

Régulation des loyers au Luxembourg

Série d'études

Rapport d'analyse 22

**Consultation d'experts au sujet du
plafonnement des loyers au Luxembourg :
éléments de consensus et points de débat**



Consultation d'experts au sujet du plafonnement des loyers au Luxembourg : éléments de consensus et points de débat

Magdalena Górczyńska-Angiulli, Constance Uyttebrouck, Julien Licheron, Antoine Paccoud

17.04.2026

Introduction

Dans le contexte de l'aggravation des difficultés d'accès au logement et de l'accroissement constant du taux d'effort des ménages locataires sur le marché privé au Luxembourg, l'Observatoire de l'Habitat a engagé des études spécifiques consacrées à cette problématique, dans le but d'accompagner le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire dans la réforme du bail à loyer et plus particulièrement dans ses aspects relatifs à la régulation des loyers. **Le Rapport d'analyse 22 s'inscrit dans cette série de travaux et présente les résultats d'une consultation d'experts portant sur les objectifs du plafonnement, les critères à considérer pour sa mise en œuvre, y compris le critère du capital investi actuellement en vigueur, ainsi que les mesures complémentaires susceptibles d'accompagner la réforme au Luxembourg.**

Fondé sur une consultation itérative d'experts réalisée entre juillet et novembre 2025, ce rapport met en évidence les principaux points de consensus concernant les objectifs et les modalités du plafonnement des loyers d'habitation. Il identifie également les aspects pour lesquels les opinions demeurent plus divergentes, appelant dès lors un arbitrage politique.

Les conclusions présentées reposent exclusivement sur les informations recueillies et analysées dans le cadre de cette consultation d'experts. Elles visent à éclairer la réflexion dans le cadre de la réforme en cours, mais elles ne prétendent pas à l'exhaustivité du sujet ni à couvrir l'ensemble des questions qu'il soulève, et doivent, à ce titre, être complétées par d'autres analyses.

Déroulement de la consultation d'experts

Cette étude adopte **une démarche de consultation itérative d'experts via la méthode Delphi** particulièrement adaptée à la collecte d'opinions sur un sujet sensible, impliquant des acteurs publics



et privés aux intérêts parfois opposés. Elle permet de collecter des avis de manière anonyme, favorisant ainsi l'expression libre et la recherche de consensus entre les parties prenantes via des questionnaires en ligne. Le premier questionnaire, composé de questions ouvertes, a constitué une base pour l'élaboration, lors des étapes suivantes, de questions fermées formulées sous forme d'affirmations. Les experts étaient invités à évaluer chaque affirmation sur une échelle de 1 (« pas du tout d'accord ») à 7 (« tout à fait d'accord »). Les détails relatifs à l'élaboration des questionnaires sont présentés à l'Annexe 1.

Une étape critique de la méthode Delphi concerne l'invitation des experts. Il s'agit d'identifier des personnes disposant de connaissances solides sur le sujet, qu'elles soient pratiques ou théoriques, sans toutefois se limiter au milieu scientifique. L'objectif est de rassembler des acteurs dont l'expertise ou les activités professionnelles sont directement liées à la thématique étudiée. La sélection doit donc suivre des critères rigoureux et ne peut être aléatoire.

La sélection des experts, dans le cadre de l'étude sur le plafonnement des loyers au Luxembourg, s'est déroulée en deux étapes. La première a consisté à identifier les institutions et structures disposant d'une expertise en matière de loyers d'habitation (cf. Annexe 1). **Le critère déterminant était de couvrir l'ensemble des parties concernées : représentants des bailleurs, des locataires, du secteur immobilier ainsi que du monde de la recherche, tant au niveau national qu'international.** La seconde étape a consisté à contacter ces organismes présélectionnés afin de leur demander de désigner une personne de référence susceptible de participer à l'étude.

Parmi les 36 experts initialement invités à participer à l'étude, 47 % ont participé jusqu'à le 3^e étape (cf. Tableau 1). Bien que le nombre de participants ait diminué au fil du processus, toutes les catégories d'experts sont restées représentées jusqu'à la dernière étape. Lors de celle-ci, les experts ont eu la possibilité de formuler des commentaires pour chacune des questions et onze experts ont fait usage de cette option.

**Tableau 1 – Répartition des experts selon quatre principaux groupes.**

Groupe	Envoi du courriel	Répondants au 1er questionnaire (taux de réponse)	Répondants au 2e questionnaire (taux de réponse)	Répondants au 3e questionnaire (taux de réponse)
Représentants des bailleurs	5	3 (60 %)	3 (60 %)	3 (60 %)
Représentants des locataires	12	9 (75 %)	6 (50 %)	6 (50 %)
Représentants du secteur immobilier	8	5 (63 %)	5 (63 %)	5 (63 %)
Représentants du secteur de la recherche	5	5 (100%)	5 (100%)	5 (100%)
Organes de conciliation	6	3 (50%)	2 (33 %)	2 (33 %)
Total	36	25*	21*	21*

* Une attention particulière doit être portée aux répondants ayant commencé le questionnaire sans le compléter. Après exclusion des experts n'ayant pas finalisé le questionnaire, les taux de réponse s'établissent respectivement à 67 % pour la première vague et à 47 % pour la deuxième et la troisième vague.

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

Au cours de la troisième étape, les experts ont eu accès à la médiane des réponses de l'ensemble du panel, ainsi qu'à une alerte lorsque leur réponse s'en écartait de manière significative, c'est-à-dire d'au moins 2 points de la médiane sur l'échelle de 1 (« pas du tout d'accord ») à 7¹ (« tout à fait d'accord »). **Le niveau de consensus a été opérationnalisé à partir de deux indicateurs statistiques : la médiane et l'écart interquartile**, selon les critères suivants :

- **consensus fort** : médiane supérieure ou égale à 5 et écart interquartile inférieur ou égal à 2 ;
- **consensus modéré** : médiane supérieure ou égale à 5 et écart interquartile supérieur à 2 ;
- **absence de consensus** : médiane inférieure à 5 et écart interquartile inférieur ou égal à 2 ;
- **forte absence de consensus (polarisation)** : médiane inférieure à 5 et écart interquartile supérieur à 2.

Les résultats détaillés pour chaque affirmation sont présentés en annexe 2.

Cette échelle permet d'identifier les aspects pour lesquels les experts parviennent à un consensus et qui peuvent, dès lors, constituer des points de départ pour la réforme. Pour les autres aspects,

¹ L'option « 4 » (« Ni d'accord, ni pas d'accord ») fait partie intégrante de l'échelle adoptée dans cette étude. Cette réponse a été explicitement mentionnée dans l'interprétation des résultats lorsque plusieurs experts l'ont choisie pour une affirmation donnée.



caractérisés par des niveaux d'accord plus hétérogènes ou par une absence de consensus, l'analyse est complétée par des citations issues des commentaires des experts, afin de mettre en lumière les arguments avancés en faveur ou en défaveur de chaque option et de faciliter, par conséquent, l'arbitrage politique.

Il convient toutefois de souligner que la définition du consensus adoptée présente certaines limites statistiques. L'écart interquartile étant fortement dépendant de la distribution des réponses, il peut sous-estimer la dispersion lorsque celles-ci sont fortement concentrées sur une partie de l'échelle, comme c'est notamment le cas pour les principes complémentaires susceptible d'accompagner la réforme. Dans ces situations, l'interprétation est complétée par l'examen de la répartition détaillée des réponses figurant dans les graphiques en annexe (Annexe 3), afin d'étayer les conclusions.

La partie suivante du rapport se concentre sur la présentation des points caractérisés, en premier lieu, par un fort consensus, puis par une forte absence de consensus (polarisation). Elle est subdivisée en cinq sections, consacrées respectivement aux opinions relatives :

- a) aux objectifs du plafonnement des loyers ;
- b) aux segments des logements à inclure ou à exclure du plafonnement des loyers ;
- c) à la régulation actuelle fondée sur le capital investi ;
- d) aux caractéristiques du bien et/ou de sa localisation ;
- e) à l'introduction, ou, le cas échéant, au renforcement, de principes complémentaires devant accompagner la réforme du plafonnement des loyers.

Résultats

Le tableau 2 présente le niveau de consensus selon les différents sujets abordés dans le 2^e questionnaire auprès des experts. Globalement, **les différents segments de logements à inclure dans le dispositif de plafonnement, ainsi que les principes complémentaires visant à accompagner la réforme, recueillent un consensus allant de fort à modéré parmi les experts**. En revanche, les experts ne dégagent pas de consensus concernant les différents segments du parc locatif susceptibles d'être exclus du dispositif de plafonnement.



Tableau 2 – Répartition des niveaux de consensus selon les sujets traités par l'enquête auprès d'experts.

Thématique	Niveau de consensus				Nombre d'affirmations
	consensus fort	consensus modéré	absence de consensus	forte absence de consensus	
Perception générale du plafonnement	1		1		2
Objectifs du plafonnement	3	4	2		9
Risques potentiels du plafonnement		3		1	4
Segments du parc locatif à intégrer	9				9
Segments du parc locatif à exclure			3	1	4
Étendue géographique	1		3		4
Critères relatifs aux caractéristiques du logement	4		1	3	8
Critères relatifs à la localisation			6		6
Critères relatifs au capital investi			2		2
Critères relatifs au financement	1		1		2
Conditions d'introduction	1		2	1	4
Critères relatifs aux conditions économique et du marché immobilier	2		2	2	6
Principes complémentaires	12	8	1		21
Total	34	15	24	8	81

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

a) Objectifs du plafonnement des loyers

Les experts font apparaître un fort consensus autour de trois objectifs majeurs du plafonnement des loyers. Le premier concerne la **régulation des loyers, perçue principalement comme un moyen de**



prioriser la protection des locataires. Le deuxième vise à **prévenir l'exclusion sociale liée au logement.** Le troisième objectif consiste à limiter **les écarts entre les loyers en cours de bail et ceux appliqués aux nouveaux contrats**, afin de ne pas décourager la mobilité résidentielle et de renforcer la protection des locataires. La reconnaissance de ces trois objectifs souligne le rôle social du logement et s'inscrit pleinement dans la perspective du droit au logement.

Toutefois, certains objectifs constituent des points de désaccord entre les experts. Un expert, soutenant que le plafonnement des loyers devrait viser à stabiliser le marché locatif en lissant les augmentations, précise que « *Un plafonnement des loyers d'habitation devrait plutôt viser à baisser les prix actuels.* » [E15]. En revanche, deux autres s'opposent à une telle vision et argumentent que : « *La réponse est oui, mais avec une telle mesure, les investisseurs vont se retirer du marché et sans eux, il n'y aura pas de marché locatif. Sauf si le plafond est tellement élevé que les investisseurs gardent un appétit, alors l'idée du plafond n'a plus de sens.* » [E20]. Un autre expert souligne que « *Cette politique viole la fonction signalisatrice du prix du logement. Si le prix est gelé à un niveau trop bas, il ne permet pas d'ajuster l'offre et la demande. D'ailleurs, le plafonnement des loyers a d'autres effets indésirables.* » [E5]

L'objectif visant à réduire l'hétérogénéité des loyers et à protéger les quartiers contre la gentrification fait l'objet de positions fortement divergentes. Un expert souligne que la diversité sociale, au cœur de la Charte de Leipzig, devrait être reconnue comme un objectif du plafonnement des loyers, en tant qu'instrument permettant de la favoriser : « *La « Charte de Leipzig sur les villes européennes durables » (2007) et sa mise à jour sous le nom de Nouvelle Charte de Leipzig (2020) sont les documents directeurs de la politique nationale de développement urbain. Elles constituent la base d'une politique de développement urbain contemporaine en Allemagne et dans toute l'Europe. Selon la Charte de Leipzig, la dimension de la « ville juste » tient compte du fait que « des quartiers urbains socialement équilibrés, mixtes et sûrs favorisent l'intégration de tous les groupes sociaux et ethniques et de toutes les générations. Les zones urbaines à forte proportion de migrants ont besoin pour cela d'une politique globale d'intégration et de lutte contre la ségrégation ». Par conséquent, la diversité sociale et la protection contre la gentrification sont des objectifs soutenus par la Charte de Leipzig et doivent être visés par le plafonnement des loyers.* » [E17]

Par ailleurs, tout en soutenant la nécessité de limiter l'hétérogénéité, un autre expert attire l'attention sur le fait que : « *Comme les biens diffèrent l'un de l'autre (année de construction, équipement, surface, etc.), il ne ferait pas de sens de viser une limitation de l'hétérogénéité en tant que telle. Par contre, un plafonnement doit protéger de manière générale contre des hausses démesurées créant une charge financière pour les ménages notamment les moins favorisés.* » [E19]

À l'autre extrême, concernant la protection contre la gentrification, un expert se montre très critique à l'égard du rôle de l'État : « *A nouveau, ce n'est pas à l'État de contrôler une mixité des quartiers, c'est au marché de prendre une direction naturelle* » [E20]. Un autre expert souligne les potentiels effets indésirables : « *Je crains plutôt qu'elle puisse mener à la dégradation des quartiers en raison d'investissements insuffisants dans la rénovation.* » [E5]

Enfin, les experts font apparaître **une forte absence de consensus concernant l'idée d'introduire la notion de rentabilité locative moyenne** devant être maintenue stable dans le cadre du plafonnement



des loyers. Les positions exprimées traduisent des conceptions contrastées du rôle du logement et du fonctionnement du marché locatif privé. Certains experts rappellent ainsi que « *le logement est un besoin fondamental et un droit, et non une marchandise* » [E15], remettant en question l'objectif de rentabilité locative dans un dispositif de régulation. Un autre expert souligne que la rentabilité locative constitue une notion particulièrement complexe, dans la mesure où elle dépend de multiples facteurs, liés non seulement au prix d'acquisition et du loyer théorique mais également aux caractéristiques du logement. Par ailleurs, le même expert met en avant la situation spécifique des locataires, qui se trouvent déjà dans une position structurellement défavorable dès lors qu'ils ne sont pas en capacité d'acquérir un logement. Il souligne ainsi que: « *Il ne faut pas les [locataires] pénaliser pour une situation (prix d'acquisition élevés) qui les oblige déjà à chercher un bien locatif. L'intensité avec laquelle la rentabilité locative moyenne entre en jeu dans le calcul du plafonnement pourrait, p.ex., dépendre de la tension qui existe sur le marché privé.* » [E19]

À l'inverse, un expert estime que la rentabilité locative moyenne pourrait constituer un critère pertinent, à condition qu'elle reflète effectivement les conditions du marché et demeure étroitement liée à celles-ci.

Bien que **l'objectif principal du plafonnement des loyers, à savoir la prévention de l'exclusion sociale, soit largement partagé par les experts, plusieurs effets non désirés potentiellement associés à ce dispositif appellent des analyses plus approfondies afin d'en anticiper, autant que possible.** Enfin, le degré d'intervention dans le marché locatif privé dépasse le cadre de ce rapport et relève, en dernière instance, d'arbitrages politiques.

b) Segments du marché locatif privé à inclure ou exclure du plafonnement

Les experts apparaissent très largement alignés quant à l'inclusion de différents segments du parc locatif dans le champ d'application du plafonnement des loyers. Cela concerne notamment les **logements en location « standard », tels que les logements anciens, à faible performance énergétique, les logements de petite taille, les logements neufs ou haut de gamme, ainsi que les logements atypiques ou de courte durée (chambres meublées, baux de courte durée) et ceux destinés à des publics spécifiques, par exemple les logements étudiants ou pour jeunes.** Les experts se prononcent également en faveur de l'application du plafonnement tant aux nouveaux baux qu'aux renouvellements de bail.

En revanche, **des positions nettement plus contrastées émergent lorsqu'il s'agit d'identifier les segments du parc locatif qui pourraient être exclus du dispositif.** L'exclusion des « logements aux loyers très élevés au motif que leurs occupants seraient disposés à payer ces montants » fait ainsi apparaître une forte absence de consensus. Les partisans de cette exclusion invoquent le principe selon lequel « *c'est la loi de l'offre et de la demande* » [E11], tout en soulignant la nécessité d'en examiner la faisabilité juridique, notamment « *si un locataire accepte par écrit être prêt à payer un loyer au-dessus du plafond* » [E19].



À l'inverse, les experts opposés à cette exclusion attirent l'attention sur **les risques de dualisation du parc locatif** et que « *il nous faut des logements pour tous, pas seulement pour les riches* » [E15]. Dans le même esprit, un expert souligne que l'exclusion de ces logements pourrait inciter les bailleurs à développer une offre de logements de luxe afin de contourner le plafonnement, ce qui réduirait l'offre de logements abordables : « *Exclure les logements dont les loyers sont très élevés encouragerait la construction et la rénovation de logements de luxe afin de contourner le plafonnement des loyers et réduirait l'offre de logements abordables. Par conséquent, si certains logements sont exclus, les effets indésirables compromettront les objectifs du plafonnement des loyers* » [E17].

L'exclusion des locations saisonnières ainsi que des logements anciens ayant fait l'objet de rénovations fait également l'objet d'un manque de consensus parmi les experts. Ceux qui s'y opposent estiment que « *la régulation des loyers et celle des locations saisonnières doivent être pensées conjointement, en évitant de donner une prime aux secondes* » [E21], et que « *il faut inciter à ce que les logements soient loués tout au long de l'année, plutôt que laissés inoccupés sur certaines périodes en raison de loyers trop élevés* » [E20].

Enfin, un expert considère que l'investissement dans la rénovation ne constitue pas, en soi, un argument suffisant pour exclure un logement du plafonnement. À cet égard, il souligne que « *l'augmentation du capital investi pourrait être prise en compte dans le calcul du plafond, sans que celui-ci soit totalement supprimé* » [E19].

c) Critères liés au financement de l'investissement

Globalement, les différentes affirmations relatives au financement comme critère du plafonnement des loyers, montrent plutôt une absence de consensus. **La méthode actuelle de régulation des loyers (basée sur le calcul du capital investi) demeure un point de débat et se caractérise par une absence de consensus, ainsi que par un niveau élevé d'indécision parmi les experts.** Malgré cela, les positions exprimées ont été peu argumentées : seuls deux commentaires succincts ont été formulés, indiquant d'une part que « *le capital investi ne devrait pas être pris en compte* » [E15] ni le coût d'acquisition et, d'autre part, que « *la valeur de référence devrait être celle du marché, sans calcul de vétusté* » [E20]. Un autre expert remet en question la pertinence de l'évolution des coûts de construction comme critère, dans la mesure où les investisseurs n'investissent pas au prix de construction. Compte tenu du manque de clarté concernant les aspects liés au financement comme critères de régulation des loyers d'habitation, **il convient de poursuivre la réflexion sur la possibilité et l'utilité de remplacer le système de plafonnement actuel à moyen, voire à long terme.**

d) Critères liés aux caractéristiques du logement et sa localisation

Les experts s'accordent et font apparaître un fort consensus quant à l'importance de certaines caractéristiques du logement à prendre en compte dans le cadre du plafonnement des loyers. Il s'agit notamment de **la surface, du certificat de performance énergétique, de l'état général du logement et du nombre de pièces, considérées comme des critères centraux du dispositif.** En revanche, les



éléments relatifs à l'équipement du logement, aux prestations de haute qualité, ainsi qu'à la présence d'un emplacement de stationnement se caractérisent par une forte absence de consensus.

L'un des experts souligne que l'évaluation de la qualité des prestations est trop subjective pour pouvoir constituer un critère pertinent, alors qu'un autre expert remarque que : *« tout dépend de la définition de ces prestations qui peuvent servir de prétexte à des contournements comme avec le cas du supplément de loyer qui n'est pas rigoureusement défini par la loi »* [E21].

De même, les critères liés à la localisation, entendue comme l'accessibilité aux transports en commun, et la proximité d'un bassin d'emploi et/ou d'aménités, ne font pas l'objet d'un consensus parmi les experts. L'un des experts indique que la localisation demeure un facteur crucial : *« Le prix du loyer est affecté par plusieurs facteurs, dont la position géographique et l'accès aux aménités, comme les transports en commun. Si l'on néglige ce facteur, on pénalise ceux qui ont déjà un coût de transport élevé et on favorise ceux qui ont une bonne liaison. »* [E5]

En revanche, certains d'entre eux estiment en effet que ces éléments ne relèvent pas de la responsabilité des bailleurs, dans la mesure où ils ne sont ni créés ni financés par ceux-ci.

Ces constats conduisent à recommander l'exploration de pistes visant à améliorer la collecte d'informations relatives aux quatre caractéristiques clés du logement identifiées (surface, performance énergétique, état général, nombre de pièces). Si la surface est généralement renseignée dans les différentes bases administratives et dans les données issues des enquêtes, les autres indicateurs, en particulier la qualité du logement et sa performance énergétique, ne sont pas systématiquement disponibles.

Dès lors, **deux recommandations principales** se dégagent :

- **plaider en faveur d'une collecte plus systématique et d'une meilleure disponibilité de ces catégories d'information ;**
- **explorer l'intégration de ces quatre caractéristiques clés du logement comme facteurs explicatifs dans le modèle hédonique** (qui sera développé à partir des données de l'enquête sur les bailleurs de logements au Luxembourg réalisée à l'automne 2025).

e) Principes complémentaires accompagnant le plafonnement des loyers

Les experts sont pratiquement unanimes quant à l'importance des mesures complémentaires qui devraient accompagner le plafonnement des loyers, notamment :

- **l'amélioration de l'accès à l'information** : *« Il faut mettre en place une grille de référence des loyers par quartier, et qui reprenne les caractéristiques expliquant la majorité des différences de loyers » ; « Il faut mieux diffuser l'information sur le rôle des commissions des loyers et sur la procédure pour la saisie d'une requête » ;*
- **le renforcement des contrôles** : *« Il faut agir de manière proactive et renforcer les contrôles pour tous les biens mis en location pour limiter les abus (en termes de loyer, de salubrité,*



d'hygiène, de sécurité ou d'habitabilité) » ; « Il faut mettre en place des moyens de contrôle efficaces sur le montant du loyer demandé) » ;

- **la mise en place de sanctions** : « Il faut une augmentation substantielle des amendes en cas de non-respect des normes de salubrité, d'hygiène, de sécurité ou d'habitabilité) ».

Toutefois, ces dispositions concernent avant tout la qualité minimale du logement mis en location, et non le niveau de loyer exigé par le bailleur.

D'autres principes complémentaires, bien que faisant apparaître un consensus modéré parmi les experts, suscitent néanmoins certains désaccords qui ne sont pas systématiquement identifiés par la méthodologie adoptée. En ce qui concerne l'accès aux documents justificatifs permettant de vérifier le montant du capital investi, un expert souligne que cette obligation administrative supplémentaire pourrait décourager les propriétaires à mettre leurs biens en location : « *L'obligation de fournir des informations doit avoir ses limites. Chaque pièce d'information supplémentaire diminue l'envie de louer un logement. La location ne doit pas devenir une procédure bureaucratique surchargée de paperasse* » [E5]. Un autre expert insiste sur la nécessité de protéger les données personnelles et la vie privée des bailleurs.

Compte tenu du fort consensus observé sur ces principes, ils semblent constituer des mesures prioritaires à introduire, même avant l'implémentation de la réforme relative à la régulation des loyers. Il est donc primordial de poursuivre la réflexion sur le renforcement des mesures existantes ou la mise en place de nouvelles mesures complémentaires afin d'encadrer davantage les relations bailleurs-locataires, tout en protégeant les intérêts des deux parties.

Conclusions

À la lumière des résultats de l'enquête menée auprès d'experts, présentés dans le Rapport d'analyse 22, il pourrait être envisagé de poursuivre la réflexion sur la réforme du plafonnement des loyers d'habitation au Luxembourg selon **une approche en trois étapes**. Dans un premier temps, **le renforcement des mesures d'accompagnement de la réforme pourrait constituer une priorité et être engagé à court terme**. Dans un deuxième temps, à la suite de l'identification de **critères pertinents relatifs aux caractéristiques des logements** (pour lesquels un consensus se dégage parmi les experts), **il apparaît opportun de les mobiliser dans les travaux de modélisation** prévus dans les semaines à venir. Ceux-ci s'appuieront sur les données de l'enquête menée auprès des bailleurs au Luxembourg à la fin de l'année 2025. Enfin, **les points abordés dans ce rapport qui font l'objet d'opinions fortement polarisées relèvent d'arbitrages politiques**. Dans cette perspective, l'Observatoire de l'Habitat apportera un soutien à ces décisions grâce à la réalisation de plusieurs études dans le cadre de la série « Régulation des loyers au Luxembourg », dont la publication est prévue d'ici la fin du mois de mai 2026.



Annexe 1 : Données et méthode

1.1. Méthode Delphi

Étant donné que la mise en place de plafonds de loyer d'habitation constitue un sujet sensible, impliquant des acteurs publics et privés aux intérêts parfois opposés, la méthode « Delphi » nous apparaît particulièrement appropriée pour formuler des recommandations en matière de stratégie de plafonnement. Cette méthode permet de collecter des avis de manière anonyme, favorisant ainsi l'expression libre et la recherche de consensus entre les parties prenantes. En outre, elle offre également la possibilité d'intégrer un large éventail d'experts, y compris internationaux, puisque les échanges se déroulent via des questionnaires en ligne.

Une étape critique de la méthode Delphi concerne la sélection des experts. Il s'agit d'identifier des personnes disposant de connaissances solides sur le sujet, qu'elles soient pratiques ou théoriques, sans toutefois se limiter au milieu scientifique. **L'objectif est de rassembler des acteurs dont l'expertise ou les activités professionnelles sont directement liées à la thématique étudiée.** La sélection doit donc suivre des critères rigoureux et ne peut être aléatoire.

La sélection des experts, dans le cadre de l'étude sur le plafonnement des loyers au Luxembourg, s'est déroulée en deux étapes. La première a consisté à identifier les institutions et structures disposant d'une **expertise en matière de loyers d'habitation**. Le critère déterminant était de couvrir l'ensemble des parties concernées : représentants des bailleurs, des locataires, du secteur immobilier ainsi que du monde de la recherche, tant au niveau national qu'international. La seconde étape a consisté à contacter ces organismes présélectionnés afin de leur demander de désigner une personne de référence susceptible de participer à l'étude.

Au final, 36 experts² représentant les différents groupes concernés ont été sélectionnés :

- Locataires (Mieterschutz, FAL, AIS, Offices Sociaux, Croix Rouge,...) ;
- Bailleurs (Chambre Immobilière, Union Luxembourgeoise de la Propriété Immobilière, acteurs des secteurs du co-living et de la location de courte durée) ;
- Représentants du secteur immobilier (Chambre de commerce, LuxReal) ;
- Chambres professionnelles ;
- Chercheurs nationaux et internationaux ;
- Représentants des bureaux locaux des organisations internationales (Commission Européenne, FMI, OCDE).

Les experts ont été sollicités par courriel pour participer à l'étude sur le plafonnement des loyers au Luxembourg. Toutefois, conformément aux règles de protection des données personnelles, ni la liste

² Bien que les personnes sélectionnées ne soient pas exclusivement des spécialistes de la régulation des loyers, elles disposent de compétences et d'une expérience leur permettant de se prononcer de manière éclairée sur le sujet des loyers d'habitation. Conformément à la méthode Delphi, elles constituent ainsi un véritable *panel d'experts*, et non un simple *groupe de répondants* comme dans d'autres types d'enquêtes.



des experts initialement contactés ni celle des experts ayant effectivement participé à l'étude ne peuvent être divulguées.

1.2. Déroulement de l'étude

L'étude s'est déroulée en trois étapes.

Étape 1 : phase de brainstorming pour collecter des idées.

Lors de cette première étape, l'objectif était de recueillir des idées auprès du groupe d'experts consultés. Pour cette raison, le premier questionnaire était composé de trois questions ouvertes :

Question 1 : Quels devraient être les objectifs prioritaires d'un plafonnement des loyers d'habitation ?

Question 2 : Quels segments du marché locatif privé devraient être concernés par un plafonnement des loyers ? Dans quelles zones géographiques ? Et pour quelle durée ?

Les facteurs à considérer peuvent être par exemple : maisons, appartements, logements neufs, logements existants, chambres meublées, le coliving, les logements situés dans des zones tendues, zones urbaines ou rurales, une application permanente ou limitée dans le temps, nouveau contrat, bail en cours, selon des conditions spécifiques du marché, avec ou sans exceptions, etc.

Question 3 : Quels critères devraient être retenus pour le plafonnement des loyers d'habitation ?

Les facteurs à considérer peuvent être par exemple : les caractéristiques du logement (surface, état, équipements), sa localisation, le capital investi, les loyers pratiqués dans le quartier ou la commune, l'évolution du pouvoir d'achat, les taux d'inflation ou hypothécaires, les coûts de construction ou de gestion, etc.

Cette première phase, réalisée en juillet 2025, a enregistré un taux de réponse de 67 %.

Étape 2 : réduction et hiérarchisation des idées issues du premier questionnaire

Sur la base des idées recueillies lors de la première étape, un second questionnaire a été élaboré. Il comprenait 81 affirmations à évaluer, organisées autour des thématiques suivantes :

- Partie 1 : Objectifs du plafonnement des loyers d'habitation
- Partie 2 : Segmentation d'un plafonnement des loyers d'habitation
- Partie 3 : Critères applicables pour un plafonnement des loyers d'habitation
- Partie 4 : Principes complémentaires encadrant un plafonnement des loyers d'habitation

Les experts étaient invités à évaluer chaque affirmation sur une échelle de 1 (« pas du tout d'accord ») à 7 (« tout à fait d'accord »).

Cette deuxième étape s'est achevée début octobre 2025, avec un taux de réponse de 47 %.



Étape 3 : recherche d'un consensus

La troisième étape a consisté à renvoyer le Questionnaire 2 aux mêmes experts, accompagné de statistiques simples (la médiane) pour chaque affirmation. Les experts ont ainsi pu consulter les résultats préliminaires, modifier leurs réponses s'ils le souhaitaient et ajouter des commentaires à chaque question.

Au total :

- cinq experts ont modifié leurs réponses à 21 questions ;
- parmi ces 21 réponses, 10 réponses « sans opinion » ont été transformées en opinion positive, et 4 réponses positives ont été transformées en « sans opinion »³.

Cette étape a été finalisée fin novembre 2025, avec un taux de réponse de 47 %.

³ Il convient de préciser qu'au cours de la troisième étape, les experts ont eu l'accès à la médiane des réponses de l'ensemble du panel, ainsi qu'à une alerte lorsque leur réponse s'en écartait significativement. Il est donc possible qu'un effet pervers soit lié à la modification des réponses par certains experts, qui ont ajusté leur position afin de se rapprocher de la médiane, même lorsque cela impliquait de se déclarer « sans opinion ».



Annexe 2. Les affirmations relatives au plafonnement des loyers, classées selon le niveau de consensus observé parmi les experts.

Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
Objectifs	Un plafonnement des loyers d'habitation devrait viser à...	stabiliser le marché locatif, en lissant les augmentations des loyers	5.4	6	3.5	consensus modéré
Objectifs	Un plafonnement des loyers d'habitation devrait viser à...	limiter l'hétérogénéité des loyers	3.5	4	1.75	absence de consensus
Objectifs	Un plafonnement des loyers d'habitation devrait viser à...	favoriser l'accès au logement pour tous	5.2	6	2.5	consensus modéré
Objectifs	Un plafonnement des loyers d'habitation devrait viser à...	protéger les locataires contre une hausse excessive des loyers dans les quartiers en tension	5.8	6	2.5	consensus modéré
Objectifs	Un plafonnement des loyers d'habitation devrait viser à...	contenir le taux d'effort des ménages locataires	5.6	6	4	consensus modéré
Objectifs	Un plafonnement des loyers d'habitation devrait viser à...	prioriser la protection des locataires	5.1	6	1.75	consensus fort
Objectifs	Un plafonnement	protéger les quartiers contre la	4.2	4	1	absence de consensus



Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
	des loyers d'habitation devrait viser à...	gentrification, pour préserver la diversité sociale				
Objectifs	Un plafonnement des loyers d'habitation devrait viser à...	limiter les écarts entre les loyers en cours de bail et les loyers des nouveaux contrats, pour ne pas décourager la mobilité résidentielle	4.7	5	1.5	consensus fort
Objectifs	Un plafonnement des loyers d'habitation devrait viser à...	éviter l'exclusion sociale liée au logement	5.1	6	1.5	consensus fort
Risques potentiels du plafonnement	Il faudrait éviter qu'un plafonnement...	conduise à une baisse de la qualité des logements par manque d'investissement	5.9	6	5.75	consensus modéré
Risques potentiels du plafonnement	Il faudrait éviter qu'un plafonnement...	décourage la nouvelle construction	5.9	7	3	consensus modéré
Risques potentiels du plafonnement	Il faudrait éviter qu'un plafonnement pénalise des bailleurs et c'est pourquoi il conviendrait d'introduire ...	des avantages fiscaux ou des subventions pour un bailleur si le loyer ne dépasse pas un seuil suivant des critères définis	4.5	5	2.5	consensus modéré
Risques potentiels du plafonnement	Il faudrait éviter qu'un plafonnement pénalise des bailleurs et c'est pourquoi	la notion de rentabilité locative moyenne qui devrait être maintenue stable	4.3	4	3	forte absence de consensus



Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
	il conviendrait d'introduire ...					
Perception générale du plafonnement	TOUS les logements locatifs du marché privé devraient être concernés par un plafonnement des loyers, sans dérogations.		4.4	5	1.25	consensus fort
Perception générale du plafonnement	Il ne devrait pas y avoir de plafonnement des loyers du tout.		3.3	2	1.75	absence de consensus
Segments du parc locatif à intégrer	Les biens immobiliers qui devraient être soumis à un plafonnement des loyers sont	les logements anciens avec une mauvaise performance énergétique	5.3	6	0.75	consensus fort
Segments du parc locatif à intégrer	Les biens immobiliers qui devraient être soumis à un plafonnement des loyers sont	les logements de petite taille	5.1	6	1	consensus fort
Segments du parc locatif à intégrer	Les biens immobiliers qui devraient être soumis à un plafonnement des loyers sont	les chambres meublées	4.9	6	1.75	consensus fort
Segments du parc locatif à intégrer	Les biens immobiliers qui devraient être soumis à un plafonnement des loyers sont	les baux de courte durée	4.4	5	1.5	consensus fort
Segments du parc locatif à intégrer	Les biens immobiliers qui devraient être soumis à un plafonnement des loyers sont	les logements neufs	4.8	5	2	consensus fort



Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
Segments du parc locatif à intégrer	Les biens immobiliers qui devraient être soumis à un plafonnement des loyers sont	les logements haut de gamme	4.5	5	1.75	consensus fort
Segments du parc locatif à intégrer	Les biens immobiliers qui devraient être soumis à un plafonnement des loyers sont	les logements étudiants et pour jeunes	5.5	6	1	consensus fort
Segments du parc locatif à intégrer	Les biens immobiliers qui devraient être soumis à un plafonnement des loyers sont	les nouveaux baux	5.1	7	2	consensus fort
Segments du parc locatif à intégrer	Les biens immobiliers qui devraient être soumis à un plafonnement des loyers sont	les renouvellements de bail	5.4	6	1	consensus fort
Segments du parc locatif à exclure	Les biens immobiliers qui devraient être exclus d'un plafonnement des loyers sont	les logements aux loyers très élevés car leurs occupants sont prêts à payer ces montants	3.6	4	2.5	forte absence de consensus
Segments du parc locatif à exclure	Les biens immobiliers qui devraient être exclus d'un plafonnement des loyers sont	les locations saisonnières	3.3	3	0.75	absence de consensus
Segments du parc locatif à exclure	Les biens immobiliers qui devraient être exclus d'un	les logements anciens ayant fait l'objet d'une rénovation lourde	3.3	3	1.5	absence de consensus



Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
	plafonnement des loyers sont					
Segments du parc locatif à exclure	Les biens immobiliers qui devraient être exclus d'un plafonnement des loyers sont	les logements en cours de bail car un contrat ne peut pas changer en cours de route	3.6	4	1.5	absence de consensus
Étendue géographique	Un plafonnement des loyers devrait être appliqué sur l'ensemble du territoire avec les mêmes critères ...	quelle que soit la localisation	4.9	5	0.75	consensus fort
Étendue géographique	Un plafonnement des loyers devrait être appliqué sur l'ensemble du territoire avec les mêmes critères ...	avec une différenciation quantitative selon les caractéristiques de la localisation	4.1	4	2	absence de consensus
Étendue géographique	Un plafonnement des loyers devrait être appliqué uniquement dans les zones urbaines où il y a une pénurie de logements, ou dans les zones tendues.		2.5	3	2	absence de consensus
Étendue géographique	Un plafonnement des loyers devrait être un instrument de régulation conjoncturel limité dans le temps.		3.4	3	1.75	absence de consensus
Conditions d'introduction	Un plafonnement des loyers devrait être introduit lorsque ...	les loyers locaux croissent plus vite que le loyer moyen national	3.9	4	3	forte absence de consensus



Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
Conditions d'introduction	Un plafonnement des loyers devrait être introduit lorsque ...	les loyers locaux croissent plus vite que les prix à la consommation	4.7	5	2	consensus fort
Conditions d'introduction	Un plafonnement des loyers devrait être introduit lorsque ...	les perspectives de construction sont limitées et insuffisantes par rapport à la demande	4.2	4.5	1	absence de consensus
Conditions d'introduction	Un plafonnement des loyers devrait être introduit lorsque ...	le taux de logements inoccupés est faible	4.0	4	2	absence de consensus
Caractéristiques du logement	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte ...	de l'équipement du logement (logement meublé vs non-meublé)	4.6	4	2.5	forte absence de consensus
Caractéristiques du logement	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte ...	de la surface habitable du logement	5.2	6	1.5	consensus fort
Caractéristiques du logement	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte ...	du nombre de pièces	5.1	6	2	consensus fort
Caractéristiques du logement	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte ...	de l'état du logement (ancien et non rénové contre neuf ou rénové, problèmes dans le logement)	5.8	6	2	consensus fort



Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
Caractéristiques du logement	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte ...	du certificat de performance énergétique (CPE)	6.0	6	1.25	consensus fort
Caractéristiques du logement	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte ...	de la présence d'un balcon, d'une terrasse ou d'équipements similaires	4.7	4	2	absence de consensus
Caractéristiques du logement	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte ...	de la présence d'emplacements de parking	4.5	4	2.5	forte absence de consensus
Caractéristiques du logement	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte ...	des prestations de haute qualité	3.7	4	3	forte absence de consensus
Critères relatifs au capital investi	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte ...	du capital investi lors de l'acquisition et/ou de la rénovation du logement avec décote de vétusté	4.3	4	0.5	absence de consensus
Critères relatifs au capital investi	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte ...	du capital investi lors de l'acquisition et/ou de la rénovation du logement sans décote de vétusté	3.9	4	0.5	absence de consensus
Critères relatifs au financement	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte ...	du coût de construction	4.3	4	1.5	absence de consensus
Critères relatifs au financement	Un plafonnement	de la rentabilité nette raisonnable	4.5	5	0.75	consensus fort



Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
	des loyers devrait tenir compte ...	qui tienne compte du prix d'achat, des frais de notaire, des frais de construction, des frais, des intérêts hypothécaires et des impôts				
Critères relatifs à la localisation	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte...	de la liaison aux transports en commun	3.4	3	1	absence de consensus
Critères relatifs à la localisation	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte...	de la liaison aux axes routiers	3.1	3	0.75	absence de consensus
Critères relatifs à la localisation	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte...	de la proximité des aménités (services publics et commerciaux)	3.4	3	1	absence de consensus
Critères relatifs à la localisation	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte...	de la localisation dans le bassin d'emploi	3.9	4	0.75	absence de consensus
Critères relatifs à la localisation	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte...	de la proximité ou non de nuisances : industrie, infrastructures de transport lourdes	4.1	4	2	absence de consensus
Critères relatifs à la localisation	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte...	du loyer de référence dans la zone d'habitation donnée régulièrement mis à jour	4.2	4	2	absence de consensus



Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
Critères relatifs aux conditions économique et du marché immobilier	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte...	de l'évolution des salaires	4.5	5	1.75	consensus fort
Critères relatifs aux conditions économique et du marché immobilier	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte...	de l'évolution du pouvoir d'achat	4.5	5	2	consensus fort
Critères relatifs aux conditions économique et du marché immobilier	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte...	du taux d'intérêt actuel	4.1	4	2.75	forte absence de consensus
Critères relatifs aux conditions économique et du marché immobilier	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte...	des taux d'inflation	4.1	4	2	absence de consensus
Critères relatifs aux conditions économique et du marché immobilier	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte...	de l'évolution des coûts de construction	4.0	4	2.5	forte absence de consensus
Critères relatifs aux conditions économique et du marché immobilier	Un plafonnement des loyers devrait tenir compte...	de l'évolution des coûts d'administration et d'entretien	4.1	4	1.75	absence de consensus
Principes complémentaires	Transparence	Toute offre de localisation devrait renseigner le loyer de référence dans la zone d'habitation donnée.	5.4	5.5	1	consensus fort
Principes complémentaires	Transparence	Tout contrat de bail devrait	4.9	5	1.5	consensus fort



Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
		renseigner le dernier loyer payé pour le logement.				
Principes complémentaires	Transparence	Tout contrat de bail devrait indiquer le montant du capital investi et ses composantes.	4.7	5	1.75	consensus fort
Principes complémentaires	Transparence	L'accès aux documents justificatifs permettant de vérifier le montant du capital investi devrait être facilité pour les locataires.	4.6	5	3	consensus modéré
Principes complémentaires	Transparence	L'accès aux documents justificatifs permettant de vérifier le montant du capital investi devrait être facilité pour les commissions des loyers.	5.6	6.5	2	consensus fort
Principes complémentaires	Information	Il faut mettre en place un accès centralisé et facilité à l'information sur les droits des locataires et des propriétaires.	5.9	7	2.5	consensus modéré
Principes complémentaires	Information	Il faut mieux diffuser l'information sur le rôle des commissions des	5.9	6.5	2	consensus fort



Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
		loyers et sur la procédure pour la saisie d'une requête.				
Principes complémentaires	Information	Il faut mettre en place une grille de référence des loyers par quartier, et qui reprenne les caractéristiques expliquant la majorité des différences de loyers.	5.1	5.5	0.75	consensus fort
Principes complémentaires	Information	Il faut introduire un enregistrement systématique des baux à usage d'habitation et des loyers pratiqués, à la fois lors de la conclusion du bail et en cas de modification du montant du loyer.	5.6	6	3	consensus modéré
Principes complémentaires	Information	Il faut réaliser une évaluation rapide et régulière des effets du plafonnement des loyers.	6.4	6.5	3	consensus modéré
Principes complémentaires	Contrôle	Il faut mettre en place des moyens de contrôle efficaces sur le montant du loyer demandé.	5.6	6.5	1.5	consensus fort
Principes complémentaires	Contrôle	Il faut faciliter les moyens de	6.2	7	2.5	consensus modéré



Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
		recours de locataires sans qu'ils en subissent les conséquences lors de dénonciations.				
Principes complémentaires	Contrôle	Il faut agir de manière proactive et renforcer les contrôles pour tous les biens mis en location pour limiter les abus (en termes de loyer, de salubrité, d'hygiène, de sécurité ou d'habitabilité).	5.6	6	1	consensus fort
Principes complémentaires	Gestion des conflits	Les commissions des loyers devraient être dotées de moyens plus importants pour faire face à une augmentation du nombre de dossiers à traiter.	5.4	5	1.5	consensus fort
Principes complémentaires	Gestion des conflits	Les membres des commissions des loyers devraient recevoir une formation appropriée.	6.1	7	1.5	consensus fort
Principes complémentaires	Gestion des conflits	Les commissions des loyers devraient être professionnalisées et fonctionnalisées.	5.7	6	2.5	consensus modéré
Principes complémentaires	Gestion des conflits	Il faut créer une commission des	4.9	4.5	1.75	absence de consensus



Catégorie	Affirmation_1	Affirmation_2	moyenne	médian	écart interquartile	niveau de consensus
		loyers au niveau national.				
Principes complémentaires	Gestion des conflits	Il faut permettre au propriétaire de contester (et négocier) la valeur du loyer de référence devant la commission.	5.5	6	2	consensus fort
Principes complémentaires	Sanctions	Il faut pouvoir pénaliser ceux qui abusent et ne respectent pas la loi.	6.2	7	3.5	consensus modéré
Principes complémentaires	Sanctions	Il faut des procédures de signalement d'abus simplifiées.	6.4	7	3	consensus modéré
Principes complémentaires	Sanctions	Il faut une augmentation substantielle des amendes en cas de non-respect des normes de salubrité, d'hygiène, de sécurité ou d'habitabilité.	5.8	6.5	2	consensus fort

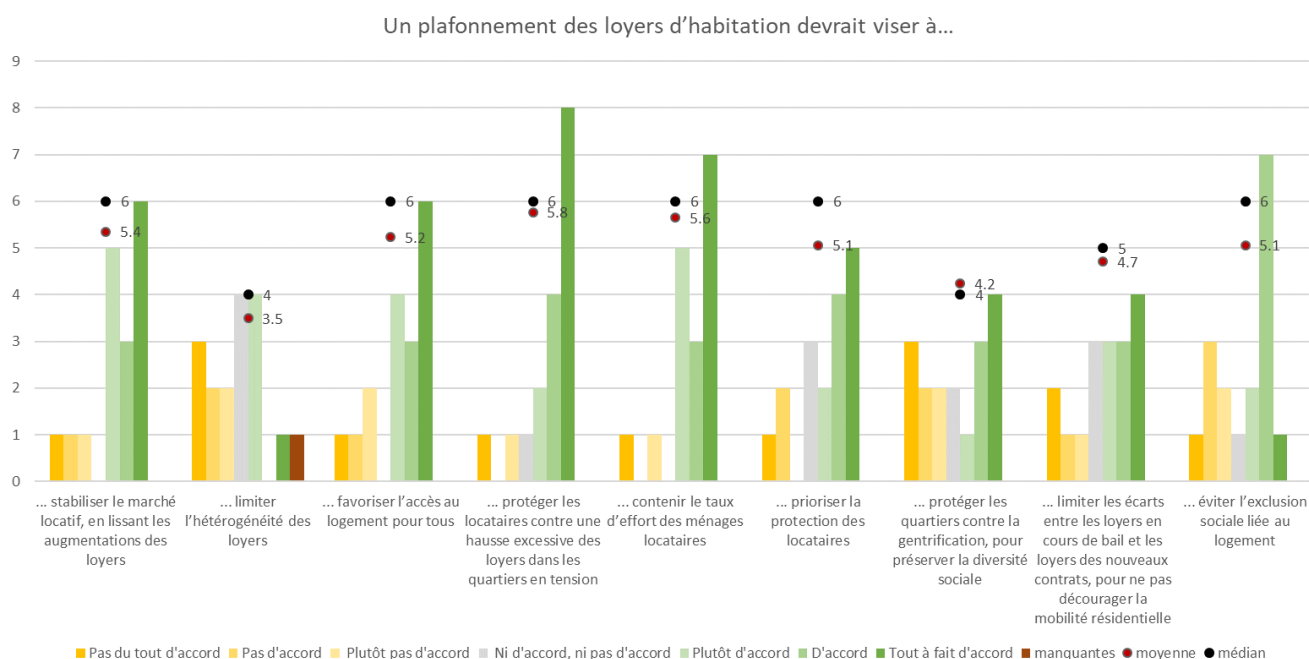
Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.



Annexe 3

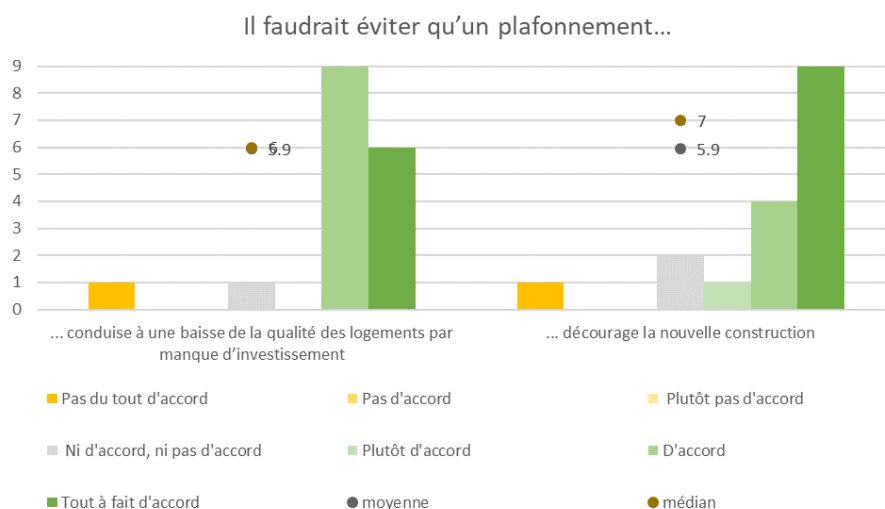
Graphique 1 – Perceptions des objectifs et des risques potentiels du plafonnement des loyers.

A. Objectifs du plafonnement des loyers



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

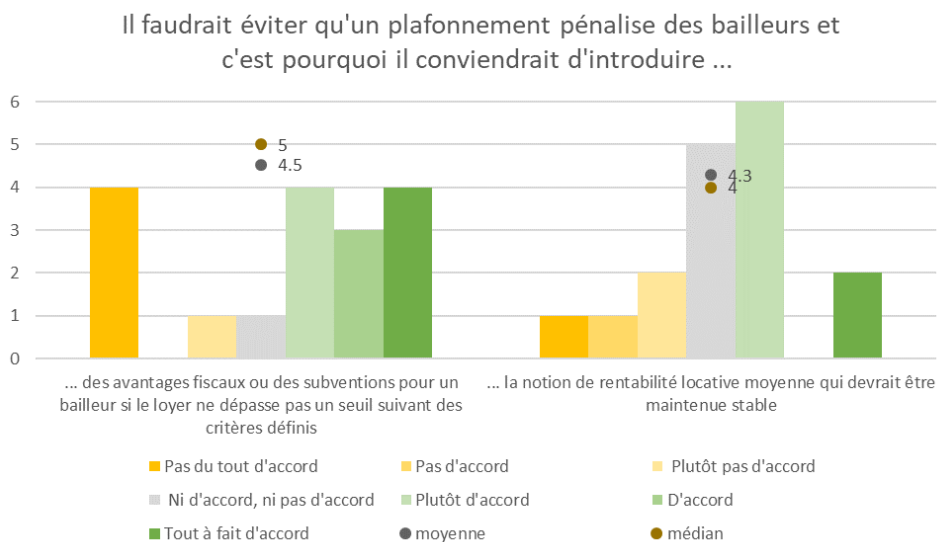
B. Risques potentiels du plafonnement des loyers



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.



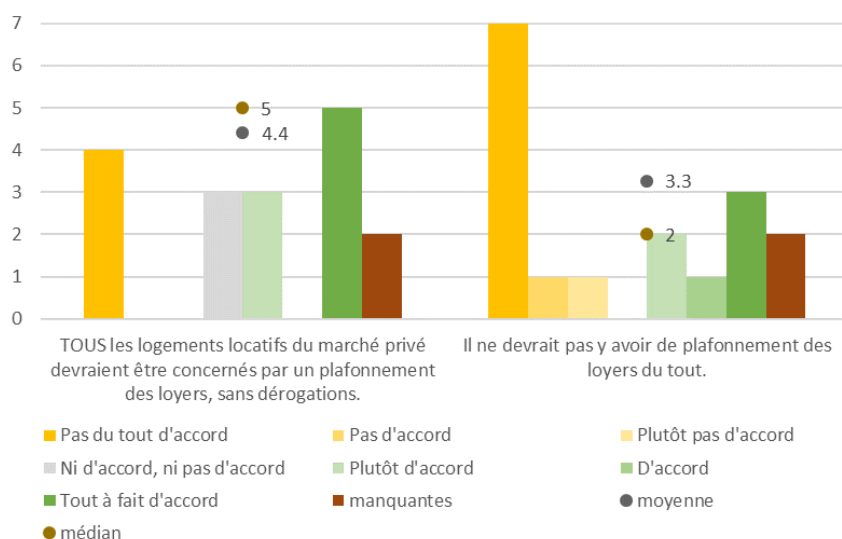
C. Risques potentiels du plafonnement des loyers



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

Graphique 2 – Opinions sur le périmètre du plafonnement des loyers.

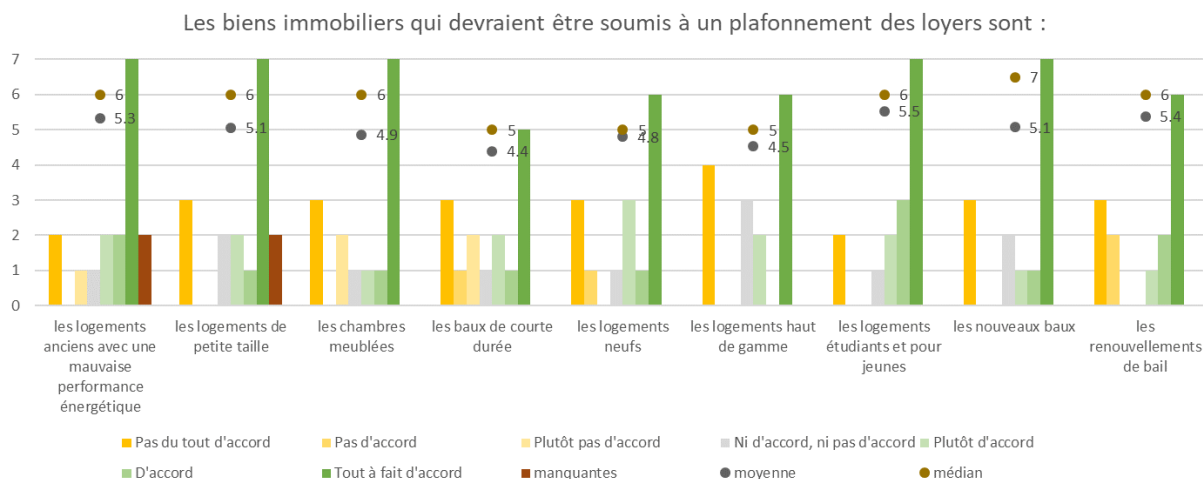
A. Aperçu général



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

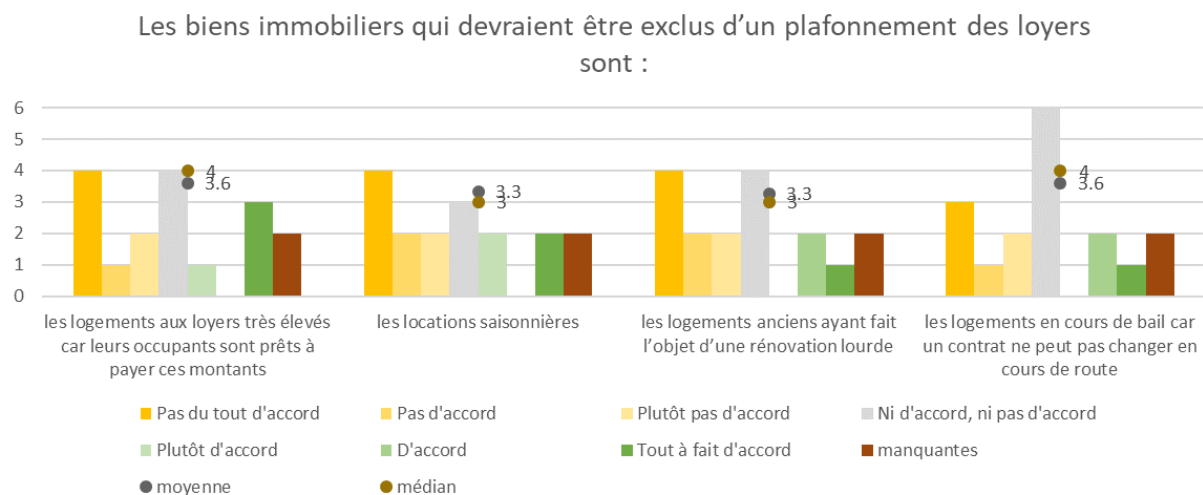


B. Segments du parc locatif à intégrer dans le plafonnement des loyers



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

C. Segments du parc locatif à exclure du plafonnement des loyers

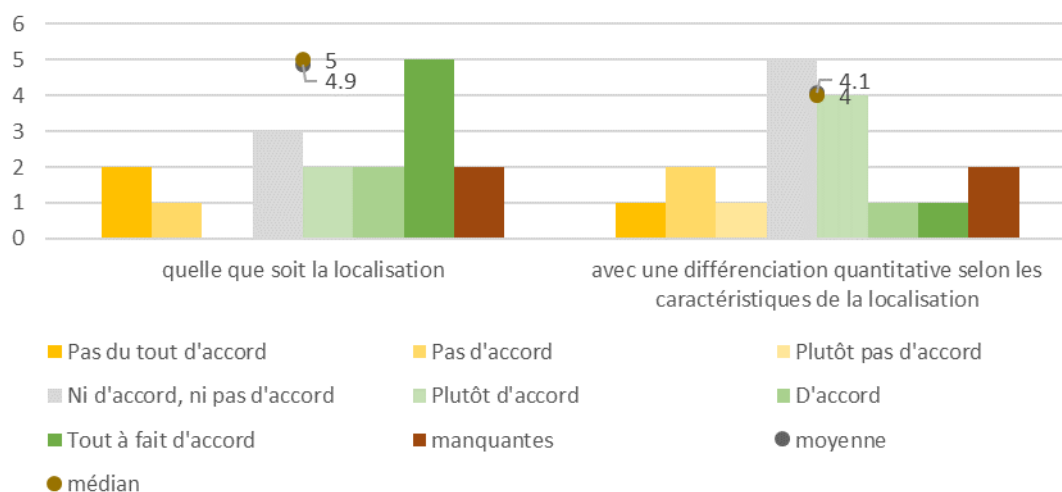


Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.



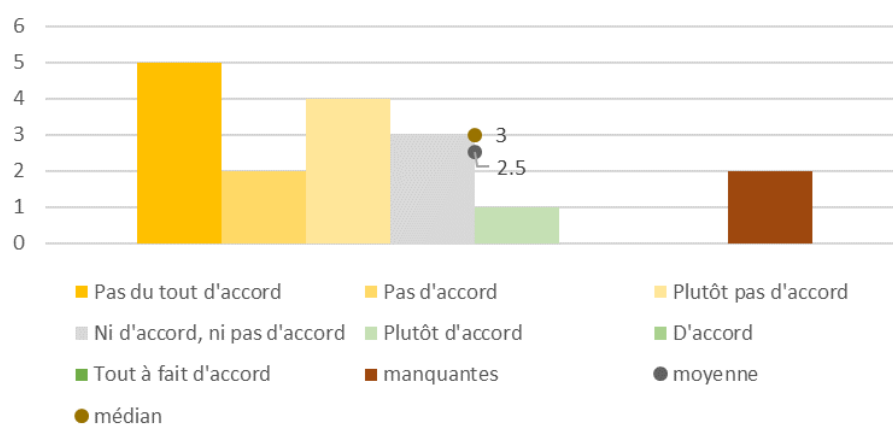
D. Étendue géographique

Un plafonnement des loyers devrait être appliqué sur l'ensemble du territoire avec les mêmes critères ...



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

Un plafonnement des loyers devrait être appliqué uniquement dans les zones urbaines où il y a une pénurie de logements, ou dans les zones tendues.

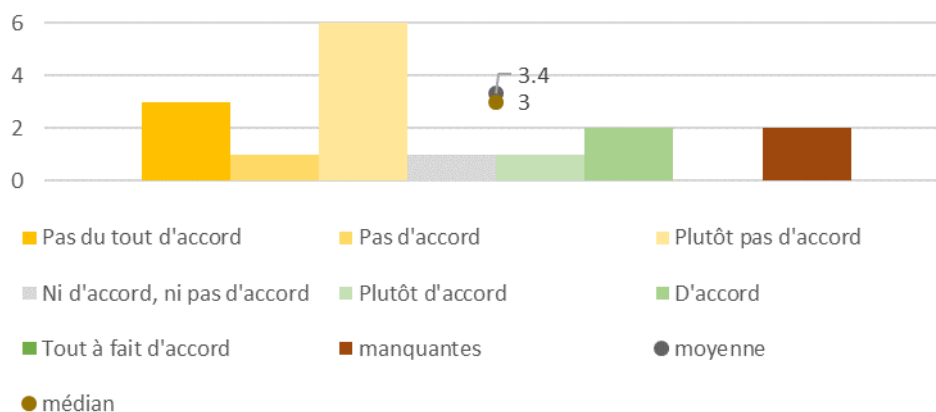


Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.



E. Etendue dans le temps

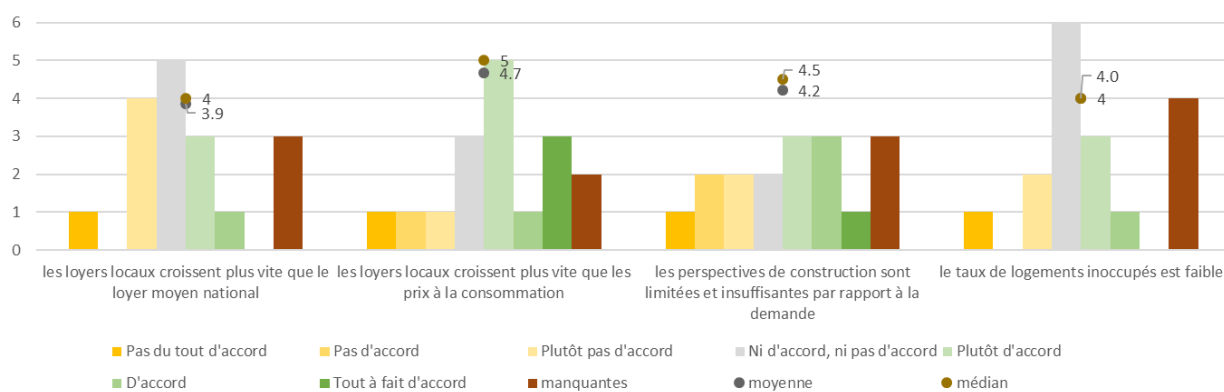
Un plafonnement des loyers devrait être un instrument de régulation conjoncturel limité dans le temps.



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

F. Conditions d'introduction du plafonnement des loyers

Un plafonnement des loyers devrait être introduit lorsque ...

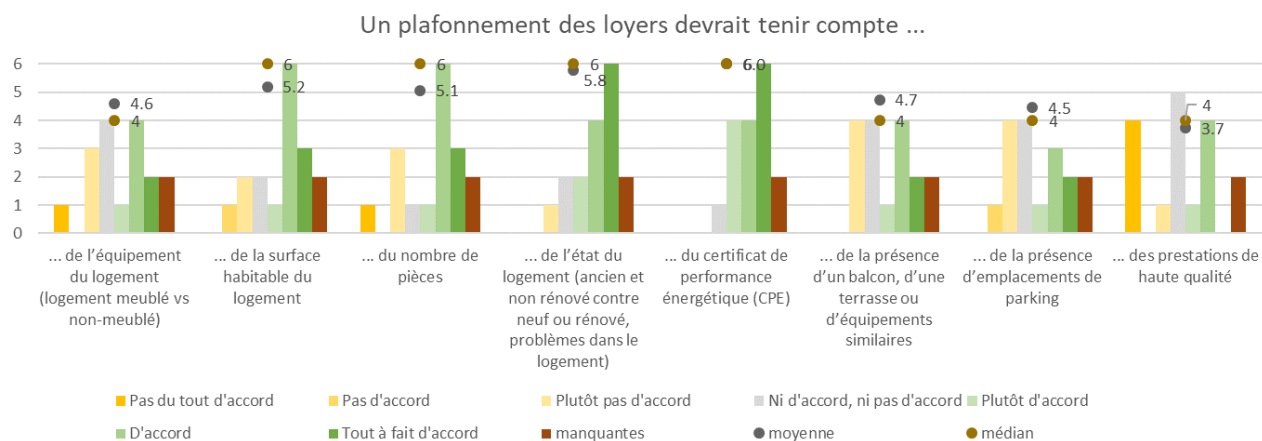


Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.



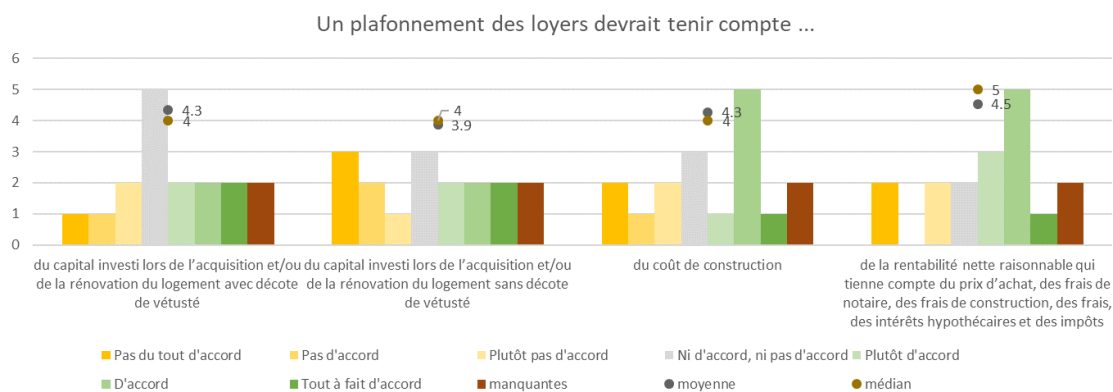
Graphique 3 – Critères du plafonnement des loyers d'habitation.

A. Caractéristiques du logement



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

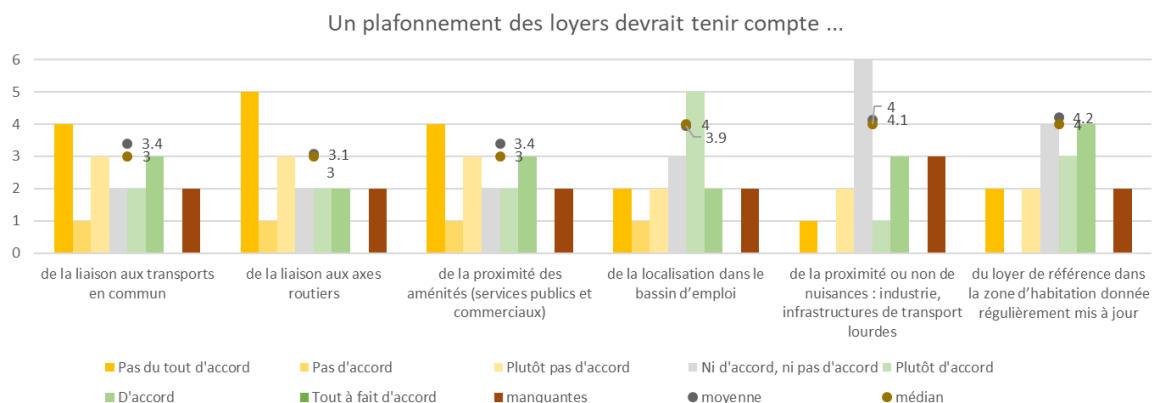
B. Critères relatifs au financement du logement



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

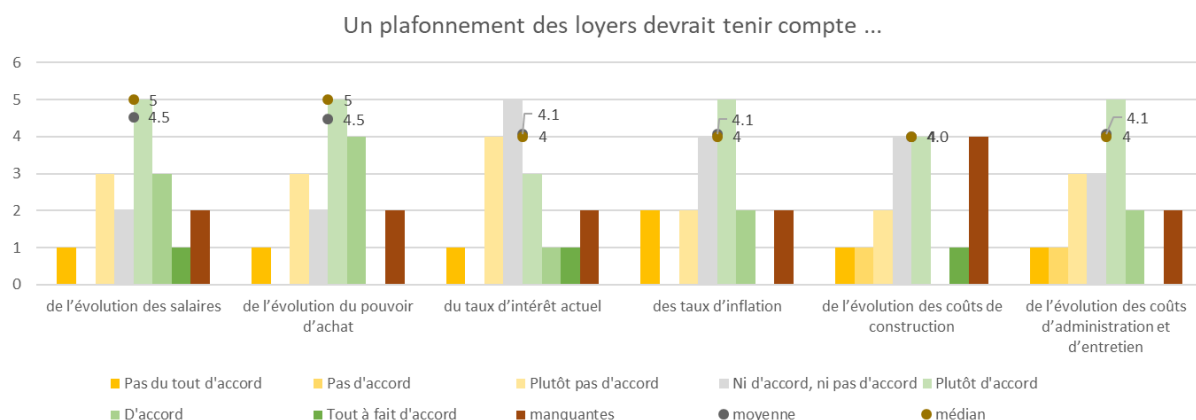


C. Critères relatifs à la localisation



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

D. Critères relatifs aux conditions économiques et du marché immobilier

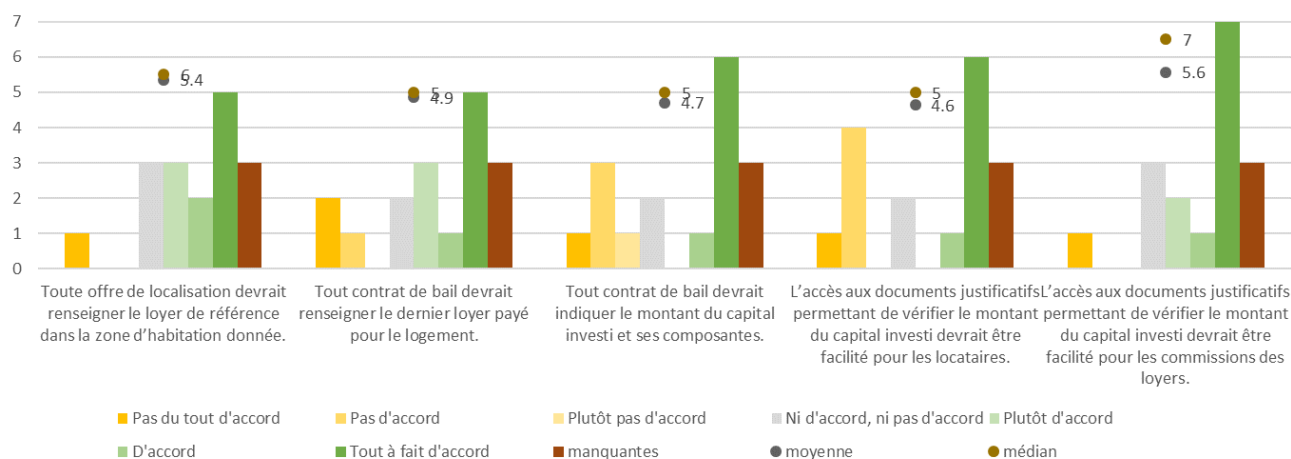


Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.



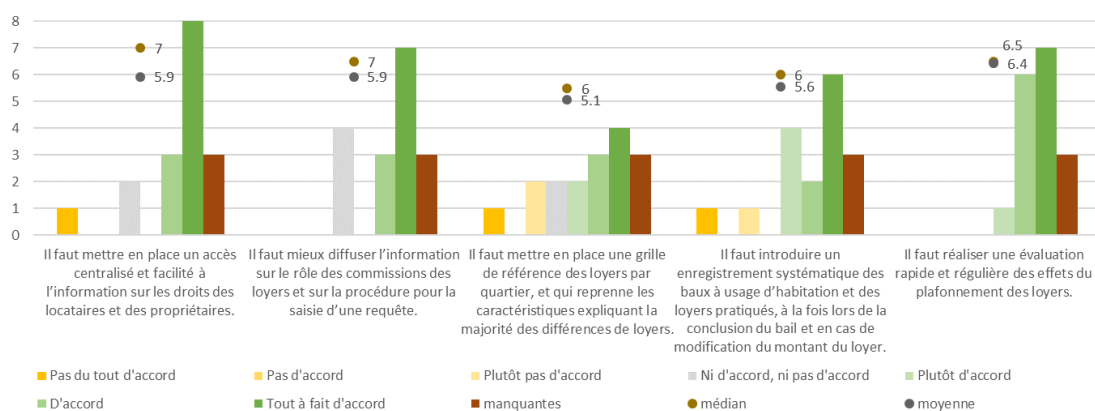
Graphique 4 – Principes complémentaires du plafonnement des loyers d'habitation.

A. Transparence



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

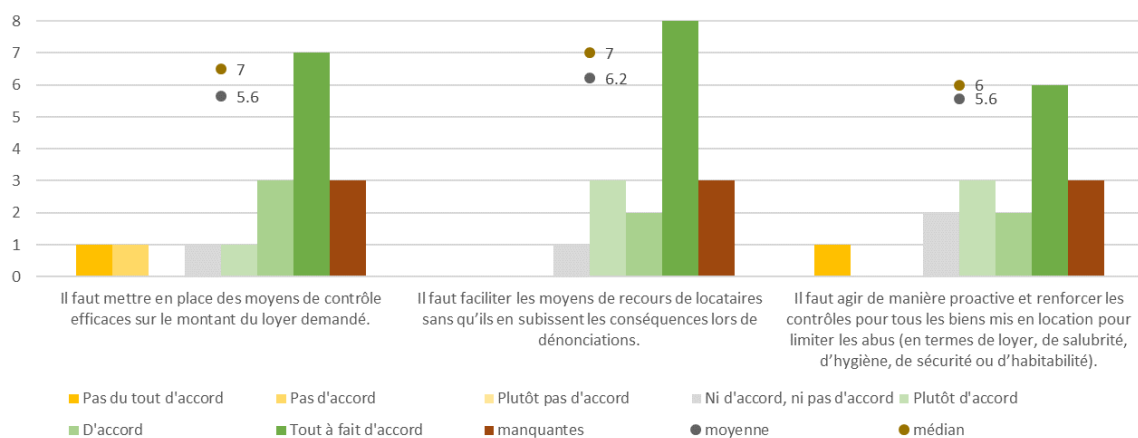
B. Information



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

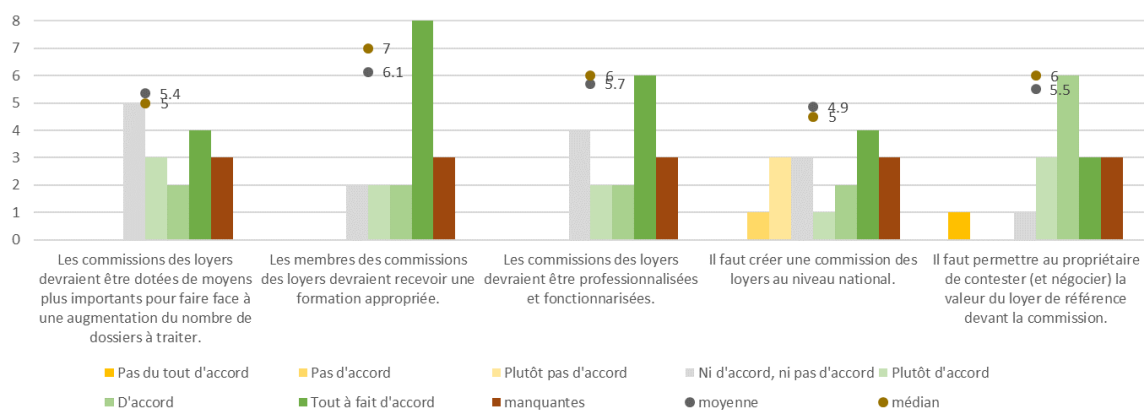


C. Contrôle



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.

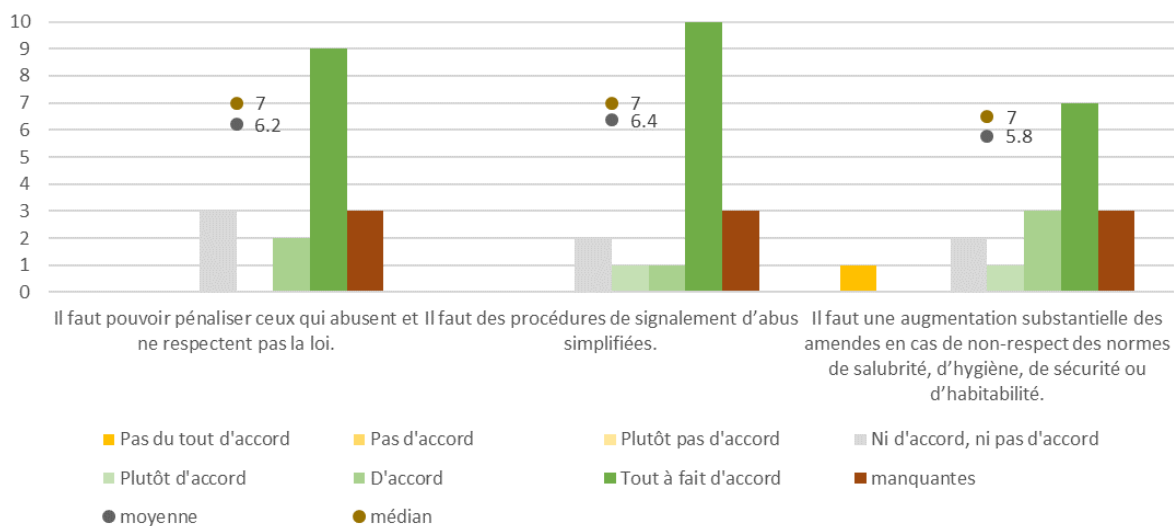
D. Gestion des conflits



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.



E. Sanctions



Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, 2025.