



Note Explicative

La réforme du plafond légal du loyer (Projet de Loi 7642)

1	INTRODUCTION	2
1.1	NOUVEAUX COEFFICIENT DE RÉÉVALUATION	2
2	DÉTERMINATION DU CAPITAL INVESTI	3
2.1	PRIX D'ACQUISITION	3
2.2	PRIX DU TERRAIN	3
2.3	FRAIS DIVERS	3
2.4	CONSTRUCTION DU LOGEMENT PAR LE BAILLEUR	4
2.5	ACQUISITION PAR HÉRITAGE	4
3	PRISE EN CONSIDÉRATION DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION, DE RÉNOVATION ET DE RÉPARATION	4
3.1	TRAVAUX À PRENDRE EN CONSIDÉRATION	4
3.2	TRAVAUX D'AMÉLIORATION APRÈS LA VENTE:	5
4	REEVALUATION DU CAPITAL INVESTI	5
4.1	RÉÉVALUER L'INVESTISSEMENT EN FONCTION DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ	5
5	DÉCOTE	6
5.1	PRINCIPE	6
5.2	LE PRIX DU TERRAIN N'EST PAS PRIS EN COMPTE POUR LE CALCUL DE LA DECOTE	6
6	SUPPLEMENT DE LOYER POUR MEUBLES	8
7	ANNEXE - COEFFICIENTS DE RÉÉVALUATION	9

1 Introduction

Cette note explicative présente brièvement les changements majeurs et la procédure de détermination du capital investi des logements mis en location tel qu'ils sont proposés dans [le projet de loi 7642](#).

!!! Pour connaître la législation en vigueur, [veuillez consulter cette page](#) !!!

Eléments-clés

Le plafond de loyer est basé sur le capital investi par le propriétaire pour l'acquisition du bien immobilier, auquel est appliqué un coefficient qui se base sur l'évolution de prix de vente des biens immobiliers au cours des années.

Ceci permet d'obtenir un capital investi réévalué qui est plus en phase avec la valeur actuelle du bien immobilier que la législation en vigueur, qui ne tient pas suffisamment en compte l'augmentation de valeur de biens immobiliers.

En cas de location d'un logement meublé, le loyer annuel ne peut pas – à l'avenir – excéder :

- 3,5 % du capital investi dans les logements des catégories énergétiques de A+, A, B, C, D et E et
- 3% du capital investi dans les logements des catégories énergétiques de F, G, H ou I.

Ce principe d'un plafond de loyer est ancré dans la législation sur le bail à loyer depuis 1955 et il a été repris par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (dénommée ci-après par la « Loi de 2006 »).

A l'avenir, le propriétaire devra déterminer le capital investi initial (1+2) avant la mise en location de son immeuble. Comme aujourd'hui, il faut également tenir compte de l'évolution de ce capital dans le temps. Ceci se fait par la « réévaluation » (3) et par la « décote pour vétusté » (3). En effet, le capital investi est à réévaluer en fonction de l'évolution des prix constatée, en tenant compte des travaux d'amélioration apportés au logement depuis sa construction (respectivement depuis la date de son acquisition) et en le décotant au fil du temps pour tenir compte de la vétusté du logement.

Le paiement du loyer est l'une des obligations principales du locataire.

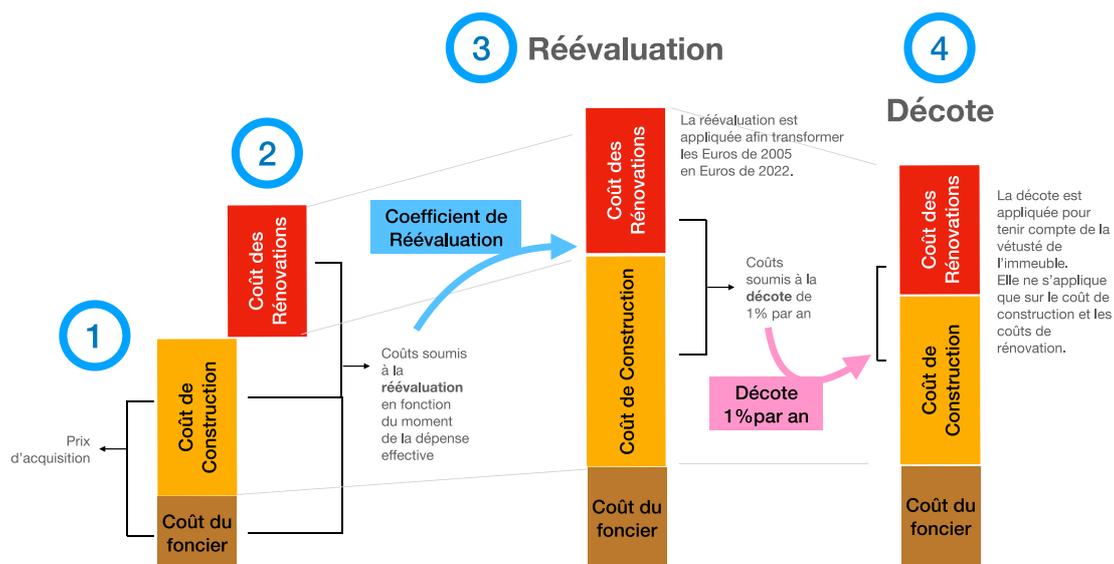
1.1 Nouveaux coefficient de réévaluation

Afin de rendre l'application du plafond plus simple et plus uniforme, le Ministère du Logement a élaboré une nouvelle approche et des coefficients de réévaluation revus qui font l'objet du projet de loi 7642.

L'innovation majeure du projet de loi dans la façon de déterminer le capital investi réévalué concerne notamment les coefficients de réévaluation qui le propriétaire doit adopter. Ceux-ci ont été revus afin de permettre de mieux tenir compte de l'évolution des prix pour des biens acquis il y a plusieurs années, voire décennies.

Cette Note explique sommairement les différentes étapes de la détermination du capital investi d'un logement.

Elle est complétée par un tableur en format « Excel » qui guide son utilisateur à travers les différentes étapes de la détermination du capital investi, afin de déterminer le plafond maximal d'un loyer mensuel pour un logement non-meublé. (Téléchargez le tableur sur [logement.lu](#)).



2 Détermination du capital investi initial

Le propriétaire doit établir le capital investi initial. Il est censé pouvoir établir le capital investi sur base des actes, documents, pièces et informations qu'il a à sa disposition. Si tel n'est possible il sera obligé de passer par une expertise immobilière.

Dans chaque cas où le bailleur est devenu propriétaire du logement par un acte d'acquisition à titre onéreux, les éléments suivants sont à prendre en compte dans le calcul du capital investi:

2.1 Prix d'acquisition

En cas d'acquisition, où le nouveau propriétaire-bailleur n'est pas le maître de l'ouvrage qui a fait construire le logement donné en location, la Loi de 2006 présume que le prix indiqué dans l'acte d'acquisition et les frais relatifs à l'acte, y compris les droits d'enregistrement et de transcription, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

2.2 Prix du terrain

Souvent, dans le cadre de l'acquisition d'un logement existant, le prix du terrain n'est pas mentionné séparément dans l'acte d'acquisition. Dans un tel cas, il peut être fixé forfaitairement par le bailleur à 25% du prix d'acquisition (20% dans la législation actuelle).

2.3 Frais divers

Doivent être pris en compte pour la détermination du capital investi tous les coûts générés par l'acquisition du logement.

Ce sont notamment:

- les frais de notaire, d'enregistrement et de transcription;
- les frais financiers occasionnés par le prêt contracté auprès d'un institut financier en vue d'acquies l'immeuble (y compris intérêts, frais de dossier, etc.).

2.4 Construction du logement par le bailleur

Dans les cas où le bien mis en location a été construit par le bailleur-propriétaire, les mêmes catégories de coûts peuvent être pris en considération pour la détermination du capital investi.

S'y ajoutent encore :

- les frais d'architectes, de promoteur, d'entrepreneur, d'ingénieur et d'autres conseils;
- les frais de notaire, d'enregistrement et de transcription;
- les frais financiers occasionnés par le prêt contracté auprès d'un institut financier en vue d'acquérir le terrain et/ou de faire construire le logement (y compris intérêts, frais de dossier, etc.);
- les frais en relation avec l'installation initiale d'une cuisine équipée.

2.5 Acquisition par héritage

Dans le cas d'acquisition à titre gratuit, si la déclaration de succession ne contient aucune valeur, le capital investi - réévalué et décoté - devra être évalué par un expert assermenté en bâtiment compte tenu des critères prévus par la loi de 2006.

Les frais de l'expertise seront à charge du propriétaire, et ceci également dans l'hypothèse visée par l'alinéa 3 du paragraphe 4 (cas où le locataire a prouvé que l'évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 ne saurait manifestement correspondre au capital investi par le propriétaire) si la commission des loyers saisie déciderait de charger un expert de l'évaluation du capital investi dans le logement concerné.

3 Prise en considération des travaux d'amélioration, de rénovation et de réparation

La Loi de 2006 prévoit que le capital investi prend également en considération les sommes engagées dans tous les travaux d'amélioration réalisés après la construction respectivement l'acquisition du logement en question.

Comme pour les coûts de la construction initiale, le propriétaire est censé établir les dépenses en relation avec les travaux d'amélioration sur base des documents et pièces qu'il a à sa disposition et qu'il présente, par exemple, en cas d'une demande de la commission des loyers ou du juge de paix, lors d'un litige porté devant ces instances.

Dans l'hypothèse où les travaux d'amélioration ont été exécutés totalement ou en partie personnellement par le propriétaire et/ou sa famille ou des amis, le travail personnel fourni peut également être pris en considération.

Les travaux de réparation et/ou d'entretien réalisés par le propriétaire sont désormais inclus dans le capital investi et seront également pris en considération dans le cadre de la réévaluation (auparavant, le mécanisme était plus compliqué en intégrant ces travaux dans un calcul de compensation avec la décote).

Le coût à prendre en considération est celui établi au jour de l'achèvement des travaux.

3.1 Travaux à prendre en considération

Sont visés tous les travaux qui ont pour effet soit d'augmenter la valeur du bien, soit de changer la nature ou l'état du logement loué, comme par exemple:

- les réparation, rénovations, agrandissements et transformations de l'immeuble où est situé le logement (au prorata du logement concerné);
- la construction de balcons ou terrasses;
- l'installation première d'une salle de bain respectivement la réfection entière d'une salle de bain existante;
- l'installation d'une nouvelle cuisine équipée;
- l'installation d'un Whirlpool ou d'un sauna;
- la subdivision d'une habitation en plusieurs logements (au prorata du logement concerné);

- la réfection d'éléments d'équipement.

3.2 Travaux d'amélioration après la vente:

Si le nouveau propriétaire réalise par la suite des travaux d'amélioration, il peut tenir compte du coût desdits travaux lors de la détermination du capital investi utilisé pour le calcul du loyer dû par le locataire lors de la prochaine adaptation du loyer.

4 Réévaluation du capital investi

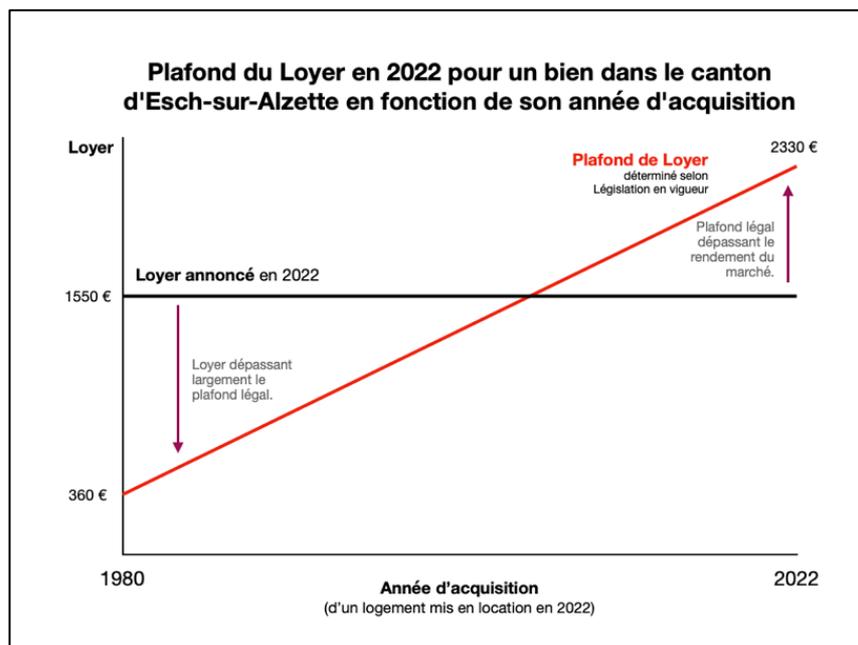
4.1 Réévaluer l'investissement en fonction de l'évolution du marché

Il est normal que le capital investi utilisé pour fixer le loyer maximal légal tienne également compte de l'évolution du coût de la vie et de la dévaluation de la monnaie.

Afin de tenir compte de la situation économique et sociale, la Loi de 2006 prévoit que le capital investi doit être réévalué au jour de la conclusion du bail respectivement au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec un coefficient de réévaluation prévu par la loi.

Les coefficients actuellement en vigueur permettaient de compenser l'inflation générale, c'est celle des prix de la consommation, mais ne tenaient pas compte de la plus forte progression des prix de l'immobilier.

Le résultat est plafond du loyer qui n'est guère opérationnel pour plusieurs raisons, dont le fait que l'application correcte du plafond actuel des loyers amène des situations relativement aberrantes selon le cas qu'un logement mis en location appartient depuis longtemps au même propriétaire-bailleur ou si ce même logement a été acquis récemment à un prix élevé.



Ces éléments ont conduit à une situation selon laquelle le plafond du loyer est de plus en plus considéré comme inopérant, conduisant beaucoup d'acteurs privés à délaisser le calcul du plafond du loyer, alors qu'une règle plus raisonnable aurait permis de donner un cadre pour un loyer pouvant être considéré comme raisonnable, évitant ainsi des excès pratiqués trop souvent dans le domaine de la location de chambres meublées.

D'un autre côté, le plafond de 5% pour des logements nouvellement acquis est

largement supérieur aux loyers actuels du marché. Dans ce cas l'impact régulateur d'un plafond est donc inexistant.

En se basant sur les statistiques issues des annonces immobilières et des actes notariés analysées par l'Observatoire de l'Habitat, il y a lieu de constater que le taux de rendement locatif brut des nouvelles constructions et des acquisitions récentes est davantage compris entre 2,5% et 3,5%, selon le type de logement et selon la localisation du bien, car le loyer pouvant être demandé est avant tout dépendant de la capacité financière du locataire. Le plafond actuel est donc à considérer comme inopérant pour beaucoup de logements nouvellement acquis et largement en-dessous du raisonnable pour des logements acquis anciennement.

Par conséquent, il est proposé de modifier les dispositions légales actuelles relatives au plafond du loyer de la manière suivante:

- le capital investi sera réévalué de façon plus cohérente avec l'évolution du marché, afin de fournir un plafond des loyers plus opérationnel pour les logements dont le bailleur est propriétaire depuis plusieurs années, et
- le taux maximal de rendement du capital investi sera adapté afin de limiter les excès et de tenir compte d'une plus forte réévaluation du capital investi tel que décrit ci-dessus.¹

Les nouveaux coefficients de réévaluation à appliquer sont repris en annexe.

5 Décote

5.1 Principe

La Loi de 2006 prévoit également que le capital investi doit être «décoté» pour tenir compte de la vétusté du bâtiment.

L'idée derrière cet élément correcteur de diminution est de tenir compte de la moins-value du logement loué en raison de sa vétusté et d'inciter le bailleur à remplir régulièrement l'obligation d'entretien qui lui incombe en vertu du Code civil. En effet, conformément à l'article 1719 du Code civil, le bailleur est tenu d'entretenir le logement loué afin qu'il puisse servir à l'usage pour lequel il a été loué.

Dès lors, pendant la durée du bail, le bailleur doit faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, à l'exception des réparations locatives ou de menu entretien qui sont à charge du locataire (article 1754 du Code civil).

Le manque d'entretien du logement de la part du bailleur est donc sanctionné par une réduction du capital investi réévalué, c'est-à-dire par une baisse du loyer maximal autorisé.

La décote s'applique uniquement pour les logements dont la construction remonte à 2 ans ou plus (au lieu de 15 ans actuellement). La décote sera dorénavant de 1% par an au lieu des 2% tous les deux ans.

Lors du calcul de la décote, sont seulement à prendre en considération :

- le coût de la construction initiale et de ses dépendances (sans la valeur du terrain), et
- les travaux d'amélioration

5.2 Le prix du terrain n'est pas pris en compte pour le calcul de la décote

Le prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, n'est pas pris en compte pour le calcul de la décote.

Si le coût du terrain ne peut pas être déterminé sur base d'actes ou de documents, la part du terrain dans le capital investi peut être fixé forfaitairement. Ce forfait est porté de 20 à 25% du capital investi - qui est un peu plus proche de la réalité - si le bailleur opte pour cette possibilité offerte par la loi de 2006.

¹ Pour de plus amples explications, voir les documents parlementaires et notamment les amendements gouvernementaux d'octobre 2022.

6 Exemples comparatifs

6.1 Mise en location en 2022 d'un appartement standard de 80m², construit en 1976, acquis en 1976 pour 1.340.000 LUF

Libellé	Détail du capital investi	Législation en vigueur	Nouveau mode de calcul (projet de loi 7642)
Capital investi en 1976	33.218 €	Coeff : 3,25	Coeff : 18,77
Frais accessoires en 1976	2.325 €	Coeff : 3,25	Coeff : 18,77
Travaux d'amélioration en 1986	4.344 €	Coeff : 1,89	Coeff : 10,01
Travaux d'amélioration en 1996	9.216 €	Coeff : 1,50	Coeff : 5,06
Travaux d'amélioration en 2006	21.191 €	Coeff : 1,22	Coeff : 2,25
Travaux d'amélioration en 2016	33.802 €	Coeff : 1,03	Coeff : 1,55
1) Somme du capital investi nominal	104.096 €		
2) Capital investi réévalué en 2022		198.218 €	857.312 €
Décote en %		30%	44%
Décote en €		-52.988 €	-308.622 €
3) Capital investi réévalué et décoté en 2022		145.230 €	548.690 €
Taux du plafond applicable		5%	3,5%
4) Plafond du Loyer mensuel		605 €	1.600 €

Coeff : Coefficient de réévaluation du capital investi applicable

6.2 Mise en location en 2022 d'un appartement standard de 80m², construit en 1976, acquis en 1996 pour 6.105.000 LUF

Libellé	Détail du capital investi	Législation en vigueur	Nouveau mode de calcul (projet de loi 7642)
Capital investi en 1996	151.339 €	Coeff : 1,50	Coeff : 5,06
Frais accessoires en 1996	10.594 €	Coeff : 1,50	Coeff : 5,06
Travaux d'amélioration en 2006	22.937 €	Coeff : 1,22	Coeff : 2,25
Travaux d'amélioration en 2016	36.588 €	Coeff : 1,03	Coeff : 1,55
1) Somme du capital investi nominal	221.458 €		
2) Capital investi réévalué en 2022		308.568 €	927.973 €
Décote en %		26 %	26 %
Décote en €		-68.423 €	-191.473 €
3) Capital investi réévalué et décoté en 2022		145.230 €	736.501 €
Taux du plafond applicable		5%	3,5%
4) Plafond du Loyer mensuel		1.000 €	2.148 €

Coeff : Coefficient de réévaluation du capital investi applicable

6.3 Mise en location en 2022 d'un appartement standard de 80m², construit en 1976, acquis en 2016 pour 460.000 €

Libellé	Détail du capital investi	Législation en vigueur	Nouveau mode de calcul (projet de loi 7642)
Capital investi en 2016	460.000 €	Coeff : 1,03	Coeff : 1,55
Frais accessoires en 2016	32.200 €	Coeff : 1,03	Coeff : 1,55
1) Somme du capital investi nominal	492.200 €		
2) Capital investi réévalué en 2022		506.966 €	761.364 €
Décote en %		6%	6%
Décote en €		-24.732 €	-35.008 €
3) Capital investi réévalué et décoté en 2022		482.234 €	726.355 €
Taux du plafond applicable		5%	3,5%
4) Plafond du Loyer mensuel		2.009 €	2.119 €

Coeff : Coefficient de réévaluation du capital investi applicable

A noter que le loyer moyen annoncé dans le canton de Luxembourg (campagne) pour ce type de bien est d'environ 1.650 € au 30 juin 2022. Pour plus d'informations, veuillez suivre [ce lien](#).

7 Supplément de loyer pour meubles

Le bailleur a la possibilité de demander un supplément de loyer si le logement donné en location est meublé.

Le supplément du loyer pour mobilier doit être déterminé en fonction du capital investi dans les meubles.

Le projet de loi n°7642 prévoit de préciser dans le texte que les frais de l'ameublement qui ne dépassent pas une ancienneté de 10 ans peuvent être pris en considération pour le calcul du montant total du loyer à payer par le locataire. A côté du loyer proprement dit, le bailleur pourra ainsi demander un supplément de loyer pour l'usage du mobilier garnissant le logement qu'il donne en location.

Le bailleur est censé établir le capital investi dans le mobilier sur base des documents et pièces qu'il a à sa disposition et qu'il fournit, car il est présumé disposer des éléments propres à établir le capital investi. Pour ce faire, il est également recommandé au bailleur de conserver toutes les factures et autres preuves en relation avec l'acquisition des meubles garnissant les lieux loués.

Il convient encore de préciser que la valeur d'une cuisine équipée peut être prise en considération pour la détermination du capital investi et non pas pour la détermination du supplément du loyer en cas de location meublée.

8 Annexe - coefficients de réévaluation proposés

Année	Coefficient de réévaluation du capital investi au cours d'une année donnée		
		1984	11,36
		1985	10,75
		1986	10,01
		1987	9,27
1950 et avant	48,58	1988	8,34
1951	45,92	1989	7,37
1952	45,51	1990	6,48
1953	45,42	1991	6,00
1954	44,89	1992	5,44
1955	45,00	1993	5,51
1956	43,97	1994	5,41
1957	42,40	1995	5,40
1958	42,59	1996	5,06
1959	42,39	1997	4,89
1960	42,10	1998	4,72
1961	41,93	1999	4,43
1962	41,59	2000	4,13
1963	40,02	2001	3,73
1964	38,91	2002	3,44
1965	37,28	2003	3,09
1966	36,70	2004	2,78
1967	35,62	2005	2,50
1968	34,82	2006	2,25
1969	33,87	2007	2,05
1970	32,46	2008	2,06
1971	30,77	2009	2,19
1972	29,06	2010	2,07
1973	27,38	2011	1,97
1974	24,61	2012	1,89
1975	22,19	2013	1,82
1976	18,77	2014	1,73
1977	16,51	2015	1,67
1978	15,01	2016	1,55
1979	13,72	2017	1,48
1980	12,59	2018	1,36
1981	12,12	2019	1,23
1982	12,06	2020	1,12
1983	11,97	2021	1,00



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement