

Défis et démarches en vue de la mise en place d'un Cadastre des Loyers au Luxembourg

31.01.2025

Antoine Paccoud et Mike Mathias¹

1. Introduction

Ce rapport s'intéresse au dispositif mis en place en Allemagne pour disposer d'une information précise sur les loyers « normaux » au niveau du quartier, ainsi qu'aux potentielles applications de ce dispositif pour mieux encadrer les loyers au Luxembourg.

L'objectif du Mietspiegel (« miroir des loyers ») allemand est de refléter le niveau des loyers pratiqués dans différents quartiers d'une commune (ou d'une agglomération) en différenciant les logements sur la base de critères de qualité (surface, ancienneté, niveau d'équipement, performance écologique) et de leur situation géographique (qualité de la localisation urbaine).

Le miroir des loyers dit qualifié est actualisé et rendu public tous les deux ans sous la forme d'un rapport scientifique et d'une carte qui spécifie les différentes zones d'habitation. L'éditeur responsable des miroirs est la commune ou un groupement de communes. La méthodologie est arrêtée normativement.

Le miroir des loyers est en premier lieu un moyen d'observation du marché locatif. Il a été introduit dans le cadre de la législation sur le contrôle de la progression des loyers. Il sert en second lieu aux bailleurs et locataires pour fixer le montant et/ou l'augmentation des loyers (selon le type de bail conclu). Est appelé Mietpreisbremse (« frein des loyer ») l'outil allemand permettant de ralentir la hausse des loyers.

La législation du miroir des loyers est une compétence fédérale et a été revue quant au fond la dernière fois en 2021. Les paragraphes du Code civil allemand concernant le Mietspiegel ne sont pas limités temporairement. Ceci est différent pour le paragraphe 556d concernant le Mietpreisbremse. Les dispositifs de ce type sont actuellement limités à fin 2025. En avril 2024, un projet de loi fédérale a été déposé afin de prolonger le terme de leur applicabilité jusqu'à fin 2029. À la suite de la motion

¹ Antoine Paccoud, chercheur au Liser et Mike Mathias, Premier Conseiller de Gouvernement au Ministère du Logement et de l'Aménagement du Territoire coordonnent l'Observatoire de l'Habitat



de censure votée en début d'année 2025 et de la dissolution du Bundestag, ce projet ne sera très probablement pas voté. Les dispositions concernant le Mietspiegel resteront néanmoins en application.

Ce rapport propose dans un premier temps un aperçu des caractéristiques du Mietspiegel allemand, avant de proposer des pistes de réflexion sur la possible adaptation de ce dispositif au Luxembourg. Le rapport détaille en dernier lieu les étapes à prévoir si cette option était jugée utile dans le contexte national.

1.1. Notions de base

Miroir des Loyers

Le miroir des loyers (« Mietspiegel ») est une observation par enquête des niveaux de loyers d'une commune et de ses quartiers, sur base de méthodes scientifiquement reconnues (souvent des approches de modélisation hédonique). Le miroir des loyers permet ainsi d'avoir une meilleure connaissance de la situation actuelle des loyers (seuls les contrats de bail qui ont connu une révision au cours des 6 dernières années sont pris en compte).

L'objectif premier du miroir des loyers est de pouvoir s'y référer dans le contexte de litiges concernant le montant du loyer d'un bail spécifique en début de contrat. À cette fin, le Mietspiegel fournit un loyer de référence pour les nouveaux contrats. Cependant 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.

Afin de distinguer le Mietspiegel allemand d'une éventuelle approche à implémenter le cas échéant au Luxembourg, ce rapport utilise la notion de « **cadastre des loyers** » issue de l'article 28 de la loi de 2006 sur le bail d'habitation (voir la section 3.3.5 ci-dessous) pour désigner une nouvelle méthode d'observation des loyers sur base d'enquête dédiée.

Frein des loyers

Le frein des loyers (« Mietpreisbremse ») tel qu'il est arrêté dans le paragraphe **556d du Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** concerne uniquement les **nouveaux contrats** de mise en location de **logements existants** dans les **régions à marchés locatifs tendus**. Pour ces contrats, le loyer ne peut pas dépasser de plus de 10 % le loyer de référence déterminé par le Miroir des loyers. Les **nouveaux logements sont exclus** de la règle afin de ne pas pénaliser l'investissement dans le neuf. Si la Mietpreisbremse est une législation fédérale, il relève de la compétence des Länder d'identifier les **régions ayant un marché locatif tendu**. Ceci doit se faire sur base d'études scientifiques au cas par cas pour chaque région.

Au Luxembourg, la limitation des niveaux des nouveaux contrats de location se fait par référence au capital investi. Un loyer pour une nouvelle location ne peut actuellement dépasser 5 % de ce capital.



Hausse de loyer pour des contrats en cours

Pour les contrats en cours et indépendamment du Mietspiegel, il existe en Allemagne depuis longtemps une limitation de la hausse des loyers :

- Pour les régions à situation du logement tendue : max 15 % sur 3 ans
- Pour les autres régions max 20 % sur 3 ans.

Au Luxembourg, le loyer ne peut être adapté à la hausse que tous les deux ans, et par tiers annuels si la hausse est de plus de 10 % (même si ce dernier mécanisme n'a qu'un effet retardant sur les augmentations de loyer).

2. Présentation du Miroir des Loyers allemand

2.1. Qui doit établir un Miroir des Loyers ?

Les autorités compétentes en vertu du droit du Land doivent établir un miroir des loyers s'il existe un besoin en la matière et si cela est possible à un coût raisonnable.

Pour les communes de plus de 50 000 habitants, un Mietspiegel est obligatoire. Les résultats des miroirs des loyers et leurs modifications doivent être publiés (avec les documents expliquant la méthodologie utilisée pour les constituer). Les miroirs des loyers peuvent être établis : sur le territoire d'une commune, sur le territoire de plusieurs communes ou uniquement sur une partie du territoire d'une commune.

L'élaboration proprement dite du miroir peut être mise en œuvre par les services communaux ou par l'attribution d'un marché à un prestataire externe.

2.2. Miroir simple versus miroir qualifié

Un miroir des loyers est désigné comme « qualifié » s'il a été établi selon **des principes scientifiques reconnus** et s'il a été approuvé soit par l'autorité compétente en vertu de la législation nationale, soit par les représentants des intérêts des bailleurs et des locataires. Les méthodes reconnues sont arrêtées par Verordnung (règlement fédéral). Tout autre miroir des loyers est considéré comme « **simple** » ou « **non qualifié** ». Les données et les méthodes utilisées pour établir ces miroirs simples doivent néanmoins être indiquées et expliquées dans leurs grandes lignes dans le miroir des loyers ou dans l'annexe. Cette documentation doit être publiée gratuitement sur Internet.

Le **miroir qualifié** des loyers doit être **adapté à l'évolution** du marché tous les deux ans. Pour ce faire, il est possible de se baser sur un échantillon de ménages ou sur l'évolution de l'indice des prix pour le niveau de vie de tous les ménages privés en Allemagne établi par l'Office fédéral de la statistique. Au bout de quatre ans, un nouveau miroir des loyers qualifié doit être établi en bonne et due forme (c'est-



à-dire sur base de données issues d'enquêtes représentatives). L'adaptation d'un **miroir non qualifié** des loyers n'est soumise à aucune procédure.

Un miroir des loyers qualifié se distingue donc du miroir simple par le fait qu'il est soit validé par une autorité territoriale, soit par la reconnaissance double des représentants des propriétaires et des locataires. En cas de procédure judiciaire, un miroir qualifié est considéré comme preuve suffisante afin de justifier le montant d'un loyer, alors que la validité d'un miroir simple doit être confirmée le cas échéant par le tribunal.

2.3. Quelles sont les caractéristiques déterminant le montant du loyer ?

Un miroir des loyers qualifié permet de définir le montant d'un loyer d'un bien en fonction de ses caractéristiques hédoniques (c'est-à-dire justifiant dans les yeux des locataires et des propriétaires une différence de loyer). Ces caractéristiques sont essentiellement les suivantes :

Typologies de logements

Le miroir des loyers qualifié doit couvrir les logements situés dans des immeubles collectifs de plus de deux appartements. Les autres types de logement, comme des logements étudiants, des logements sociaux, des logements soumis à une forme d'utilité publique, les logements meublés ou les logements occupés en partie par le bailleur ne doivent pas être pris en compte dans l'établissement d'un miroir qualifié des loyers ou faire l'objet d'enquêtes distinctes.

Caractéristiques du logement

Le miroir qualifié doit montrer l'impact de la taille, de la nature et du degré d'équipement du logement (ainsi que la performance énergétique du logement et de ses équipements), sur le montant du loyer par mètre carré.

Pour ce faire, les logements peuvent être regroupés dans des classes de surface appropriées et il est possible de recourir à des sous-caractéristiques ainsi qu'à leur regroupement et à leur classification, à condition qu'il n'y ait pas de prise en compte multiple de la même caractéristique.

Exemples de **caractéristiques architecturales** : présence de balcons et de terrasses, niveau dans l'immeuble, taille et degré d'équipement de la salle de bains, taille et degré d'équipement de la cuisine, type de revêtement du sol (parquet, moquette, carrelage...), hauteur sous plafond, présence d'ascenseur ou d'interphone, etc.

Exemples de **caractéristiques techniques** : type de combustible pour le chauffage, performance énergétique, ainsi que la présence de cheminées, de piscines ou d'équipements particuliers.

Différenciation selon les zones d'habitation

Les différentes zones d'habitation ne doivent être indiquées séparément dans le miroir des loyers qualifié que dans la mesure où une subdivision pertinente en zones d'habitation est possible et où une influence de la situation sur la formation des loyers peut être constatée. A l'opposée, des quartiers



d'une même commune ne peuvent être regroupés dans le miroir des loyers que si leur valeur locative observée est comparable.

Pour déterminer les zones d'habitations à afficher dans le miroir des loyers, il s'agit d'examiner l'influence de critères constatables sur place : niveau de densité de construction, intensité de la circulation, centralité, densité d'infrastructure, présence de végétation, etc.²

2.4. Comment le loyer est-il exprimé ?

Le loyer est exprimé en Euros par mètre carré sans prise en compte des charges.

Le loyer de référence est indiqué avec des marges d'erreur dû à l'échantillonnage.

2.5. Sélection des données

Les miroirs des loyers qualifiés doivent être établis sur la base d'une enquête directe auprès des bailleurs, des locataires ou de ces deux groupes en même temps (collecte de données originales). **Une enquête exhaustive n'est pas nécessaire.** Néanmoins, les miroirs des loyers qualifiés doivent être établis au moins sur la base d'un échantillon représentatif des unités de logement louées dans le but de refléter le plus fidèlement possible les logements de types et de qualités différentes.

La taille minimale de l'échantillon net (c'est-à-dire après le retour des réponses) diffère selon les méthodes statistiques utilisées (et listées dans le Verordnung fédérale) : soit 1% de l'ensemble des logements concernés (et un maximum 3 000 loyers), soit 30 logements par typologie et caractéristique.

2.6. Quelles sont les méthodes scientifiques reconnues pour établir un miroir des loyers qualifié ?

Il s'agit essentiellement de deux méthodes :

- **la méthode d'analyse de tableau** : le loyer de référence est ainsi un loyer médian établi sur la base d'au moins 30 loyers pour chaque type de logement répertorié dans le tableau ;
- **la méthode d'analyse par régression** (hédonique), qui permet de modéliser la relation entre les caractéristiques déterminantes des loyers et de prévoir des loyers pour tout type de logement en fonction des résultats du modèle. Cette méthode est utilisée au Luxembourg pour les indices des prix des logements (acquisition et location).

² Pour un aperçu du niveau de détail affiché dans les miroirs des loyers qualifiés, voir : <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/index.shtml>; <https://web6.karlsruhe.de/Stadtentwicklung/statistik/mietspiegelrechner/mietspiegel-2023.html>



Les méthodes ne sont pas arrêtées dans leurs détails dans la Verordnung, mais des éléments essentiels s'y retrouvent. La publicité des méthodes est requise dans tous les cas.

2.7. Base légale et réglementaire

La base légale du miroir des loyers se retrouve au "Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), [§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung](#)" et suivants.

La transposition plus concrète, notamment en ce qui concerne les méthodes scientifiques préconisées, est arrêtée dans la Verordnung „über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel“ ([Mietspiegelverordnung – MsV](#)) du 28 octobre 2021.

2.8. Protection des Données

Lors de l'élaboration d'un miroir des loyers simple ou qualifié, il convient de tenir compte des exigences en matière de protection des données, conformément au règlement général sur la protection des données (RGPD). En effet, des données à caractère personnel sont traitées lors de la préparation de la collecte des données, de la phase de terrain et, en règle générale, de l'évaluation. Les données récoltées sur base d'enquêtes doivent en outre pouvoir être complétées par toutes autres données administratives utiles.

Le traitement des données à caractère personnel doit donc disposer d'une base légale, avec également une obligation pour les bailleurs et les locataires concernés de participer à cette enquête.



3. Réflexions sur les contours possibles d'un cadastre des loyers au Luxembourg

3.1. Cadastre des loyers et Plafond des loyers

Il y a lieu de voir la mise en place d'un cadastre des loyers indépendamment d'une révision éventuelle du plafond des loyers. Le cadastre des loyers est un outil d'observation qui permet de mieux connaître le niveau des loyers pratiqués selon les caractéristiques des logements. Son utilité est dès lors indépendante de la mise en place d'une réglementation sur le plafond des loyers. L'établissement d'un cadastre des loyers permettrait ainsi de renforcer les travaux du Statec sur le niveau et l'évolution des loyers en cours de bail, qui repose actuellement sur une enquête effectuée dans le cadre de l'observation de l'évolution des coûts de la vie (dans le contexte des prescriptions statistiques d'Eurostat).

3.2. Cadastre des loyers et Registre national des Bâtiments et des Logements (RNBL)

Le cadastre des loyers peut être mis en œuvre préalablement au RNBL, mais il va de soi que l'existence du RNBL facilitera le suivi et la systématisation du cadastre des loyers. En effet, le RNBL permettra à terme d'obtenir des caractéristiques objectives sur l'ensemble des logements au Luxembourg, y inclus leur type, leur surface, leur position dans l'immeuble, leur date de construction, etc.

3.3. Un cadastre des loyers sous compétence ministérielle

Le modèle allemand prévoit une compétence communale pour ce qui est de l'élaboration du Mietspiegel. Néanmoins, copier la législation allemande impliquerait pour le Luxembourg un seul cadastre des loyers pour la capitale, toutes les autres communes ayant moins de 50.000 habitants. Au vu des travaux de l'Observatoire de l'Habitat sur le marché immobilier luxembourgeois qui montrent que celui-ci englobe le territoire national et les zones frontalières proches, il semble que l'élaboration du cadastre des loyers devrait relever d'une compétence nationale. Ceci implique la mise en place d'une base légale le permettant.

3.4. Un cadastre des loyers sur base d'un échantillon représentatif ?

La réalisation d'un cadastre des loyers serait largement simplifiée, voire automatisée, s'il était possible de mettre en place une enquête permanente relative aux loyers ou de réintroduire l'enregistrement obligatoire des contrats de bail, du moins pour certains types de logements (chambres).



Dans un premier temps, un échantillon représentatif est cependant suffisant au niveau technique pour les besoins de l'observation du marché. Il faudrait dès lors élaborer le cadastre sur base d'une enquête auprès d'un échantillon représentatif de logements loués. Une base légale devrait pour le moins prévoir une enquête permanente et systématisée à un rythme semestriel.

3.5. Biens à couvrir

Le cadastre des loyers devrait couvrir l'ensemble du pays et inclure des compartiments spécifiques pour les maisons unifamiliales, les appartements et les chambres dans des logements partagés (meublées ou non, colocation, co-living, etc.). En effet, les chambres dans des logements partagés représentent actuellement plus de 15% des annonces locatives et donc une part non-négligeable du marché locatif.

3.6. Démarche en étroite collaboration avec des acteurs expérimentés

L'élaboration d'un premier cadastre des loyers devrait être faite en étroite collaboration avec des entités allemandes de la Grande Région qui sont d'ores et déjà familiarisées avec les méthodes requises. Cette collaboration devrait également assurer à moyen terme un transfert des compétences vers des acteurs luxembourgeois pouvant assurer la pérennisation du cadastre. En parallèle, le législateur devrait assurer le cadrage légal et réglementaire nécessaire.

3.7. Nécessité d'une base légale à développer

L'établissement d'un cadastre des loyers au Luxembourg nécessiterait une base légale. Cependant, l'idée du cadastre des loyers n'est pas complètement inconnue à la loi sur le bail à usage d'habitation.

En effet, l'article 28 de la Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation pourrait fournir un point de départ pour un cadastre des loyers. Celui-ci indique que :

" **Art. 28** : Chaque commune est autorisée à demander annuellement auprès des bailleurs, donnant en location un ou plusieurs logements sis sur le territoire de la commune, respectivement auprès des locataires d'un logement sis sur le territoire de la commune, des renseignements relatifs au montant du loyer et des charges locatives à payer au bailleur ainsi qu'au type et à la surface en m² du logement loué.

Ces renseignements peuvent être utilisés pour **l'établissement d'un cadastre des loyers** afin de connaître le niveau moyen des loyers demandés pour les différents types de logements dans une commune ou dans une partie de celle-ci.

La demande de renseignements est faite moyennant un formulaire mis à la disposition des bailleurs, respectivement des locataires, par les autorités communales. Elle doit être retournée, dûment remplie et signée par chaque bailleur ou locataire destinataire aux autorités communales dans le délai indiqué sur le formulaire, faute de quoi le destinataire défaillant pourra être puni à une amende dont le montant est fixé par règlement communal conformément aux dispositions de la loi communale.



En cas de demande du ministre ayant le Logement dans ses attributions, les résultats des renseignements récoltés dans une commune donnée sont communiqués au ministre par les autorités communales."

3.8. Estimation de la durée minimale pour l'élaboration d'un cadastre des loyers

L'élaboration d'un premier cadastre des loyers nécessite une phase de préparation plus longue et plus complexe que l'actualisation d'un cadastre existant, étant donné que les méthodes mises en œuvre doivent être arrêtées. Ceci est d'autant plus vrai dans les cas qui nécessitent une phase législative préalable afin de mettre en place le cadre légal et la réglementation nécessaire.

Pour la mise en place d'un cadastre des loyers au Luxembourg, certains travaux pourraient être mis en œuvre en parallèle. Il reste cependant que l'exécution même de l'enquête constitutive de l'échantillon des loyers répertoriés ne sera possible qu'à partir de la mise en vigueur du cadre légal.

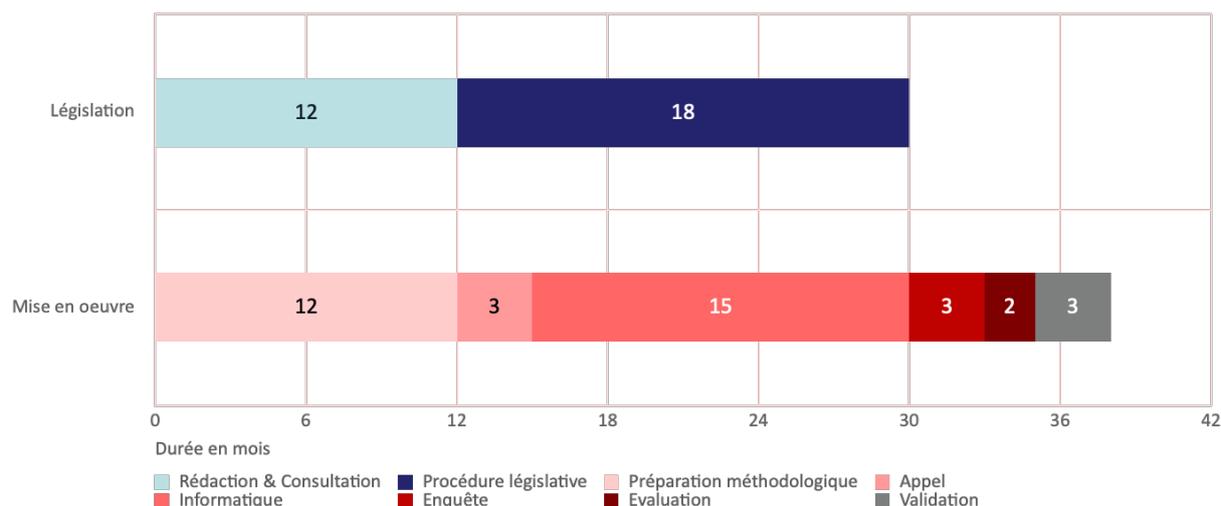
Le phasage pourrait dès lors se présenter comme indiqué dans le graphique 1.

Le volet législatif comprend à titre indicatif deux étapes :

- Rédaction et Consultation d'un avant-projet de loi avec les parties prenantes ;
- Procédure législative.

Les phases nécessaires à la mise en œuvre proprement dite sont décrites au point 4.

Graphique 1 : Phasage possible pour l'élaboration d'un cadastre des loyers





4. Étapes potentielles de mise en œuvre d'un cadastre des loyers

Sous condition de disposer des bases légales et réglementaires nécessaires, la mise en œuvre d'un cadastre des loyers prend entre 40 et 64 semaines selon l'état des préparatifs (en général un second cadastre s'établit plus rapidement que le premier).

Selon les [*Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln*](#), il est recommandé de prévoir 5 phases principales.

4.1. Phase de préparation

Durée : entre 8 et 24 semaines.

Cette phase pourrait se faire, du moins en partie, parallèlement à l'étape réglementaire. Cependant, sans base légale pour la collecte des données à caractère personnelle, des interconnexions de données administratives qui pourraient faciliter l'identification des échantillons ne seront pas immédiatement possibles.

Pour la suite, il est supposé qu'un certain nombre de questions seront clarifiées au Luxembourg lors de la phase législative qui se décide en Allemagne au niveau communal. En effet, la même diversité dans les approches qui s'avère nécessaire en Allemagne ne peut pas être justifiée pour un territoire aussi intégré que le Luxembourg, d'autant plus qu'une telle diversité dans les méthodes réduit considérablement la comparabilité des résultats entre les zones enquêtées.

Pour accompagner cette phase de préparation, il pourrait être utile de constituer un groupe de travail élargi regroupant par exemple :

- des représentants des intérêts des locataires et des bailleurs ;
- le Syvicol ;
- les prestataires de service chargés de l'élaboration du cadastre ;
- le secteur immobilier ou son organisation faîtière (chambre de commerce) ;
- des experts locaux en matière de loyers ;
- des conseillers juridiques ; ainsi que
- d'autres experts avec des compétences dans les domaines de l'économie immobilière ou des mathématiques et des statistiques.

La phase préparatoire sert notamment à clarifier les questions suivantes :

- Décider de l'organisme coordinateur et de l'implication des entités concernées ;
- Décider de se faire conseiller lors de la préparation (par ex. par d'autres entités ayant de l'expérience, y inclus des communes allemandes, des experts externes ou des producteurs d'indices de référence des loyers) ;
- En cas d'appel d'offres externes : décider si un prestataire de services/expert externe doit être impliqué dans l'élaboration du cahier des charges et/ou dans la réalisation de l'adjudication ;



- Décider quelles prestations doivent ou peuvent être fournies par le Gouvernement ;
- Décider du financement, éventuellement des possibilités de subvention ; le cas échéant, participation aux frais des groupes d'intérêt ;
- Définition du calendrier ;
- Examen et planification d'une base de sélection pour un échantillonnage en vue de la collecte de données ;
- Préparation des données pouvant être utilisées de manière complémentaire pour la détermination de la situation du logement (par exemple, rapports sur le marché du logement, publications locales sur le marché du logement, bases de données géographiques, etc.) ;
- Décider du groupe cible et du type de collecte de données souhaité (par exemple, bailleurs/locataires, par écrit et par courrier, en ligne, avec un enquêteur, etc.) ;
- Clarification des questions relatives à la protection des données ;
- Clarification des questions techniques de communication (intégration des médias pour les relations publiques) ;
- Préparation de la documentation avec les premiers contenus ; idéalement, celle-ci devrait être établie en continu ;
- Décider du type et de l'étendue de la publication du cadastre des loyers (impression, téléchargement accessible, module de calcul en ligne, portail).

4.2. Phase d'appel d'offres

Durée : entre 8 et 10 semaines.

Il faudrait clarifier en premier lieu si l'établissement du cadastre des loyers relève d'un ministère, d'une administration ou des communes. Ce choix relève en principe de la législation nationale à mettre en œuvre.

En second lieu, l'entité responsable de l'établissement du cadastre doit décider du prestataire de services pour sa mise en œuvre, et lancer un appel d'offres avec des termes de références très précis quant à la méthode à utiliser pour échantillonner et analyser les données recueillies, ainsi que sur les livrables à fournir. Ce cadrage doit de toute façon être arrêté lors de la phase préparatoire.

Pour le projet pilote de l'établissement d'un cadastre des loyers, et s'il est décidé de se baser très largement sur un cadrage réglementaire inspiré du Mietspiegel allemand, il est recommandé d'établir une collaboration entre les prestataires luxembourgeois mettant en œuvre le cadastre des loyers et un acteur majeur, expert dans la réalisation de Mietspiegels allemands afin d'assurer un transfert des compétences et l'adaptation des méthodes au contexte luxembourgeois.



4.3. Phase d'enquête

Durée : entre 8 et 10 semaines.

L'enquête peut être menée auprès des locataires ou des bailleurs, ou de ces deux types d'acteurs simultanément.

L'expérience allemande du Mietspiegel montre que ces deux groupes de personnes disposent en principe des informations nécessaires. Les enquêtes auprès des locataires et des bailleurs présentent des avantages et des inconvénients spécifiques qui doivent être évalués en fonction de la structure du marché du logement, de la base de sélection, du type d'enquête et du budget disponible.

4.4. Phase de plausibilité et d'évaluation

Durée : entre 8 et 10 semaines.

À la suite de l'enquête, il y a lieu de procéder à une évaluation de la qualité des données et de leur plausibilité. Cette évaluation pourrait se baser sur la comparaison des résultats obtenus pour les loyers locaux du cadastre avec des estimations issues d'enquêtes et de bases de données existantes, comme l'enquête du Statec sur les loyers en cours de bail ou les statistiques sur les annonces immobilières fournies par l'Observatoire de l'Habitat sur la base d'un partenariat avec Immotop.lu.

4.5. Phase de décision et de reconnaissance

Durée : entre 8 et 10 semaines.

4.5.1. Validation

Tant le miroir des loyers simple que le miroir des loyers qualifié nécessitent une reconnaissance soit :

- par les représentants des intérêts des bailleurs et des locataires, soit
- par l'autorité compétente en vertu de la législation nationale.

En Allemagne, il est également possible qu'un groupe d'intérêt établisse le cadastre des loyers et que l'autre groupe d'intérêt le reconnaisse, ou que des tiers établissent ce cadastre et que celui-ci soit reconnu par l'autorité compétente en vertu du droit national et/ou par les représentants des intérêts des locataires et des bailleurs. S'il existe plusieurs associations de locataires ou de bailleurs dans une commune, la reconnaissance par une association suffit de part et d'autre.

Les Stadtländer (Berlin, Hambourg, Bremen) ont décidé que la reconnaissance du Mietspiegel revient au gouvernement du Land. Cette approche est probablement celle à retenir pour le Luxembourg également.



4.5.2. Publication

Le contenu d'un Mietspiegel doit être conçu de manière qu'un utilisateur non informé puisse calculer un loyer de référence local sans instructions détaillées ou la consultation de documentations externes. Une documentation détaillant le processus d'élaboration du cadastre des loyers et sa publication sont toutefois nécessaires dans tous les cas, que ce soit pour une nouvelle élaboration ou pour une mise à jour du cadastre.

Toutefois, le niveau de détail de la documentation requise varie selon le type de miroir des loyers. Dans le cas du Luxembourg, la documentation devrait être aussi complète que possible afin de servir de base fiable pour les discussions et afin de pouvoir assurer la continuité dans les méthodes retenues.

La documentation doit notamment comprendre les éléments suivants :

- Création de la population d'enquête et bases de données utilisées ;
- Tirage de l'échantillon brut ;
- Constitution et description de l'échantillon net à partir des retours de l'enquête, en particulier aussi le rapport entre les augmentations de loyers existants et les loyers des nouveaux contrats ;
- Respect des exigences relatives à la taille de l'échantillon ;
- Correction des valeurs aberrantes et préparation ultérieure de l'échantillon net pour l'analyse statistique ;
- Classification des lieux de résidence ;
- Informations sur les données personnelles collectées à l'origine à d'autres fins, que l'auteur du miroir a reçu d'organismes publics et non publics, et indication de la raison pour laquelle ces données ont été nécessaires et utilisées ;
- Les détails de la méthode d'évaluation, selon qu'il s'agisse de la méthode des tableaux ou de la méthode de régression : présentation des procédures, description des étapes de la procédure, calcul des résultats, indication des marges, des majorations et des minorations ;
- En cas d'utilisation de la méthode de régression, la documentation doit décrire comment et pourquoi le modèle correspondant a été choisi, et en particulier, quels facteurs d'influence ont finalement été retenus ;
- Validation du modèle ;
- Le cas échéant, utiliser une procédure de pondération afin de générer un cadastre des loyers plausible.



Table des matières

1. Introduction	1
1.1. Notions de base	2
2. Présentation du Miroir des Loyers allemand	3
2.1. Qui doit établir un Miroir des Loyers ?	3
2.2. Miroir simple versus miroir qualifié	3
2.3. Quelles sont les caractéristiques déterminant le montant du loyer ?	4
2.4. Comment le loyer est-il exprimé ?	5
2.5. Sélection des données	5
2.6. Quelles sont les méthodes scientifiques reconnues pour établir un miroir des loyers qualifié ?	5
2.7. Base légale et réglementaire	6
2.8. Protection des Données	6
3. Réflexions sur les contours possibles d'un cadastre des loyers au Luxembourg	7
3.1. Cadastre des loyers et Plafond des loyers	7
3.2. Cadastre des loyers et Registre national des Bâtiments et des Logements (RNBL)	7
3.3. Un cadastre des loyers sous compétence ministérielle	7
3.4. Un cadastre des loyers sur base d'un échantillon représentatif ?	7
3.5. Biens à couvrir	8
3.6. Démarche en étroite collaboration avec acteurs expérimentés	8
3.7. Nécessité d'une base légale à développer	8
3.8. Estimation de la durée minimale pour l'élaboration d'un cadastre des loyers	9
4. Étapes potentielles de mise en œuvre d'un cadastre des loyers	10
4.1. Phase de préparation	10
4.2. Phase d'appel d'offres	11
4.3. Phase d'enquête	12
4.4. Phase de plausibilité et d'évaluation	12
4.5. Phase de décision et de reconnaissance	12