

## **Rapport d'analyse n°21**

# **Propositions pour le mode de calcul du capital investi dans la Loi sur le Bail à Loyer Actualisation 2026**

Julien Licheron

17.04.2026



# Propositions pour le mode de calcul du capital investi dans la Loi sur le Bail à Loyer – Actualisation 2026

17.04.2026

## 1. Objectifs et méthodologie

Le présent document constitue une **actualisation et un approfondissement du Rapport d'analyse n°3 publié par l'Observatoire de l'Habitat en octobre 2022**<sup>1</sup>. Celui-ci portait sur le mode de calcul du capital investi et ses implications pour la fixation des loyers dans le cadre de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Alors que le document initial couvrait la période allant du milieu des années 1970 jusqu'en 2021, la présente version étend l'analyse jusqu'en 2025, en intégrant les évolutions récentes du marché immobilier résidentiel, marquées par un retournement du cycle après plus d'une décennie de hausse quasi continue des prix.

L'objectif général demeure inchangé : il s'agit d'explorer des **pistes de réforme du mode de calcul du capital investi**, afin d'en améliorer la cohérence économique, la lisibilité juridique et l'opérabilité pratique. Le capital investi constitue en effet la base de référence pour le **calcul du plafond du loyer annuel exigible par un bailleur**, actuellement fixé à 5% du capital investi réévalué. Bien que ce seuil ne soit pas juridiquement impératif — les parties pouvant y déroger d'un commun accord — il conserve une importance centrale dans la régulation du marché locatif privé. En cas de litige, la Commission des Loyers est appelée à vérifier le respect de ce plafond, ce qui suppose une évaluation fiable et objectivable du capital investi.

L'expérience d'application de la loi a mis en évidence plusieurs **faiblesses structurelles** du dispositif actuel, déjà documentées dans le rapport précédent et confirmées par les évolutions récentes du marché. En particulier, les coefficients de réévaluation historiquement en vigueur tendent à **sous-estimer fortement le capital investi pour les logements acquis depuis plusieurs décennies**, alors même que les prix de l'immobilier ont connu une progression très soutenue sur longue période. Pour ces biens acquis il y a longtemps, le loyer maximal calculé sur la base du capital investi apparaît souvent très inférieur aux loyers observés sur le marché, ce qui limite la portée effective du mécanisme de plafonnement, même si la logique de la réglementation (lier le capital investi au loyer maximal exigible) explique cette sous-évaluation par rapport aux loyers de marché.

---

<sup>1</sup> Cf. Observatoire de l'Habitat (2022) : « Propositions pour le mode de calcul du capital investi dans la Loi sur le Bail à Loyer », *Rapport d'analyse n°3* (octobre 2022), Ministère du Logement, 28 pages.  
<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-3.html>



À l'inverse, les logements acquis plus récemment bénéficient en effet de niveaux de capital investi réévalué beaucoup plus élevés, autorisant des **loyers maximaux sensiblement supérieurs pour des biens comparables en termes de localisation, de surface ou de qualité**. Il en résulte une hétérogénéité marquée des loyers admissibles selon la date d'acquisition, indépendamment des caractéristiques intrinsèques du logement. Cette situation contribue à des distorsions de marché et peut favoriser des comportements d'optimisation patrimoniale, voire des transactions motivées principalement par la revalorisation du capital investi, plutôt que par l'amélioration du parc locatif.

Dans ce contexte, la présente actualisation vise à **réexaminer le mode de réévaluation du capital investi à la lumière des données les plus récentes**, en tenant compte à la fois de la dynamique haussière de long terme des prix immobiliers et du **changement de régime observé depuis 2022**, caractérisé par une correction des prix nominaux et une baisse encore plus marquée en termes réels. Cette inflexion récente renforce la nécessité de disposer d'un mécanisme de réévaluation capable d'absorber des chocs conjoncturels importants sans produire de ruptures excessives dans le calcul des loyers admissibles.

Sur le plan méthodologique, l'analyse repose sur la constitution d'une **série longue et cohérente des prix de l'immobilier résidentiel, couvrant désormais la période 1974-2025**. Cette série est construite à partir de données officielles issues des actes notariés et de sources fiscales, produites par la Banque des Règlements Internationaux, le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat. Les différentes sources sont harmonisées afin d'assurer la continuité temporelle des indices et leur comparabilité sur l'ensemble de la période étudiée, en particulier au moment de la transition entre les séries historiques et les statistiques plus récentes.

Afin de raisonner en termes de **valeur réelle** du capital investi, les indices de prix immobiliers sont déflatés par l'Indice des Prix à la Consommation Nationale. Des exercices de sensibilité sont également réalisés à partir de l'indice des prix de la construction, sans que cela n'affecte substantiellement les résultats ni les conclusions générales. Cette approche permet de distinguer les évolutions propres au marché immobilier de celles résultant de l'inflation générale.

Compte tenu de la **volatilité des prix immobiliers sur longue période**, l'analyse introduit des mécanismes explicites de **lissage des variations annuelles**, sous la forme de plafonds symétriques appliqués aux taux de croissance des prix réels. Plusieurs variantes sont examinées, reposant sur des couloirs de variation de différentes amplitudes, dans le but de limiter l'impact des épisodes de surchauffe ou de correction brutale sur le calcul du capital investi. L'objectif est de préserver la prise en compte des tendances structurelles de long terme tout en assurant une plus grande stabilité et prévisibilité du dispositif réglementaire.

Les coefficients de réévaluation ainsi obtenus sont ensuite mobilisés dans des **simulations détaillées du capital investi et des loyers maximaux**, appliquées à des logements types situés dans différents cantons et acquis à différentes périodes, de la fin des années 1970 jusqu'au milieu des années 2010. Ces simulations, mises à jour pour tenir compte de la période récente, permettent d'évaluer dans quelle mesure le dispositif proposé rapproche les plafonds de loyers théoriques des loyers effectivement observés sur le marché, tout en mettant en évidence les écarts persistants liés à la date d'acquisition, aux mécanismes de décote et aux hypothèses retenues en matière de rénovation.



## 2. Données statistiques et mesure de l'évolution du capital investi depuis 1974

Afin d'appréhender l'évolution du capital investi sur longue période, il est indispensable de disposer d'une mesure cohérente et continue de l'évolution des **prix de l'immobilier résidentiel** au Grand-Duché de Luxembourg. La présente section vise à décrire les sources statistiques mobilisées, les traitements effectués sur les données et les principaux enseignements tirés de l'analyse des prix sur la **période étendue de 1974 à 2025**.

Pour couvrir cette période particulièrement longue, marquée par des transformations structurelles du marché immobilier, l'analyse repose sur la **consolidation de plusieurs séries statistiques officielles**. Pour les années antérieures à 2009, les données proviennent principalement de la Banque des Règlements Internationaux, qui publie des séries annuelles de prix immobiliers issues des actes notariés et de sources fiscales, initialement produites par le STATEC et la Banque centrale du Luxembourg. À partir de 2009, ces séries sont prolongées à l'aide des statistiques produites par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat, fondées sur l'exploitation systématique des actes notariés et sur des indices hédoniques couvrant l'ensemble des transactions de logements, qu'il s'agisse d'appartements existants, d'appartements en construction ou de maisons anciennes.

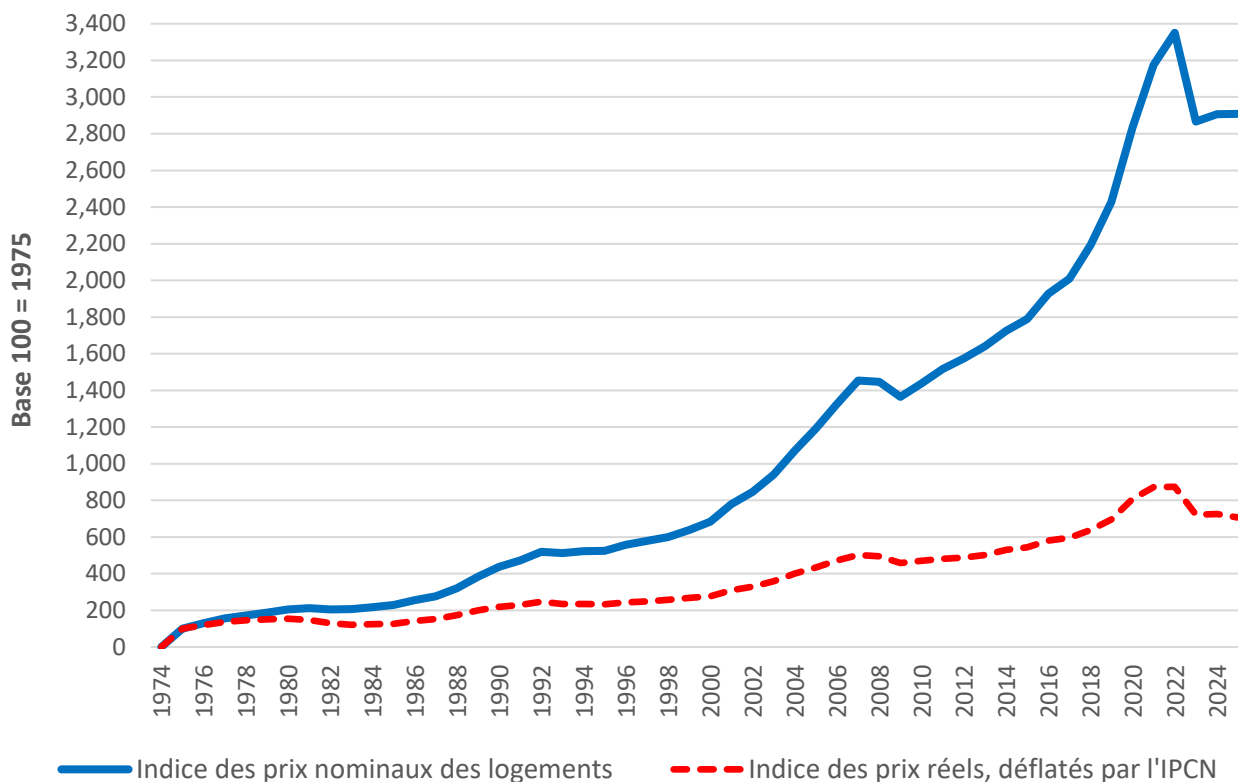
Les données postérieures à 2009 sont disponibles à une fréquence trimestrielle ; elles ont été annualisées afin d'assurer la continuité avec les séries historiques et de permettre une lecture homogène des évolutions sur l'ensemble de la période étudiée. La statistique de référence retenue est l'indice hédonique des prix de vente de l'immobilier résidentiel produit par le STATEC, qui permet de neutraliser, autant que possible, les effets de composition liés aux changements dans la nature des biens vendus au fil du temps.

Une fois consolidée, la série des prix immobiliers est exprimée **à la fois en termes nominaux et en termes réels**. La déflation est opérée principalement à l'aide de l'Indice des Prix à la Consommation National, qui constitue l'indice de référence pour l'évolution générale des prix et pour les mécanismes d'indexation des revenus au Luxembourg. Cette approche permet d'isoler l'évolution réelle de la valeur des logements, indépendamment de l'inflation générale. À titre de test de robustesse, **des simulations alternatives utilisant l'indice des prix de la construction ont également été réalisées ; celles-ci ne modifient que marginalement les résultats** et n'affectent pas les conclusions principales de l'analyse.

L'indice ainsi construit met en évidence une **hausse très marquée des prix de l'immobilier résidentiel sur longue période**, comme le montre le Graphique 1. Au total, les prix de l'immobilier résidentiel ont été multipliés par 29,09 entre 1975 et 2025, et cette très forte augmentation provient de la multiplication de deux éléments : d'une part, les prix réels de l'immobilier (déflatés par l'IPCN) ont été multipliés par 7,05 entre 1975 et 2025, et d'autre part, l'IPCN a été multiplié par 4,12 entre 1975 et 2025. La hausse de la valeur réelle des logements traduit une appréciation structurelle du foncier et du bâti dans un contexte de forte croissance démographique, économique et de contraintes persistantes sur l'offre de logements.



**Graphique 1 – Indice des prix de l'immobilier résidentiel sur longue période (1975-2025)**



Sources : Banque des Règlements Internationaux (BIS) de 1975 à 2008 ; STATEC de 2009 à 2025 ; STATEC pour l'IPCN ; calculs Observatoire de l'Habitat.

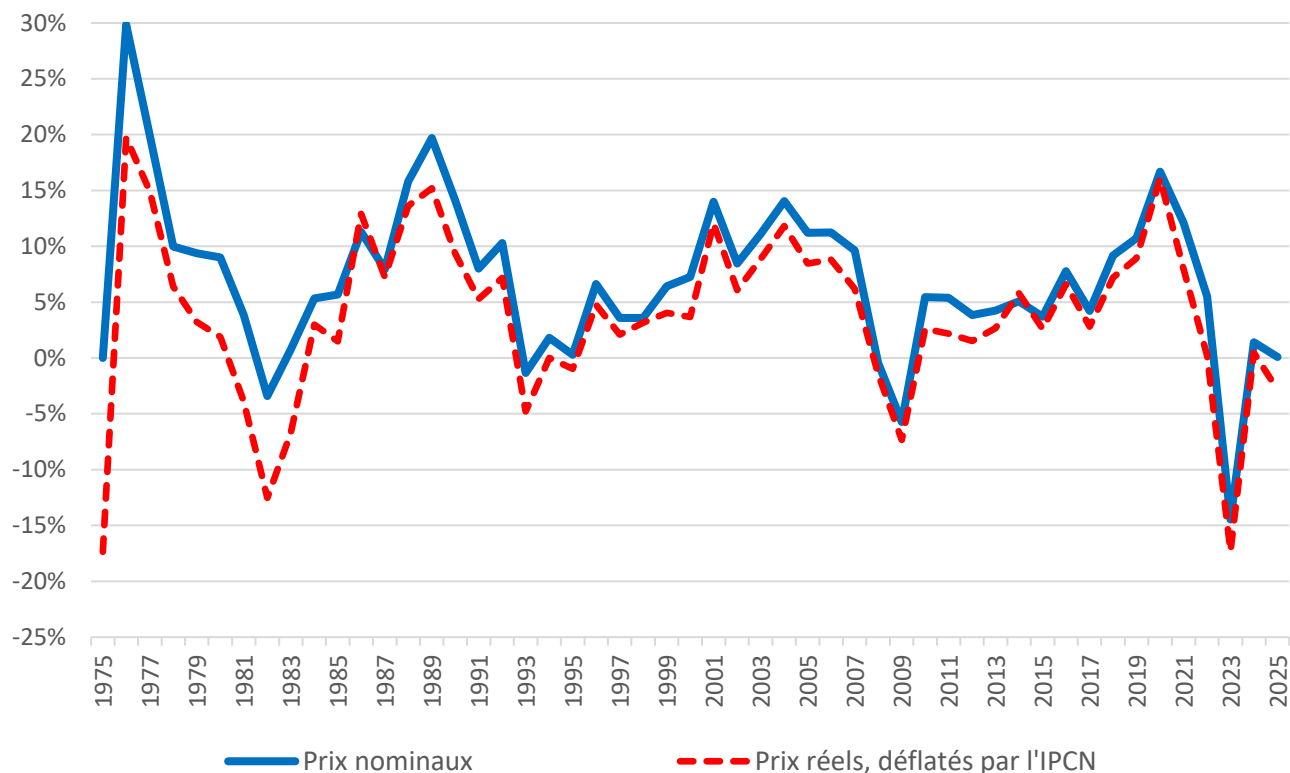
Le Graphique 2 reproduit les mêmes indices en **variation annuelle**, permettant de juger de la **volatilité des taux de croissance annuels**, la tendance de long terme ne s'étant pas opérée de manière linéaire. Le marché immobilier résidentiel luxembourgeois a connu plusieurs cycles distincts, alternant des phases de forte hausse et des périodes de correction ou de stagnation. Un premier épisode de hausse, déjà engagé au milieu des années 1970, est suivi d'un repli prononcé des prix réels à la suite des chocs pétroliers de la fin des années 1970 et du début des années 1980. Une nouvelle phase de croissance soutenue apparaît à partir du milieu des années 1980 et se prolonge jusqu'au début des années 1990, avant une décélération marquée au début de cette décennie. Les années 2000 sont ensuite caractérisées par une reprise durable des prix, interrompue temporairement par la crise financière internationale de 2008-2009, puis suivie d'une phase de hausse quasi continue entre 2010 et 2021.

L'actualisation de l'analyse jusqu'en 2025 met en lumière un **changement de régime particulièrement important**. À partir de 2022, dans un contexte de resserrement monétaire rapide et de hausse brutale des taux d'intérêt, les prix de l'immobilier résidentiel ont amorcé une **correction significative**, tant en termes nominaux qu'en termes réels. Cette baisse, concentrée sur les années 2022 et 2023, constitue l'une des corrections les plus marquées observées sur la période couverte par la série. En 2024 et 2025, les données disponibles suggèrent un ralentissement de cette correction et une phase de



stabilisation progressive, sans pour autant effacer la baisse cumulée enregistrée depuis le pic de 2021-2022.

**Graphique 2 – Taux de variation annuel des indices des prix de l'immobilier résidentiel (1976-2025)**



Sources : Banque des Règlements Internationaux (BIS) de 1975 à 2008 ; STATEC de 2009 à 2025 ; STATEC pour l'IPCN ; calculs Observatoire de l'Habitat.

Cette forte volatilité des taux de croissance annuels, avec des épisodes de hausse à deux chiffres suivis de corrections rapides, pose un **problème méthodologique central** pour le calcul du capital investi. En l'absence de mécanismes de lissage, l'utilisation directe des variations annuelles observées conduirait à des ajustements brusques du capital investi d'une année à l'autre, difficilement conciliables avec les objectifs de stabilité et de prévisibilité poursuivis par le droit du bail. En particulier, un logement acquis le 20 décembre d'une année donnée pourrait générer une réévaluation du capital investi très différente de celle du même logement acquis le 5 janvier de l'année suivante T+1, uniquement en raison de sauts dans le coefficient de réévaluation du capital investi.

C'est la raison pour laquelle l'analyse introduit, dans la section suivante, des **plafonds aux variations annuelles des prix réels**, afin de produire des coefficients de réévaluation plus réguliers et plus compatibles avec une application réglementaire.



En définitive, la reconstitution d'une série longue et actualisée des prix de l'immobilier résidentiel jusqu'en 2025 permet à la fois de confirmer le caractère exceptionnel de la hausse observée sur plusieurs décennies et de souligner l'importance du retournement récent du cycle. Ces éléments fournissent le socle empirique nécessaire à la définition de nouveaux coefficients de réévaluation du capital investi, capables d'intégrer à la fois les tendances structurelles de long terme et les ajustements conjoncturels récents, sans introduire d'instabilité excessive dans la fixation des loyers admissibles.

### 3. Simulations du capital investi selon plusieurs variantes

Sur la base de la série longue des prix de l'immobilier résidentiel reconstituée et actualisée jusqu'en 2025, la présente section examine différentes modalités de **réévaluation du capital investi**, au moyen de simulations visant à traduire l'évolution observée des prix en coefficients applicables dans un cadre réglementaire. L'objectif est de comparer plusieurs variantes méthodologiques et d'en apprécier les effets sur la trajectoire du capital investi, en particulier dans un contexte marqué récemment par une forte volatilité des prix.

Dans le prolongement du document initial, les simulations reposent sur le principe selon lequel le capital investi initial doit être réévalué en fonction de l'évolution **réelle** des prix de l'immobilier résidentiel, c'est-à-dire après correction de l'inflation générale. Cette approche vise à préserver le pouvoir d'achat du capital immobilisé dans le logement, sans introduire de rémunération implicite liée à l'inflation, laquelle est déjà neutralisée par les mécanismes d'indexation des revenus et des loyers. Le Tableau 1 reproduit ainsi des coefficients de réévaluation du capital investi selon plusieurs variantes.

Une **première variante** de simulation consiste à appliquer directement les taux de croissance annuels observés de l'indice des prix réels de l'immobilier, tels qu'ils ressortent de la série consolidée sur la période 1974-2025. Cette approche présente l'avantage de refléter fidèlement les fluctuations du marché, mais elle conduit à des résultats fortement marqués par la volatilité conjoncturelle. Les épisodes de forte hausse observés notamment au cours des années 1980, de la période 2004-2007 ou encore entre 2016 et 2021 se traduisent par des augmentations rapides du capital investi, tandis que les phases de correction, en particulier celles du début des années 1980, de 2009 et surtout de 2022-2023, induisent des baisses abruptes du capital réévalué. Une telle trajectoire apparaît difficilement compatible avec un usage réglementaire, en raison de l'instabilité qu'elle introduit dans le calcul des loyers admissibles.

Afin de remédier à cette difficulté, les simulations introduisent des **mécanismes de lissage**, sous la forme de plafonds appliqués aux variations annuelles des prix réels prises en compte pour la réévaluation du capital investi. Dans la continuité du document précédent, plusieurs corridors de variation sont testés, notamment des plafonds symétriques de  $\pm 9\%$ ,  $\pm 7\%$  et  $\pm 5\%$  par an. Ces plafonds ne modifient pas la tendance de long terme de la série, mais limitent l'ampleur des ajustements annuels, tant à la hausse qu'à la baisse.



Les résultats montrent que l'introduction d'un corridor de  $\pm 9\%$  permet déjà de **réduire sensiblement la volatilité** du capital investi réévalué, tout en conservant une bonne adéquation avec l'évolution structurelle des prix immobiliers sur longue période. Les plafonds plus restrictifs, notamment  $\pm 7\%$  et  $\pm 5\%$ , accentuent encore cet effet de lissage, mais au prix d'un décalage plus marqué entre l'évolution effective du marché et la trajectoire du capital investi, en particulier lors des phases de forte croissance ou de correction rapide.

L'actualisation des simulations jusqu'en 2025 met en évidence l'importance cruciale de ces mécanismes de lissage. La forte baisse des prix réels observée en 2022 et 2023 se traduit, dans la variante sans plafonnement, par une diminution nette du capital investi réévalué sur ces deux années. En revanche, dans les variantes intégrant des corridors de variation, cette correction est **étalée dans le temps**, ce qui permet d'en atténuer l'impact immédiat sur les loyers maximaux admissibles. En 2024 et 2025, la stabilisation progressive des prix se reflète par une quasi-stagnation des coefficients de réévaluation, confirmant la capacité du dispositif à absorber un retournement de cycle sans générer de discontinuités excessives.

Sur l'ensemble de la période 1974-2025, les simulations montrent que les variantes avec plafonnement produisent des coefficients de réévaluation significativement plus élevés pour les logements acquis de longue date que ceux résultant des mécanismes actuellement en vigueur. Cet effet est particulièrement marqué pour les biens acquis avant les années 1990, pour lesquels le capital investi calculé selon les règles actuelles apparaît très éloigné de la valeur réelle du logement. À l'inverse, pour les biens acquis plus récemment, notamment à partir des années 2010, les écarts entre les différentes variantes sont plus limités, ce qui réduit les disparités de traitement liées à la date d'acquisition.

Ces résultats confirment que le choix du corridor de variation constitue un **paramètre de politique publique déterminant**. Un plafond trop large expose le dispositif à une forte cyclicité, tandis qu'un plafond trop étroit peut conduire à une inertie excessive du capital investi par rapport à la réalité du marché. Dans le cadre de la présente analyse, la variante reposant sur un plafonnement intermédiaire des variations annuelles des prix réels (par exemple  $\pm 7\%$ ) apparaît comme un compromis robuste, permettant de concilier la prise en compte des évolutions structurelles du marché immobilier, l'intégration du retournement récent observé entre 2022 et 2025 et les exigences de stabilité et de prévisibilité propres à un cadre réglementaire.

Les coefficients de réévaluation issus de cette variante n°4 (limite fixée à  $\pm 7\%$  après déflation par l'IPCN) servent de base aux simulations présentées dans la section suivante, qui examinent leurs implications concrètes en termes de **capital investi réévalué et de loyers maximaux admissibles**, pour des logements acquis à différentes périodes et situés dans différents cantons. Ils permettent ainsi d'évaluer dans quelle mesure une réforme du mode de calcul du capital investi pourrait contribuer à une application plus homogène et plus crédible du dispositif de plafonnement des loyers prévu par la loi sur le bail à loyer.


**Tableau 1 – Simulations du mode de calcul du capital investi.**

Année	Coefficient actuel	Variante 0	Variante 2	Variante 4	Variante 6
		- Coefficient basé sur les prix nominaux des logements	- Coefficient avec limite de <b>+5%</b> après déflation par l'IPCN	- Coefficient avec Limite de <b>+/-7%</b> après déflation par l'IPCN	- Coefficient avec Limite de <b>+/-9%</b> après déflation par l'IPCN
1975	3,97	29,09	13,61	18,33	22,38
1976	3,62	22,40	11,95	15,79	18,93
1977	3,39	18,68	10,91	14,15	16,65
1978	3,29	16,99	10,05	12,87	15,14
1979	3,14	15,53	9,19	11,76	13,84
1980	2,96	14,25	8,43	10,79	12,70
1981	2,74	13,72	8,11	10,39	12,22
1982	2,50	14,20	7,73	10,12	12,16
1983	2,30	14,10	7,54	10,04	12,07
1984	2,18	13,38	7,15	9,53	11,46
1985	2,12	12,66	6,77	9,02	10,84
1986	2,11	11,37	6,54	8,55	10,09
1987	2,11	10,54	6,19	7,94	9,35
1988	2,08	9,10	5,78	7,28	8,41
1989	2,01	7,60	5,30	6,55	7,43
1990	1,94	6,66	4,84	5,86	6,53
1991	1,88	6,17	4,49	5,43	6,05
1992	1,82	5,59	4,15	4,93	5,48
1993	1,76	5,67	4,21	5,00	5,56
1994	1,72	5,57	4,14	4,91	5,46



Année	Coefficient actuel	Variante 0	Variante 2	Variante 4	Variante 6
		- Coefficient basé sur les prix nominaux des logements	- Coefficient avec limite de <b>+5%</b> après déflation par l'IPCN	- Coefficient avec Limite de <b>+/-7%</b> après déflation par l'IPCN	- Coefficient avec Limite de <b>+/-9%</b> après déflation par l'IPCN
1995	1,69	5,55	4,12	4,89	5,44
1996	1,67	5,21	3,87	4,59	5,11
1997	1,64	5,03	3,73	4,43	4,93
1998	1,63	4,85	3,61	4,28	4,76
1999	1,61	4,56	3,39	4,02	4,47
2000	1,56	4,25	3,16	3,75	4,17
2001	1,52	3,73	2,96	3,44	3,76
2002	1,49	3,44	2,75	3,18	3,47
2003	1,46	3,10	2,57	2,91	3,12
2004	1,43	2,71	2,40	2,66	2,81
2005	1,40	2,44	2,23	2,43	2,52
2006	1,36	2,19	2,08	2,22	2,27
2007	1,33	2,00	1,92	2,02	2,07
2008	1,29	2,01	1,92	2,03	2,08
2009	1,28	2,13	1,99	2,15	2,20
2010	1,26	2,02	1,89	2,04	2,09
2011	1,22	1,92	1,79	1,93	1,98
2012	1,18	1,85	1,72	1,86	1,91
2013	1,16	1,77	1,65	1,79	1,83
2014	1,16	1,69	1,59	1,70	1,74



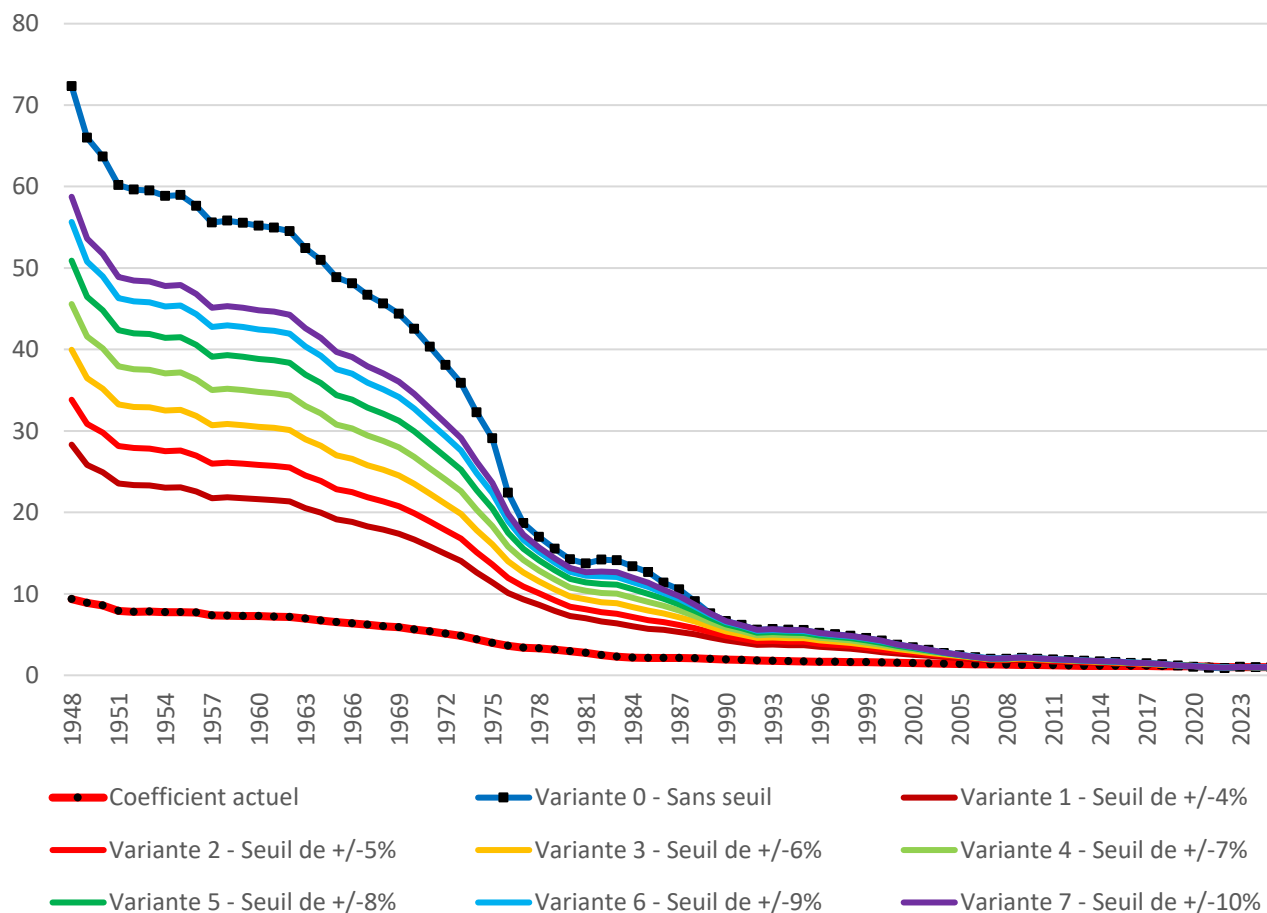
Année	Coefficient actuel	Variante 0	Variante 2	Variante 4	Variante 6
		- Coefficient basé sur les prix nominaux des logements	- Coefficient avec limite de <b>+/-5%</b> après déflation par l'IPCN	- Coefficient avec Limite de <b>+/-7%</b> après déflation par l'IPCN	- Coefficient avec Limite de <b>+/-9%</b> après déflation par l'IPCN
2015	1,15	1,63	1,53	1,64	1,68
2016	1,15	1,51	1,44	1,52	1,56
2017	1,13	1,45	1,38	1,46	1,50
2018	1,11	1,33	1,29	1,34	1,37
2019	1,09	1,20	1,21	1,23	1,24
2020	1,09	1,03	1,15	1,14	1,13
2021	1,06	0,92	1,05	1,03	1,01
2022	1,00	0,87	1,00	0,98	0,96
2023	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01
2024	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2025	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.

Le graphique 3 reproduit les différents coefficients de réévaluation du capital investi pour ces différentes variantes, permettant une meilleure restitution visuelle.



**Graphique 3 – Coefficients de réévaluation du capital investi pour les différentes variantes**



Sources : Banque des Règlements Internationaux (BIS) de 1975 à 2008 ; STATEC de 2009 à 2025 ; STATEC pour l'IPCN ; calculs Observatoire de l'Habitat.

#### 4. Illustration : les loyers obtenus avec le calcul du capital investi

Nous allons illustrer les loyers obtenus avec la formule de calcul du capital investi présentée à la section précédente sur base de deux exemples : un premier exemple s'appuyant sur des appartements qui auraient été acquis dans le canton de Luxembourg entre 1976 et 2016, permettant de retracer les montants du capital investi qui seraient en vigueur aujourd'hui (en 2025) pour la fixation du loyer maximal par le bailleur ; un second exemple s'appuyant sur des appartements qui auraient été acquis dans le canton d'Esch-sur-Alzette entre 1976 et 2016.



Chacune de ces simulations s'appuient sur quelques hypothèses importantes :

- Les prix d'achat proposés correspondent aux moyennes observées dans le canton de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette en 1976, 1986, 1996, 2007 et 2016, en s'appuyant sur différentes sources toutes issues de données officielles provenant de sources fiscales ou sur les actes notariés (STATEC jusqu'en 1996, Observatoire de l'Habitat en 2007 et 2016) ;
- Dans tous les cas, il s'agit d'un logement construit après 1944, mais avant 1976 ;
- La décote s'applique au taux de 1% par an, après deux ans d'existence du logement ;
- Des travaux de rénovation sont réalisés tous les 10 ans, hormis au moment des achats (représentant 7% du capital investi réévalué au moment de la rénovation) ;
- La part du terrain est évaluée à 25% du prix d'achat ;
- Les frais accessoires sont évalués à 7% du prix d'achat ;
- L'introduction d'un plafonnement du loyer annuel maximal à 5% du capital investi (en vigueur actuellement).

Le Tableau 2 présente les résultats des simulations réalisées pour un appartement acquis dans le canton de Luxembourg-Ville. Sur la base de la variante intégrant un plafonnement de  $\pm 7\%$  de variations annuelles des prix réels, **le capital investi réévalué autorise la fixation d'un loyer mensuel moyen compris entre 1 389 € pour un logement acheté en 1976 et 2 770 € pour un logement acquis en 2016**. À titre de comparaison, le loyer annoncé moyen observé en 2025 dans le canton de Luxembourg s'établissait à environ 1 790 € (source : Observatoire de l'Habitat). Cette comparaison doit toutefois être interprétée avec prudence, dans la mesure où le flux des appartements vendus, utilisé pour le calcul des coefficients de réévaluation et les simulations du capital investi, ne correspond pas au flux des logements mis en location, sur lequel reposent les loyers annoncés. Les logements proposés à la location sont en effet, en moyenne, de surface plus réduite, plus fréquemment des studios, et davantage localisés à Luxembourg-Ville que dans les communes limitrophes.

Des simulations complémentaires indiquent que **le loyer annoncé mensuel pour un logement comparable** à celui décrit dans le Tableau 2 **serait généralement compris entre 1 800 € et 2 200 €** dans le canton de Luxembourg. Ces ordres de grandeur correspondent aux loyers observés pour des appartements d'une surface d'environ 80 m<sup>2</sup>, plus représentative des biens vendus dans ce canton. Cette surface est sensiblement supérieure à celle des appartements habituellement proposés sur le marché locatif local.

**Tableau 2 – Simulations du capital investi dans le canton de Luxembourg**

	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
	<i>Appartement acheté en 1976</i>		<i>Appartement acheté en 1986</i>		<i>Appartement acheté en 1996</i>		<i>Appartement acheté en 2006</i>		<i>Appartement acheté en 2016</i>	
Prix d'achat, en LUF		1.340.000		2.800.000		6.105.000				
Prix d'achat, en EUR		33.218 €		69.410 €		151.339 €		300.000 €		460.000 €
dont Part du Terrain		8.304 €		17.353 €		37.835 €		75.000 €		115.000 €
Frais Accessoires		2.325 €		4.859 €		10.594 €		21.000 €		32.200 €
Prix d'Achat + Frais Accessoires		35.543 €		74.269 €		161.933 €		321.000 €		492.200 €
Coefficient de Réévaluation		15,79		8,55		4,59		2,22		1,52
Prix d'Achat réévalué 2025		561.392		634.901		743.386		712.349		748.471
	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé
1976		35.543 €								
1977		39.416 €								
1978		43.055 €								
1979		46.774 €								
1980		50.643 €								
1981		52.221 €								
1982		53.236 €								
1983		53.234 €								
1984		55.686 €								
1985		58.444 €								
1986	4.091 €	65.307 €		74.269 €						
1987		69.848 €		79.431 €						



	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
1988		75.652 €		86.030 €						
1989		83.557 €		95.019 €						
1990		92.691 €		105.404 €						
1991		99.426 €		113.062 €						
1992		108.739 €		123.650 €						
1993		106.453 €		121.050 €						
1994		107.575 €		122.324 €						
1995		107.075 €		121.754 €						
1996	7.495 €	120.880 €	8.523 €	137.449 €		161.933 €				
1997		124.304 €		141.341 €		166.515 €				
1998		127.815 €		145.331 €		171.214 €				
1999		135.074 €		153.583 €		180.933 €				
2000		143.881 €		163.594 €		192.724 €				
2001		155.546 €		176.855 €		208.343 €				
2002		167.542 €		190.492 €		224.405 €				
2003		181.747 €		206.640 €		243.424 €				
2004		197.051 €		224.037 €		263.914 €				
2005		214.774 €		244.184 €		287.642 €				
2006	15.034 €	248.459 €	17.093 €	282.478 €	20.135 €	332.747 €		321.000 €		
2007		270.572 €		307.615 €		362.352 €		349.554 €		
2008		267.351 €		303.950 €		358.030 €		345.379 €		



	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
2009		250.880 €		285.220 €		335.962 €		324.086 €		
2010		262.660 €		298.608 €		351.727 €		339.289 €		
2011		274.887 €		312.505 €		368.091 €		355.068 €		
2012		283.405 €		322.184 €		379.486 €		366.054 €		
2013		293.349 €		333.485 €		392.791 €		378.881 €		
2014		306.069 €		347.941 €		409.811 €		395.293 €		
2015		315.168 €		358.280 €		421.983 €		407.027 €		
2016	22.062 €	359.445 €	25.080 €	408.609 €	29.539 €	481.253 €	28.492 €	464.189 €		492.200 €
2017		371.877 €		422.735 €		497.885 €		480.223 €		509.190 €
2018		402.552 €		457.600 €		538.939 €		519.813 €		551.157 €
2019		434.828 €		494.283 €		582.135 €		561.467 €		595.310 €
2020		464.610 €		528.131 €		621.990 €		599.897 €		636.042 €
2021		512.767 €		582.865 €		686.441 €		662.049 €		701.923 €
2022		537.206 €		610.637 €		719.138 €		693.573 €		735.330 €
2023		512.753 €		582.834 €		686.385 €		661.973 €		701.812 €
2024		516.179 €		586.721 €		690.952 €		666.368 €		706.455 €
2025		512.707 €		582.766 €		686.285 €		661.856 €		701.656 €
<i>Décôte</i>		-179.324 €		-160.737 €		-138.401 €		-84.221 €		-36.875 €
<b>Capital investi réévalué décoté</b>		333.383 €		422.029 €		547.884 €		577.634 €		664.781 €
<b>Loyer mensuel maximal</b>		<b>1.389 €</b>		<b>1.758 €</b>		<b>2.283 €</b>		<b>2.407 €</b>		<b>2.770 €</b>

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.



Le Tableau 3 présente les résultats des simulations pour un appartement acquis dans le canton d'Esch-sur-Alzette. En appliquant la variante intégrant un plafonnement de  $\pm 7\%$  des variations annuelles des prix réels, **le capital investi réévalué permet de fixer un loyer mensuel moyen compris entre 799 € pour un logement acheté en 1976 et 1 927 € pour un logement acquis en 2016**. À titre de comparaison, le loyer annoncé moyen observé en 2025 dans le canton d'Esch-sur-Alzette s'élevait à environ 1 390 € (source : Observatoire de l'Habitat). Il convient toutefois de rappeler que cette comparaison doit être interprétée avec prudence, car le flux des appartements vendus, utilisé pour le calcul des coefficients de réévaluation et pour les simulations du capital investi, ne correspond pas exactement au flux des logements mis en location repris par les loyers annoncés. Les logements locatifs sont en moyenne plus petits, comportent plus fréquemment des studios, et sont davantage situés à Esch-sur-Alzette même que dans les autres communes de la Minette par rapport aux appartements vendus.

Des simulations complémentaires indiquent que le **loyer mensuel annoncé pour un logement comparable** à celui figurant dans le Tableau 3 **serait généralement compris entre 1 400 € et 1 700 €** dans le canton d'Esch-sur-Alzette. Ces valeurs correspondent aux moyennes observées pour un appartement d'environ 75 m<sup>2</sup>, plus représentatif des biens vendus dans ce canton. Cette surface reste sensiblement supérieure à celle des appartements habituellement proposés à la location sur le marché local.

**Tableau 3 – Simulations du capital investi dans le canton d'Esch-sur-Alzette**

	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
	<i>Appartement acheté en 1976</i>		<i>Appartement acheté en 1986</i>		<i>Appartement acheté en 1996</i>		<i>Appartement acheté en 2006</i>		<i>Appartement acheté en 2016</i>	
Prix d'achat, en LUF		771.000		1.450.000		3.151.000				
Prix d'achat, en EUR		19.113 €		35.945 €		78.111 €		220.000 €		320.000 €
dont Part du Terrain		4.778 €		8.986 €		19.528 €		55.000 €		80.000 €
Frais Accessoires		1.338 €		2.516 €		5.468 €		15.400 €		22.400 €
Prix d'Achat + Frais Accessoires		20.450 €		38.461 €		83.579 €		235.400 €		342.400 €
Coefficient de Réévaluation		15,79		8,55		4,59		2,22		1,52
Prix d'Achat réévalué 2025		323.010		328.788		383.687		522.389		520.676
	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé
1976		20.450 €								
1977		22.679 €								
1978		24.772 €								
1979		26.913 €								
1980		29.138 €								
1981		30.047 €								
1982		30.630 €								
1983		30.630 €								
1984		32.040 €								
1985		33.627 €								
1986	2.354 €	37.576 €		38.461 €						
1987		40.189 €		41.134 €						



	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
1988		43.528 €		44.551 €						
1989		48.076 €		49.206 €						
1990		53.332 €		54.584 €						
1991		57.207 €		58.550 €						
1992		62.565 €		64.033 €						
1993		61.250 €		62.686 €						
1994		61.896 €		63.346 €						
1995		61.608 €		63.051 €						
1996	4.313 €	69.551 €	4.414 €	71.179 €		83.579 €				
1997		71.521 €		73.194 €		85.944 €				
1998		73.541 €		75.261 €		88.369 €				
1999		77.718 €		79.534 €		93.386 €				
2000		82.785 €		84.718 €		99.472 €				
2001		89.497 €		91.586 €		107.533 €				
2002		96.399 €		98.648 €		115.823 €				
2003		104.572 €		107.010 €		125.639 €				
2004		113.378 €		116.019 €		136.215 €				
2005		123.575 €		126.452 €		148.462 €				
2006	8.650 €	142.956 €	8.852 €	146.283 €	10.392 €	171.742 €		235.400 €		
2007		155.680 €		159.301 €		187.022 €		256.340 €		
2008		153.827 €		157.403 €		184.791 €		253.278 €		
2009		144.349 €		147.703 €		173.402 €		237.663 €		



	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
2010		151.127 €		154.636 €		181.539 €		248.812 €		
2011		158.163 €		161.833 €		189.984 €		260.383 €		
2012		163.063 €		166.845 €		195.866 €		268.439 €		
2013		168.785 €		172.697 €		202.733 €		277.846 €		
2014		176.104 €		180.184 €		211.518 €		289.881 €		
2015		181.339 €		185.538 €		217.800 €		298.486 €		
2016	12.694 €	206.815 €	12.988 €	211.601 €	15.246 €	248.391 €	20.894 €	340.405 €		342.400 €
2017		213.968 €		218.917 €		256.975 €		352.163 €		354.219 €
2018		231.617 €		236.971 €		278.165 €		381.196 €		383.413 €
2019		250.188 €		255.968 €		300.460 €		411.742 €		414.128 €
2020		267.324 €		273.496 €		321.030 €		439.924 €		442.464 €
2021		295.033 €		301.841 €		354.296 €		485.503 €		488.295 €
2022		309.094 €		316.223 €		371.172 €		508.620 €		511.534 €
2023		295.024 €		301.825 €		354.267 €		485.447 €		488.217 €
2024		296.996 €		303.838 €		356.624 €		488.670 €		491.447 €
2025		294.998 €		301.790 €		354.215 €		485.361 €		488.109 €
Décôte		-103.178 €		-83.239 €		-71.434 €		-61.762 €		-25.652 €
Capital investi réévalué décoté		191.819 €		218.551 €		282.782 €		423.599 €		462.457 €
Loyer mensuel maximal		799 €		911 €		1.178 €		1.765 €		1.927 €

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.



En définitive, le mode de calcul alternatif du capital investi, fondé sur les valeurs réellement observées des évolutions passées des prix de l'immobilier résidentiel et modulé par l'application d'un couloir de  $\pm 7\%$  par an pour le taux de croissance des prix réels, apparaît particulièrement pertinent. Ce mécanisme permet de lisser les variations dans le temps et d'éviter des sauts brutaux dans le calcul du capital investi. **Les valeurs ainsi obtenues pour des biens acquis depuis plusieurs décennies conduisent à des niveaux de capital investi plus cohérents avec les loyers de marché que ceux issus des coefficients de réévaluation actuellement en vigueur.**

Malgré cette réévaluation fréquente, rendue possible par la prise en compte d'investissements réguliers dans le logement (tous les dix ans), des différences significatives persistent dans les plafonds de loyer pouvant être demandés par le bailleur selon la date d'acquisition. Dans notre simulation pour un bien situé dans le canton de Luxembourg, le loyer maximum autorisé varie ainsi entre 1 389 € pour un logement acheté en 1976 et 2 770 € pour un logement acquis en 2016. Ces écarts s'expliquent notamment par l'introduction d'une décote de 1 % par an ainsi que par le plafonnement des variations des prix à  $\pm 7\%$  par an. **Il est donc possible d'ajuster ces différents paramètres afin d'adapter la formule du capital investi à la situation du marché, aux loyers annoncés observés et aux objectifs poursuivis.**

## 5. Une simulation des loyers issus des différentes variantes possibles

La présente section vise à approfondir l'analyse en comparant directement les loyers maximaux résultant des différentes variantes de calcul du capital investi, en mobilisant les mêmes hypothèses que celles retenues dans les sections précédentes. Contrairement aux simulations centrées sur une seule variante de référence, **cette approche permet d'évaluer plus finement la sensibilité des plafonds de loyers aux paramètres de lissage introduits dans le calcul des coefficients de réévaluation**, et d'en apprécier les implications concrètes du point de vue de la régulation du marché locatif.

Les résultats présentés dans les Tableaux 4 et 5 mettent en évidence plusieurs enseignements structurants. En premier lieu, ils confirment l'ampleur des écarts générés par le mode de calcul actuellement en vigueur. Pour les logements acquis de longue date, en particulier dans les années 1970 et 1980, les loyers maximaux autorisés par les coefficients actuels apparaissent très nettement inférieurs non seulement aux loyers observés sur le marché, mais également à ceux issus de l'ensemble des variantes alternatives. Dans le canton de Luxembourg, un appartement acquis en 1976 ne permettrait ainsi de fixer un loyer mensuel maximal que de 319 € selon le régime actuel, contre des valeurs comprises entre 889 € et 1 741 € selon les variantes intégrant un mécanisme de lissage. Un constat analogue s'impose dans le canton d'Esch-sur-Alzette, où les loyers maximaux passent de 183 € dans le système actuel à un intervalle compris entre 511 € et 1 002 € selon les variantes considérées.

**Cet écart particulièrement marqué pour les acquisitions anciennes traduit directement la sous-indexation historique du capital investi dans le dispositif en vigueur.** Il en résulte une perte de pertinence économique du plafond légal, qui tend à devenir inopérant pour une part importante du



parc locatif, dans la mesure où les loyers de marché s'établissent très largement au-dessus des plafonds théoriques. À cet égard, l'ensemble des variantes alternatives examinées contribue à restaurer une certaine cohérence entre les loyers admissibles et les niveaux observés sur le marché, même si des écarts subsistent.

En second lieu, **l'analyse met en évidence un effet de convergence progressive des loyers maximaux à mesure que l'année d'acquisition se rapproche de la période récente.** Pour les logements acquis dans les années 2000 et, plus encore, après 2010, les différences entre variantes deviennent sensiblement plus limitées. Dans le canton de Luxembourg, les loyers maximaux pour un bien acquis en 2016 varient ainsi dans une fourchette relativement étroite, comprise entre 2 550 € et 2 842 € selon les variantes testées, contre 2 089 € dans le système actuel. Cette réduction des écarts s'explique par le fait que, pour les acquisitions récentes, la réévaluation du capital investi joue un rôle plus limité, le prix d'achat initial reflétant déjà des niveaux élevés en lien avec les conditions de marché contemporaines.

Ce phénomène de convergence est particulièrement important du point de vue de l'équité du dispositif. Il indique que les variantes proposées permettent de réduire sensiblement les distorsions liées à la date d'acquisition, sans pour autant les éliminer complètement. En effet, même dans les variantes les plus dynamiques, des différences significatives subsistent entre logements anciens et récents, en raison notamment de l'application de la décote et du profil temporel des investissements en rénovation. Ces écarts reflètent en partie des réalités économiques (usure du capital, différentiel de qualité), mais ils sont également influencés par les choix de paramétrage du modèle.

En troisième lieu, **les résultats soulignent le rôle déterminant du corridor de variation retenu dans la formation des loyers maximaux.** L'élargissement du corridor, en passant par exemple d'une limite de  $\pm 4\%$  à  $\pm 9\%$ , se traduit par une augmentation systématique des loyers admissibles pour les logements acquis de longue date. Cet effet est particulièrement visible pour les acquisitions des années 1970 et 1980, pour lesquelles l'écart entre les variantes extrêmes peut dépasser 800 € mensuels dans le canton de Luxembourg. À l'inverse, pour les acquisitions plus récentes, l'impact du choix du corridor devient marginal, ce qui confirme que ce paramètre agit principalement sur la revalorisation du capital investi ancien.

Ce résultat met en lumière un arbitrage central pour le législateur. Un corridor étroit, de l'ordre de  $\pm 4\%$  ou  $\pm 5\%$ , permet de contenir la progression des loyers maximaux et de limiter les effets de rattrapage pour les logements anciens, mais il prolonge en partie les déséquilibres hérités du système actuel. À l'inverse, un corridor plus large, de  $\pm 8\%$  ou  $\pm 9\%$ , favorise une revalorisation plus rapide du capital investi historique et rapproche davantage les plafonds de loyers des niveaux de marché, au prix toutefois d'une sensibilité accrue aux cycles immobiliers et d'un relèvement plus marqué des loyers admissibles.

Enfin, **la comparaison avec les loyers annoncés observés en 2025 permet de situer les différentes variantes par rapport à la réalité du marché.** Dans le canton de Luxembourg, les loyers de marché pour des logements comparables se situent généralement dans une fourchette comprise entre 1 800 € et 2 200 €. Dans ce contexte, les variantes intermédiaires, notamment celles reposant sur des corridors de  $\pm 6\%$  à  $\pm 7\%$ , apparaissent comme celles qui assurent le meilleur alignement global entre loyers théoriques et loyers observés. Les variantes plus restrictives conduisent à des plafonds



inférieurs au marché pour une part importante des logements, tandis que les variantes les plus larges tendent à autoriser des loyers supérieurs, en particulier pour les biens anciens fortement réévalués.

Un constat similaire peut être formulé pour le canton d'Esch-sur-Alzette, où les loyers de marché se situent plutôt dans une fourchette de 1 400 € à 1 700 €. Là encore, les variantes intermédiaires permettent de rapprocher les loyers maximaux des niveaux observés, tout en maintenant une certaine différenciation selon l'ancienneté du bien. Les variantes les plus proches des prix nominaux sans limitations conduisent, pour certains cas, à des plafonds supérieurs aux loyers de marché, tandis que les variantes les plus restrictives restent en deçà.

Dans l'ensemble, **ces simulations confirment que l'introduction d'un mécanisme de lissage des variations des prix immobiliers, combinée à une réévaluation fondée sur les données observées, permet de restaurer une hiérarchie plus cohérente des loyers admissibles.** Elles montrent également que le choix du paramètre de plafonnement constitue un levier déterminant pour calibrer le dispositif en fonction des objectifs poursuivis, qu'il s'agisse de limiter les hausses de loyers, de corriger les déséquilibres historiques ou de rapprocher les plafonds réglementaires des conditions effectives du marché locatif.

**Tableau 4 – Exemple de plafonds pour un appartement dans le canton de Luxembourg**

Année d'acquisition	1976	1986	1996	2006	2016
Coefficient actuel	319 €	434 €	830 €	1.475 €	2.089 €
<b>Variante 1</b> - Coefficient avec limite de +/-4%	889 €	1.145 €	1.735 €	2.151 €	2.550 €
<b>Variante 2</b> - Coefficient avec limite de +/-5%	1.051 €	1.345 €	1.925 €	2.252 €	2.623 €
<b>Variante 3</b> - Coefficient avec limite de +/-6%	1.230 €	1.562 €	2.126 €	2.351 €	2.696 €
<b>Variante 4</b> - Coefficient avec limite de +/-7%	1.389 €	1.758 €	2.283 €	2.407 €	2.770 €
<b>Variante 5</b> - Coefficient avec limite de +/-8%	1.537 €	1.931 €	2.428 €	2.443 €	2.823 €
<b>Variante 6</b> - Coefficient avec limite de +/-9%	1.664 €	2.077 €	2.539 €	2.460 €	2.842 €
<b>Variante 7</b> - Coefficient avec limite de +/-10%	1.741 €	2.157 €	2.581 €	2.455 €	2.837 €
<b>Variante 0</b> - Coefficient basé sur les <b>prix nominaux</b> des Logements	1.968 €	2.342 €	2.590 €	2.379 €	2.748 €
<b>COMPARAISON - Loyer annoncé en 2025 (bien de 1976 régulièrement rénové)</b>		<b>[1.800 à 2.200 €]</b>			

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.


**Tableau 5 – Exemple de plafonds pour un appartement dans le canton d'Esch-sur-Alzette**

Année d'acquisition	1976	1986	1996	2006	2016
Coefficient actuel	183 €	225 €	428 €	1.082 €	1.453 €
<b>Variante 1</b> - Coefficient avec limite de +/-4%	511 €	593 €	895 €	1.578 €	1.774 €
<b>Variante 2</b> - Coefficient avec limite de +/-5%	605 €	696 €	993 €	1.652 €	1.824 €
<b>Variante 3</b> - Coefficient avec limite de +/-6%	708 €	809 €	1.098 €	1.724 €	1.875 €
<b>Variante 4</b> - Coefficient avec limite de +/-7%	799 €	911 €	1.178 €	1.765 €	1.927 €
<b>Variante 5</b> - Coefficient avec limite de +/-8%	884 €	1.000 €	1.253 €	1.792 €	1.964 €
<b>Variante 6</b> - Coefficient avec limite de +/-9%	958 €	1.075 €	1.310 €	1.804 €	1.977 €
<b>Variante 7</b> - Coefficient avec limite de +/-10%	1.002 €	1.117 €	1.332 €	1.801 €	1.973 €
<b>Variante 0</b> - Coefficient basé sur les <b>prix nominaux</b> des Logements	1.132 €	1.213 €	1.337 €	1.744 €	1.912 €
<b>COMPARAISON - Loyer annoncé en 2025 (bien de 1976 régulièrement rénové)</b>			<b>[1.400 à 1.700 €]</b>		

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.

Les **résultats complémentaires présentés en annexe** confirment et généralisent les enseignements mis en évidence dans la section 5, en les étendant à d'autres territoires ainsi qu'à d'autres types de biens. D'une part, les simulations réalisées pour les **cantons de Diekirch et de Remich** montrent que, malgré des niveaux de prix plus modérés que dans les zones les plus tendues, les coefficients actuellement en vigueur conduisent également à des plafonds de loyers nettement sous-évalués pour les biens anciens, tandis que les variantes intégrant un mécanisme de lissage permettent de rapprocher les loyers admissibles des fourchettes observées sur le marché local. D'autre part, les exemples portant sur des **maisons individuelles**, tant dans le canton de Luxembourg que dans celui d'Esch-sur-Alzette, mettent en évidence des ordres de grandeur plus élevés mais des dynamiques similaires : les variantes intermédiaires, notamment autour d'un corridor de  $\pm 6\%$  à  $\pm 7\%$ , apparaissent comme celles qui assurent le meilleur compromis entre revalorisation du capital investi, cohérence avec les loyers de marché et limitation des effets de volatilité. Dans l'ensemble, ces résultats illustrent la robustesse des conclusions obtenues, indépendamment de la localisation ou du type de bien considéré, et renforcent la pertinence d'un mécanisme de réévaluation fondé sur des données observées et encadré par un dispositif de lissage explicite.



## 6. Conclusion

La présente actualisation confirme le diagnostic posé en 2022 : le mode de calcul actuellement en vigueur du capital investi dans la loi sur le bail à loyer présente des limites structurelles importantes, devenues plus visibles encore à la lumière des évolutions récentes du marché immobilier. L'analyse étendue jusqu'en 2025 met en évidence à la fois l'ampleur exceptionnelle de la hausse des prix immobiliers sur longue période et le caractère brutal du retournement de cycle observé depuis 2022.

Sur le plan méthodologique, la reconstitution d'une série longue et harmonisée des prix de l'immobilier résidentiel, déflatée par l'IPCN, constitue un apport central du document. Elle permet de fonder la réévaluation du capital investi sur des données observées, objectives et comparables dans le temps, tout en distinguant clairement l'évolution réelle des valeurs immobilières de l'inflation générale. Les simulations montrent sans ambiguïté que les coefficients actuellement appliqués sous-estiment très fortement le capital investi pour les logements acquis de longue date, ce qui réduit l'effectivité du mécanisme de plafonnement des loyers et alimente des disparités difficilement justifiables entre logements comparables.

L'introduction de mécanismes explicites de lissage, via des corridors appliqués aux variations annuelles des prix réels, apparaît dès lors comme un élément clé de la réforme. Parmi les variantes testées, le plafonnement à  $\pm 7\%$  constitue un exemple de compromis potentiel : il permet d'intégrer les tendances structurelles de long terme tout en amortissant les chocs conjoncturels, notamment la correction marquée de 2022-2023, sans générer de ruptures excessives dans le calcul des loyers admissibles. Les simulations illustratives montrent que ce dispositif rapproche sensiblement les loyers maximaux théoriques des loyers observés sur le marché, tout en maintenant des écarts liés à la date d'acquisition, à la décote et aux hypothèses de rénovation.

Les enjeux politiques de cette réforme sont majeurs. Le choix des paramètres — corridor de variation, taux de rendement maximal, règles de décote et de prise en compte des rénovations — conditionne directement l'équilibre entre protection des locataires, incitation à l'entretien du parc et sécurité juridique pour les bailleurs. Une révision du mode de calcul du capital investi, fondée sur les principes présentés dans ce document, offrirait ainsi un levier structurant pour restaurer la lisibilité et l'équité du cadre réglementaire, tout en adaptant la loi sur le bail à loyer aux réalités actuelles et futures du marché immobilier luxembourgeois.



## ANNEXE – Autres exemples

**Tableau A1 – Exemple de plafonds pour un appartement dans le canton de Diekirch**

Année d'acquisition	1976	1986	1996	2006	2016
Coefficient actuel	281 €	347 €	605 €	1.156 €	1.522 €
<b>Variante 1</b> - Coefficient avec limite de +/-4%	783 €	916 €	1.265 €	1.685 €	1.857 €
<b>Variante 2</b> - Coefficient avec limite de +/-5%	926 €	1.076 €	1.403 €	1.764 €	1.910 €
<b>Variante 3</b> - Coefficient avec limite de +/-6%	1.083 €	1.250 €	1.550 €	1.842 €	1.963 €
<b>Variante 4</b> - Coefficient avec limite de +/-7%	1.223 €	1.407 €	1.664 €	1.885 €	2.017 €
<b>Variante 5</b> - Coefficient avec limite de +/-8%	1.353 €	1.545 €	1.770 €	1.914 €	2.056 €
<b>Variante 6</b> - Coefficient avec limite de +/-9%	1.466 €	1.661 €	1.851 €	1.927 €	2.070 €
<b>Variante 7</b> - Coefficient avec limite de +/-10%	1.533 €	1.726 €	1.881 €	1.923 €	2.066 €
<b>Variante 0</b> - Coefficient basé sur les <b>prix nominaux</b> des Logements	1.733 €	1.874 €	1.888 €	1.863 €	2.001 €
<b>COMPARAISON - Loyer annoncé en 2025 (bien de 1976 régulièrement rénové)</b>		<b>[1.400 à 1.700 €]</b>			

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.


**Tableau A2 – Exemple de plafonds pour un appartement dans le canton de Remich**

Année d'acquisition	1976	1986	1996	2006	2016
Coefficient actuel	297 €	389 €	663 €	1.254 €	1.599 €
<b>Variante 1</b> - Coefficient avec limite de +/-4%	829 €	1.027 €	1.385 €	1.829 €	1.951 €
<b>Variante 2</b> - Coefficient avec limite de +/-5%	981 €	1.205 €	1.537 €	1.914 €	2.007 €
<b>Variante 3</b> - Coefficient avec limite de +/-6%	1.147 €	1.400 €	1.698 €	1.998 €	2.063 €
<b>Variante 4</b> - Coefficient avec limite de +/-7%	1.296 €	1.576 €	1.823 €	2.046 €	2.120 €
<b>Variante 5</b> - Coefficient avec limite de +/-8%	1.434 €	1.731 €	1.939 €	2.077 €	2.160 €
<b>Variante 6</b> - Coefficient avec limite de +/-9%	1.553 €	1.862 €	2.027 €	2.091 €	2.175 €
<b>Variante 7</b> - Coefficient avec limite de +/-10%	1.624 €	1.934 €	2.061 €	2.087 €	2.171 €
<b>Variante 0</b> - Coefficient basé sur les <b>prix nominaux</b> des Logements	1.836 €	2.100 €	2.068 €	2.022 €	2.103 €
<b>COMPARAISON - Loyer annoncé en 2025 (bien de 1976 régulièrement rénové)</b>		<b>[1.400 à 1.800 €]</b>			

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.


**Tableau A3 – Exemple de plafonds pour une maison dans le canton de Luxembourg**

Année d'acquisition	1976	1986	1996	2006	2016
Coefficient actuel	694 €	890 €	1.427 €	2.660 €	3.679 €
<b>Variante 1</b> - Coefficient avec limite de +/-4%	1.936 €	2.351 €	2.983 €	3.880 €	4.490 €
<b>Variante 2</b> - Coefficient avec limite de +/-5%	2.289 €	2.760 €	3.309 €	4.062 €	4.618 €
<b>Variante 3</b> - Coefficient avec limite de +/-6%	2.678 €	3.207 €	3.657 €	4.240 €	4.747 €
<b>Variante 4</b> - Coefficient avec limite de +/-7%	3.025 €	3.610 €	3.926 €	4.340 €	4.877 €
<b>Variante 5</b> - Coefficient avec limite de +/-8%	3.347 €	3.964 €	4.174 €	4.406 €	4.971 €
<b>Variante 6</b> - Coefficient avec limite de +/-9%	3.624 €	4.263 €	4.366 €	4.437 €	5.005 €
<b>Variante 7</b> - Coefficient avec limite de +/-10%	3.790 €	4.428 €	4.438 €	4.428 €	4.995 €
<b>Variante 0</b> - Coefficient basé sur les <b>prix nominaux</b> des Logements	4.285 €	4.808 €	4.453 €	4.290 €	4.839 €
<b>COMPARAISON - Loyer annoncé en 2025 (bien de 1976 régulièrement rénové)</b>		<b>[3.500 à 4.500 €]</b>			

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.


**Tableau A4 – Exemple de plafonds pour une maison dans le canton d'Esch-sur-Alzette**

Année d'acquisition	1976	1986	1996	2006	2016
Coefficient actuel	401 €	514 €	911 €	1.677 €	2.344 €
<b>Variante 1</b> - Coefficient avec limite de +/-4%	1.118 €	1.358 €	1.905 €	2.445 €	2.860 €
<b>Variante 2</b> - Coefficient avec limite de +/-5%	1.322 €	1.594 €	2.113 €	2.560 €	2.942 €
<b>Variante 3</b> - Coefficient avec limite de +/-6%	1.546 €	1.852 €	2.335 €	2.672 €	3.024 €
<b>Variante 4</b> - Coefficient avec limite de +/-7%	1.747 €	2.084 €	2.507 €	2.736 €	3.107 €
<b>Variante 5</b> - Coefficient avec limite de +/-8%	1.932 €	2.289 €	2.666 €	2.777 €	3.166 €
<b>Variante 6</b> - Coefficient avec limite de +/-9%	2.093 €	2.461 €	2.788 €	2.796 €	3.188 €
<b>Variante 7</b> - Coefficient avec limite de +/-10%	2.189 €	2.557 €	2.834 €	2.791 €	3.182 €
<b>Variante 0</b> - Coefficient basé sur les <b>prix nominaux</b> des Logements	2.474 €	2.776 €	2.844 €	2.704 €	3.082 €
<b>COMPARAISON - Loyer annoncé en 2025 (bien de 1976 régulièrement rénové)</b>			<b>[2.500 à 3.500 €]</b>		

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.