

L'investissement privé dans l'immobilier locatif restera attractif, mais les loyers abusifs seront contrecarrés !

Rectification d'une déclaration de M. Lies dans l'émission « Invité vun der Redaktioun » sur RTL radio du 10 octobre 2022

Se référant au **projet de réforme du bail à loyer**, M. Lies a estimé, à tort, que les investissements dans les logements locatifs ne seraient plus rentables. Il étaye cette affirmation par un calcul qui ne correspond pourtant pas du tout aux propositions du ministre du Logement Henri Kox.

Selon les déclarations de M. Lies, la location d'un logement acheté en 2010 ne serait plus rentable avec la nouvelle formule de calcul du plafond légal de loyer maximal. Rappelons dans ce contexte, que le principe du plafond légal du loyer existe depuis 1955. M. Lies prend comme base de calcul un prix d'achat de 375.000 € en 2010 et y applique un taux de 3,5% pour arriver à un plafond de loyer de 1.093 €. Or, cette façon de calculer est fautive, que l'on se base sur la loi actuelle ou la nouvelle méthode de calcul proposée. Avec la nouvelle formule de calcul, on obtient en réalité un plafond de loyer de 2.100 €.

En effet, il faut d'abord réévaluer le capital investi en 2010 à la valeur correspondante d'aujourd'hui, selon le principe en vigueur depuis 1955 et actualisée pour la dernière fois en 2006. Les personnes intéressées trouveront sur www.logement.lu une explication détaillée ainsi qu'une feuille Excel permettant d'effectuer facilement ces calculs.

Selon la formule actuellement appliquée, le capital investi en 2010 s'élève aujourd'hui à 423.000€. Cela donne un plafond de loyer maximal de 1.765 € (au taux de rendement de 5%). Avec la réforme proposée par le gouvernement, tenant compte de l'évolution réelle des prix des logements, le capital actualisé s'élèverait même à 724.000 €. En contrepartie, le plafond de loyer maximal a donc été fixé à 3,5% et, dans l'exemple cité, le loyer maximum s'élèverait à 2.100 €. Le ministère a également publié des explications détaillées à ce sujet et a élaboré un fichier Excel permettant de faire le calcul soi-même.

Les affirmations fausses de M. Lies se fondent donc sur des calculs erronés.

Les investissements privés dans la construction de logements locatifs restent souhaités et rentables. Les loyers abusifs seront toutefois empêchés.

Liens :

Comment est calculé aujourd'hui le plafond des loyers ?

<https://logement.public.lu/fr/locataire/bail-loyer.html>

Quelle est la proposition du gouvernement ?

<https://logement.public.lu/fr/politique/lareformedelalegislationsurlebailausagedhabitationreetcompletee.html>