. À Luxembourg-Ville et Esch-sur-Alzette (communes qui concentraient au total 66% des annonces de location d'appartements en 2022, et dans lesquelles les surfaces louées sont en moyenne nettement plus réduites que dans les autres communes), le loyer annoncé moyen était de 39,16 €/m² et 40,00 €/m² en 2022 respectivement.

Pour la location de chambres meublées de 13 m², le loyer annoncé moyen était de 885 € en 2022, soit 68,10 €/m² (en utilisant au dénominateur uniquement la surface privative de la chambre mise à disposition). Les communes de Luxembourg-Ville et Esch-sur-Alzette concentraient à elles-seules 88% de l'offre de location de chambres meublées, avec des loyers moyens compris entre 65 €/m² et 75 €/m² dans ces deux communes pour des chambres meublées. Encore une fois, il faut souligner que les surfaces d'un appartement et celle renseignée pour une chambre meublée ont des définitions différentes, donc les loyers par m² ne sont en aucun cas directement comparables.

3. Le développement récent de locations de chambres meublées avec services

Depuis 2020, l'offre locative semble progressivement s'être étoffée avec un segment légèrement différent: des chambres meublées dans des résidences (généralement de standing) incluant des services (blanchisserie, ménage, etc.). Ce segment était très marginal avant 2020 au Luxembourg, même s'il existait déjà largement dans de nombreuses capitales et autres grandes zones urbaines européennes.

Il est difficile de déterminer avec précision la part que représente ce segment dans l'offre de location de chambres meublées « sans services associées », puisque les contours de ces segments devront être définis clairement, alors que la réalité est très variée. Pour donner un ordre de grandeur, des analyses exploratoires suggèrent que ce segment de location de chambres meublées « avec services » représentait moins de 5% de l'offre de location de chambres meublées avant 2020. En 2022, cette part est probablement comprise entre 10% et 15%.

Alors que la location de chambres meublées « sans services associées » s'adresse en priorité à des locataires qui ont des difficultés à accéder au marché locatif privé traditionnel (avec un loyer mensuel hors-charge moyen proche de 885 € en 2022), la location de chambres meublées « avec services » s'adresse probablement à une cible plus aisée, qui souhaite bénéficier de services additionnels, ne se projette pas nécessairement à long terme dans son logement mais souhaite une alternative plus stable



et moins onéreuse que l'offre hôtelière. Le loyer annoncé moyen pour de telles chambres meublées « avec services » s'élevait ainsi à 1 220 € environ en 2022 (hors charges et frais liés aux services). Cette offre est pour l'instant quasi-exclusivement cantonnée à Luxembourg-Ville.

Ce nouveau segment est encore en phase d'expansion, mais la création d'un indicateur des loyers spécifique à ce segment pourra être envisagé s'il confirme son implantation au Luxembourg.

Conclusion

Ce document a présenté un rapide aperçu de l'offre de location de chambres meublées, qui a connu un développement important au Luxembourg ces dernières années. En 2022, le nombre d'annonces de location de chambres meublées représente ainsi environ 11,6% de l'offre locative totale. Il s'avère également que les loyers des chambres meublées ont augmenté plus rapidement que les indicateurs traditionnels des loyers annoncés : +4,8% par an en moyenne pour les loyers annoncés des chambres meublées sur la période 2010-2022, contre 4,0% pour les appartements traditionnels.

Dès lors, un suivi particulier des évolutions sur le segment des locations de chambres meublées s'impose, et l'Observatoire de l'Habitat accordera dorénavant un intérêt particulier à ce segment dans ces prochaines publications statistiques. Par ailleurs, il est important de mieux définir, et probablement mieux encadrer, ce segment d'un point de vue réglementaire. C'est d'autant plus vrai que les contours de ce segment sont elles-mêmes mouvantes, avec par exemple le développement récent de la location de chambres meublées dans des résidences (de standing) avec services, à destination d'une clientèle *a priori* plus aisée que les locataires traditionnels de chambres meublées.