Observatoire de l'Habitat

Régulation des loyers au Luxembourg

Série d'études

Rapport d'analyse 23

Conception, déroulé et premiers résultats de l'enquête « cadastre des loyers »

Conception, déroulé et premiers résultats de l'enquête « cadastre des loyers »

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

17.04.2026

Introduction

Dans un contexte de forte demande sur le marché locatif privé du Luxembourg, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a souhaité mieux connaitre la situation sur ce marché. Il y a en effet encore des lacunes dans la connaissance sur le niveau des loyers en cours de bail au Luxembourg. Les travaux de l'Observatoire de l'Habitat se concentrent pour l'instant sur les loyers annoncés pour de nouveaux contrats de bail, sur la base de données livrées par le portail immobilier Immotop.lu. Le STATEC publie un indice des loyers en cours de bail, mais cette enquête – dont la visée est de mesurer l'inflation – se base sur un échantillon limité et ne permet pas d'obtenir une vue détaillée sur les caractéristiques des biens loués ainsi que sur leur situation géographique précise.

Afin de proposer des mesures efficaces et adaptées aux spécificités luxembourgeoises, le Ministère a mandaté le Luxembourg Institute of Socio-Economic Research (LISER), partenaire du Ministère dans l'Observatoire de l'Habitat, pour **réaliser une enquête visant à établir un premier cadastre des loyers au Luxembourg**. Ce cadastre, qui s'inspire du Mietspiegel Allemand, a pour objectif de refléter le niveau des loyers pratiqués dans différents quartiers d'une commune 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 cadastre des loyers est établi au moyen d'enquêtes, à destination des locataires et/ou des bailleurs.

En l'absence d'informations précises sur les locataires au Luxembourg (et en attendant le Registre National des Bâtiments et des Logements), l'enquête a été réalisée **via un envoi de questionnaires aux près de 30 000 propriétaires de multiples logements au Luxembourg**. Ces multipropriétaires ont été identifiés à l'aide de données pseudonymisées transmises par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) en septembre 2025. Le questionnaire qui leur a été adressé via un envoi de courriers par le Centre des technologies de l'information de l'État (CTIE) leur demandait d'indiquer les **caractéristiques de leurs biens, la façon dont ils sont loués et le loyer demandé**. Dans l'intérêt de

mieux comprendre le comportement des bailleurs, ce questionnaire a aussi posé des questions sur leurs caractéristiques sociodémographiques, sur la façon dont sont sélectionnés les locataires, sur les critères utilisés pour fixer le niveau du loyer (ainsi que les augmentations éventuelles) et sur les modalités d'acquisition, de gestion et de cession des biens locatifs.

Les résultats de cette enquête d'envergure feront l'objet d'une série de rapports publiés par l'Observatoire de l'Habitat en 2026. **Ce premier rapport** présente la conception de l'enquête, détaille la méthode utilisée pour identifier les individus détenant plus d'un logement au Luxembourg sur la base des données de l'ACT, dresse un bilan du déroulement de l'enquête et fournit des informations sur les caractéristiques des répondants.

Conception de l'enquête

L'enquête mise en œuvre pour établir un cadastre des loyers est la première au Luxembourg ayant ciblé de manière précise les individus détenant plus d'un bien immobilier. L'élaboration de cette enquête a donc nécessité un travail important qui a sollicité de nombreux acteurs différents :

- **Le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire** a mandaté le LISER pour mener une enquête afin d'établir un cadastre des loyers, et a soutenu les chercheurs de l'Observatoire de l'Habitat lors des démarches administratives et lors de l'élaboration de l'enquête ;

- Au **LISER**, la planification de cette enquête a mobilisé les chercheurs de l'Observatoire de l'Habitat, mais aussi le service à la protection des données qui a préparé l'analyse d'impact et les équipes des systèmes d'information qui ont préparé les outils informatiques nécessaires, soutenu la mise en place et la mise en œuvre du questionnaire (y inclus la gestion des demandes via email, courrier et téléphone) et géré les flux de données de manière sécurisée ;

- **L'Administration du Cadastre et de la Topographie** (ACT) soutient précieusement et de longue date les travaux de l'Observatoire de l'Habitat, et a ici facilité la mise à disposition d'une extraction pseudonymisée des registres fonciers afin d'identifier les multipropriétaires ;

- **Le CTIE** a joué le rôle de tiers de confiance en centralisant les flux de données de manière à garantir l'anonymat des enquêtés, et a distribué les courriers en utilisant les informations contenues dans le Registre National des Personnes Physiques (RNPP).

L'enquête a été réalisée via cinq grandes étapes :

(1) Sur demande du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, le CTIE a fourni à l'équipe des systèmes d'information du LISER de manière sécurisée une **extraction pseudonymisée des registres fonciers gérés par l'ACT**. Cette extraction ne contenait que les variables nécessaires à la création d'une base pseudonymisée d'individus multipropriétaires avec identifiants ;

(2) Cette extraction a été mise à disposition via un serveur sécurisé du LISER à l'équipe de l'Observatoire de l'Habitat, qui a mis au point une méthode pour identifier sur la base des registres fonciers **les identifiants pseudonymisés détenant plus d'un bien immobilier de type logement** (appartement ou maison). Cette méthode est détaillée dans la section suivante ;

(3) Le service des systèmes d'information du LISER a ensuite envoyé au CTIE **la liste des identifiants pseudonymisés correspondant à des individus multipropriétaires à contacter** en associant à chaque identifiant un login et un mot de passe. En parallèle, le LISER a aussi fourni au CTIE un URL de contact pour se connecter à la plateforme de collecte de données en ligne du LISER (hébergée par Qualtrics) ;

(4) En utilisant la clé de correspondance entre identifiant pseudonymisé et matricule, le CTIE a ensuite tiré sur le Registre National des Personnes Physiques (RNPP) **pour adresser un courrier de contact**, préparé par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, à chaque individu identifié comme multipropriétaire avec le login et mot de passe personnalisés et l'URL leur permettant de répondre à l'enquête électronique sur base volontaire. L'utilisation du RNPP pour cette enquête a été autorisée par le Ministère de la Digitalisation à la suite d'un avis favorable de la Commission RNPP le 29 août 2025. Un courrier de rappel a été envoyé aux individus sélectionnés n'ayant pas encore répondu à l'enquête trois semaines après l'envoi du premier courrier. Les noms et les adresses des personnes sélectionnées n'ont donc été traitées qu'en interne au CTIE – aucune de ces données n'a été ni ne sera partagée avec le Ministère de l'Aménagement du Territoire ou le LISER ;

(5) A l'issue de la collecte des données, le service des systèmes d'information du LISER a mis à disposition via un serveur sécurisé les données collectées aux chercheurs de l'Observatoire de l'Habitat. Les données analysées par ces chercheurs **ne contiennent ni le pseudonyme utilisé pour identifier les multipropriétaires lors de la deuxième étape, ni les logins générés lors de la troisième étape**. Afin de mesurer le taux de réponse à l'enquête, le service des systèmes d'information du LISER a analysé de manière agrégée le nombre de logements détenus par les logins ayant été utilisés pour remplir l'enquête – ces informations sont présentées dans une section ultérieure.

Si ces flux de données ont mobilisé de nombreux acteurs, le déroulé de l'enquête s'inscrit dans les standards mis en place par le CTIE et les centres de recherche **pour protéger les informations personnelles des répondants**. La réelle nouveauté de cette enquête est la mobilisation de données cadastrales pour sélectionner les répondants. En effet, la plupart des enquêtes du LISER sont réalisées

via un échantillonnage du RNPP, qui permet l'envoi de questionnaires à des individus représentant un ensemble aléatoire de la population. Il est donc important de bien détailler la méthode utilisée pour sélectionner les multipropriétaires de logement enquêtés ici.

Méthode d'identification des propriétaires de multiples logements

Cette section détaille la manière dont les informations gérées par l'ACT ont été utilisées pour sélectionner les individus à enquêter pour établir un cadastre des loyers. Pour obtenir des informations sur un nombre suffisant de logements en location, il était nécessaire d'identifier correctement les bailleurs à partir de ces données. La difficulté est que **les données cadastrales ne fournissent que des informations sur la détention des biens immobiliers au Luxembourg, et non sur leur usage**. Il n'existe donc pas de variable dans ces données identifiant les propriétaires qui mettent leur bien en location. Pour identifier les bailleurs sur la base de données cadastrales, nous avons donc fait l'hypothèse que tout bailleur est aussi propriétaire du logement qu'il occupe. **Identifier les bailleurs potentiels revient donc à s'intéresser aux individus détenant plus d'un bien immobilier pouvant servir de logement.**

Il y a deux difficultés ici. La première est l'identification des logements sur la base des informations cadastrales disponibles. La deuxième découle du fait que la propriété n'est pas seulement individuelle, et qu'il est donc nécessaire de prendre en compte la co-détention de logements. Ces questions et les problèmes qu'elles soulèvent pour l'identification des logements sont traitées dans ce qui suit. Il est néanmoins important de clarifier d'office deux limites d'ordre plus général de l'exercice :

- Pour la sélection des enquêtés, n'ont été pris en compte que les biens immobiliers **détenus par des individus en leur nom propre**. Il est donc possible que certains bailleurs n'aient pas reçu de courrier – par exemple ceux détenant leur résidence principale en leur nom propre, et un ou plusieurs logements en location via des sociétés. Ceci veut aussi dire qu'aucun courrier n'a été envoyé aux près de 5 500 personnes morales (publiques et privées) détenant collectivement de l'ordre de 9 300 appartements et 8 800 maisons[1]. Ces propriétaires n'ont pour l'instant pas été enquêtés pour éviter que des individus reçoivent deux fois le même questionnaire (une fois pour les biens détenus en nom propre, et une fois pour les biens détenus via une personne morale). Il est néanmoins possible que certains répondants aient fourni des informations sur des logements qu'ils détiennent via des sociétés. Une analyse détaillée des personnes morales détenant des logements est en tout cas indispensable pour identifier la structure de la détention de ces biens (via une identification du nombre de propriétaires privés uniques et de leur portefeuille immobilier) ;

- L'identification du statut de bailleur potentiel se basant sur l'hypothèse de la détention préalable d'une résidence principale, il est possible que la sélection **n'ait pas pris en compte des individus résidant à l'étranger et ne détenant qu'un seul bien immobilier** (mis en

[1] Un premier classement montre une part de personnes morales publiques (Fonds, Communes, État) de l'ordre de 30 % de ces logements.

location) au Luxembourg. En l'absence d'informations sur la détention de biens immobiliers en dehors du Luxembourg, il est néanmoins difficile d'envisager une réponse à ce problème. Il est aussi possible que des **individus soient à la fois bailleurs et locataires de leur résidence principale**.

Identification des appartements et des maisons

Les registres fonciers gérés par l'ACT n'ont pas vocation à être mobilisés à des fins statistiques – leur finalité se limite à la gestion des mutations et à tenir à jour la liste des propriétaires de biens immobiliers et fonciers au Luxembourg. Toutefois, en attendant la mise en place effective du future Registre National des Bâtiments et des Logements (qui assignera à chaque bâtiment et logement un identifiant unique), les registres fonciers restent une source d'information inestimable sur le stock de biens immobiliers et sur la distribution de leur propriété. Ces analyses doivent néanmoins procéder avec de nombreuses hypothèses pour passer d'un registre administratif à une base de données listant les maisons et appartements existant dans le pays. Ces hypothèses sont différentes pour les maisons et les appartements, et ceci car les registres fonciers concernent d'une part **les parcelles** (dont la globalité est détenue par un ou plusieurs propriétaires) et de l'autre **les lots** dans les copropriétés (i.e. des espaces privatifs détenus séparément sur une même parcelle).

C'est au sein des parcelles que se trouvent les maisons unifamiliales. Celles-ci ont été identifiées en regardant à la fois si les parcelles sont occupées par un bâtiment de type 'habitation' et si au moins une adresse existe pour cette parcelle. Ces hypothèses limitent certainement le nombre de maisons dans l'échantillon, car il est possible que des bâtiments d'autres types soient utilisés à des fins de logement (sans que leur usage ait été mis à jour), ou qu'une parcelle inscrite comme non-occupée soit en fait une construction récente (ceci est surtout possible si cette parcelle a déjà une adresse). Il est aussi possible que certaines des maisons identifiées de cette façon soient utilisées par plus d'un ménage, comme dans le cas des maisons de rapport (qui sont détenues par un propriétaire mais sous-divisées en multiples appartements) – dans ce cas, il y a une sous-estimation du nombre de logements détenus par le ou les propriétaires de cette maison.

Les lots sont renseignés dans le cadastre vertical, qui gère la répartition des millièmes de copropriété au sein d'une résidence. L'identification des **lots qui sont des appartements** est relativement aisée dans le cas des résidences ayant un cadastre vertical complet, car les lots sont clairement identifiés comme étant des appartements, studios, duplex, etc. Il est néanmoins possible que certains lots apparaissant comme des appartements soient utilisés à d'autres fins, ou qu'au contraire des lots identifiés comme des commerces ou des bureaux soient utilisés à des fins de logement. Il existe aussi des résidences divisées en locaux d'habitation (petits studios ou chambres), logements qui ne sont pas catégorisés comme des appartements standards. La situation est plus compliquée pour les résidences 'ancien régime', pour lesquelles le descriptif de division du cadastral vertical n'est pas complet. Dans ces résidences, au nombre de 1 871 selon l'ACT en novembre 2023, l'ensembles des parties privatives détenues par un propriétaire est traité comme un lot unique et l'extraction obtenue ne contient donc pas de descriptif harmonisé des lots. Afin de limiter les erreurs d'interprétation dans la lecture des informations pour ces résidences, seuls les appartements clairement identifiés comme

tels dans le cadastre vertical ont été utilisés. Comme dans le cas des maisons de rapport, il est aussi possible que des appartements soient dans les faits sous-divisés en plusieurs appartements distincts.

Gestion de la copropriété de biens immobiliers

La première phase de l'analyse a donc consisté en la sélection des biens immobiliers et fonciers susceptibles d'être des maisons ou des appartements sur la base des informations disponibles dans les registres fonciers de l'ACT. Ce processus a fait ressortir une complication méthodologique concernant l'enquête : **à qui envoyer le courrier avec le questionnaire dans le cas où plusieurs personnes partagent la propriété d'un logement** ? Ceci est relativement courant au Luxembourg, la cherté du logement rendant l'acquisition à titre individuel de plus en plus difficile.

Dans une perspective plus globale, il est possible que des individus fassent partie de groupes de copropriétaires qui concernent plus d'un bien immobilier. Ceci peut arriver si, par exemple, des individus A et B détiennent chacun 50 % d'un appartement, mais que A détient aussi 33 % d'une maison (par héritage) appartenant aussi aux individus C et D, et que B détient en son nom propre deux studios. Le groupe de copropriétaires composé des individus ABCD détiendrait dans cet exemple collectivement 4 logements, mais il serait problématique que chacun de ces individus reçoive le questionnaire. Si c'était le cas, il serait en effet possible que les mêmes logements soient renseignés plusieurs fois, entrainant des doublons qui pourraient biaiser les informations du cadastre des loyers.

Afin de limiter les doublons potentiels, il a été décidé de n'envoyer de courrier **qu'aux individus détenant le plus de logements au sein de chaque groupe d'individus liés par la détention de logements en commun**. Dans l'exemple ci-dessus, cela veut dire que le questionnaire serait uniquement adressé à l'individu B du fait de sa détention de 2,5 logements. La liste finale des individus sélectionnés pour répondre à l'enquête correspond donc à une partie des individus détenant des parts dans des logements en location au Luxembourg. Il est possible que la personne sélectionnée pour être enquêtée parmi le groupe de co-détenteurs ne soit pas le propriétaire s'occupant de la gestion des logements en location, ou en ayant la meilleure connaissance. Cette limitation est à prendre en considération lors de la lecture des informations ci-dessous sur le déroulé de l'enquête.

Déroulé de l'enquête

Sur les 28 307 individus sélectionnés sur la base des informations cadastrales, le CTIE a procédé à l'envoi de 27 988 courriers le 22 octobre 2025. Le CTIE n'a pas pu envoyer 319 courriers (1,1 % du total) – soit parce qu'une adresse pour l'individu n'a pas pu être trouvée, soit pour cause de décalage entre les informations dans les registres fonciers et celles du RNPP (un décès pour lequel la succession n'est pas finalisée par exemple). Il y a aussi eu 99 retours de courrier. **Un total de 27 889 individus a donc été contacté dans le cadre de cette enquête. Il n'y avait aucune obligation de répondre à cette enquête.**

Parmi ces 27 889 individus, 1 417 ont refusé de participer (5,1 % des enquêtés), dont :

- 1 331 sans donner de raison ;
- 46 ne pouvant pas remplir le questionnaire en ligne (âge, maladie, manque de matériel, etc.) ;
- 40 ne mettant pas de bien en location.

Les informations sur les raisons du refus ont été recensées par le service des systèmes d'information du LISER sur la base de 243 contacts par email, 96 contacts par téléphone et 14 contacts par courrier lors de la collecte de données. **L'enquête a généré un volume important de prises de contact au LISER, au Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et à l'ACT.**

En tout, 5 799 enquêtes ont été remplies, dont 683 partiellement. Parmi les 5 116 enquêtes remplies complètement, 2 541 ont été faites à la suite du premier courrier et 2 575 à la suite de la relance qui a eu lieu le 11 novembre 2025. **Le taux de réponse est donc de 20,8 %** (5 799 réponses pour 27 889 individus contactés). En ce qui concerne les langues utilisées pour remplir l'enquête, 52,2 % des enquêtes remplies l'ont été en français, 39,6 % en allemand et 8,2 % en anglais. Une version en luxembourgeois est à prévoir si l'enquête était un jour répétée.

Les 5 799 enquêtes remplies concernent des individus qui selon les informations cadastrales détiennent collectivement 12 545 logements sur un total de 64 151 logements (19,6 % du total). Le taux de réponse baisse tendanciellement avec le nombre de logements détenus selon l'analyse des données cadastrales :

- Parmi ceux détenant 2 logements ou moins, 21,2 % ont répondu
- Parmi ceux détenant entre 3 et 5 logements, 18,7 % ont répondu
- Parmi ceux détenant 6 logements ou plus, 14,4 % ont répondu

La section suivante présente les caractéristiques des individus ayant répondu à l'enquête, ainsi que des premiers résultats sur les profils, inquiétudes et préférences des répondants ayant indiqué mettre un ou plusieurs biens en location.

Aperçu des caractéristiques sociodémographiques des répondants

Logements déclarés par les répondants

La première question de l'enquête s'intéressait à l'usage actuel des logements détenus. Les répondants étaient tenus d'indiquer, pour chacune des catégories suivantes, le nombre de logements actuellement détenus : résidence principale, résidence secondaire, logement loué, logement occupé à titre gratuit, logement inoccupé et une catégorie 'autre'. **Sur les 5 799 enquêtes remplies, un total de 16 593 logements a été déclaré**[2] (voir tableau 1 ci-dessous).

Tableau 1. Logements déclarés par l'ensemble des répondants à l'enquête

Nombre de logements déclarés	**16 593**	
Dont :		
Résidences principales	5 510	33 %
Résidences secondaires	384	2 %
Logements en location	9 401	57 %
Logements occupés à titre gratuit	566	3 %
Logements inoccupés	379	2 %
Autres	353	2 %

Parmi les 5 799 répondants à l'enquête, 52 répondants ont indiqué ne pas détenir de logements du tout, et 741 autres n'ont déclaré que des biens qu'ils utilisaient eux-mêmes : 611 répondants ont indiqué ne détenir de biens utilisés qu'à des fins de résidence principale, 8 de biens qu'à des fins de résidence secondaire, et 122 ne détenir que des biens utilisés comme résidence principale ou secondaire.

[2] Ce chiffre est à comparer avec celui de 12 545 obtenu via l'analyse des informations cadastrales. Ce différentiel confirme qu'il y a bien un décalage entre la catégorisation cadastrale d'un bien et son utilisation effective.

Il y a donc 5 006 enquêtes remplies par des individus détenant au moins un logement qu'ils n'utilisaient pas eux-mêmes. Le tableau 2 ci-dessous montre la distribution de ces répondants selon le nombre de logements qu'ils ont déclaré détenir.

Tableau 2. Logements déclarés par les répondants détenant au moins un logement qu'ils n'utilisaient pas eux-mêmes

Nombre de logements détenus déclarés	Nombre de répondants	Part des répondants	Nombre de logements déclarés	Part des logements déclarés
10 logements ou plus	111	2 %	1 627	10 %
Entre 5 et 9 logements	551	11 %	3 425	22 %
Entre 3 ou 4 logements	1 529	31 %	5 054	32 %
1 ou deux logements	2 815	56 %	5 545	35 %
Total	**5 006**		**15 651**	

Les 94 répondants détenant uniquement un bien non utilisé par eux-mêmes déclaré comme 'autre' sont exclus de l'analyse à ce stade, aucune information sur ces répondants ou leurs logements n'ayant été demandée dans l'enquête.

Les informations globales sur les répondants qui suivent se focalisent donc sur les **4 912 répondants ayant déclaré détenir au moins un logement loué, occupé à titre gratuit ou inoccupé** qu'ils n'utilisaient pas personnellement. Dépendant des questions (qui n'étaient pas obligatoires), entre 12 % et 14 % de ces 4 912 répondants ont choisi de ne pas donner de réponses – les pourcentages qui suivent ne prennent donc en compte que les répondants ayant fourni une réponse.

Caractéristiques des répondants avec au moins un logement loué, occupé à titre gratuit ou inoccupé

Ces 4 912 répondants déclarent détenir un total de 15 461 logements, dont 9 401 loués. Parmi ces répondants, 4 100 n'ont indiqué que des logements loués, 404 au moins un logement loué et un logement d'un des autres types, et 408 que des logements soit occupés à titre gratuit soit inoccupés. Comme le montre le **tableau 3** ci-dessous, ils sont majoritairement des hommes, âgés de 55 ans et plus, de nationalité luxembourgeoise, avec un parent né au Luxembourg et vivant au Luxembourg. Ces caractéristiques sociodémographiques sont surreprésentées par rapport à la population issue du recensement de la population de 2021.

Tableau 3. Caractéristiques des répondants avec au moins un logement loué, occupé à titre gratuit ou inoccupé

	Répondants à l'enquête	Population totale (Recensement de la population, 2021)
Homme	60,7 %	50,4 %
Femme	39,3 %	49,6 %
Moins de 55 ans	35,9 %	72,7 %
55 ans et plus	64,1 %	27,3 %
Nationalité : luxembourgeoise	82,1 %	52,8 %
Nationalité : Autre pays de l'UE	16,4 %	38,2 %
Nationalité : Pays hors de l'UE	1,4 %	9 %
Un parent né au Luxembourg	63,4 %	37,3 %
Aucun parent né au Luxembourg	36,6 %	62,7 %
Habite au Luxembourg	97,6 %	-

Le croisement de ces informations renforce le constat d'une surreprésentation importante des hommes âgés sans arrière-plan migratoire parmi les répondants avec au moins un logement loué, occupé à titre gratuit ou inoccupé :

- 66,8 % des répondants homme ont 55 ans ou plus, contre 59,5 % pour les répondants femmes. Dans le recensement de la population de 2021, 26,2 % des hommes ont 55 ans ou plus, contre 28,5 % des femmes ;

- Parmi les répondants ayant déclaré avoir la nationalité luxembourgeoise, 76,9 % indiquent avoir un parent né au Luxembourg, contre 70 % dans le recensement de la population de 2021 ;

- Parmi les répondants ayant déclaré avoir la nationalité luxembourgeoise, 67,6 % ont 55 ans ou plus, contre 45,7 % pour les autres. Dans le recensement de la population de 2021, les individus âgés de 55 ans ou plus représentent un tiers de ceux avec la nationalité luxembourgeoise et 21% de ceux ne l'ayant pas.

Focus sur les bailleurs

Cette section se concentre sur les 4 504 répondants ayant indiqué avoir au moins un logement mis en location. Les caractéristiques générales des bailleurs ne différant pas sensiblement de celles des répondants présentés ci-dessus, le focus est ici sur les questions se rapportant à leur expérience en tant que bailleur. Le taux de non-réponse sur ces questions est de l'ordre de 12 à 18 %.

La part relativement élevée de bailleurs enquêtés n'ayant pas répondu à certaines de ces questions semble provenir de l'implication de sociétés de gestion locative dans le remplissage de l'enquête. En effet, des retours informels ont indiqué que certains bailleurs utilisant les services d'agences pour gérer leur portefeuille de biens en location avaient fait suivre l'enquête à leurs gestionnaires. Ceux-ci n'ont pu répondre, sur la base des informations détenues, qu'aux question relatives aux logements mis en location.

Cette hypothèse est confortée par **une différence importance dans le taux de non-réponse selon la taille du portefeuille de logements en location**. Par exemple, sur la question portant sur le genre des enquêtés, 25,5 % des enquêtés avec au moins 3 logements en location n'ont pas fourni de réponse, contre 9,3 % parmi les enquêtés indiquant louer un ou deux logements. Vu ces différences dans le taux de réponse, les résultats seront présentés pour ces deux groupes séparément là où cela est pertinent.

Bien que ces deux groupes soient déséquilibrés en ce qui concerne le nombre de répondants (964 répondants indiquant trois logements loués ou plus, contre 3 540 en louant un ou deux), ils détiennent collectivement des nombres comparables de logements mis en location : **4 862 logements pour ceux en louant 3 ou plus et 4 525 pour les autres**. En termes de caractéristiques sociodémographiques, ces deux groupes de bailleurs montrent les différences les plus importantes en ce qui concerne :

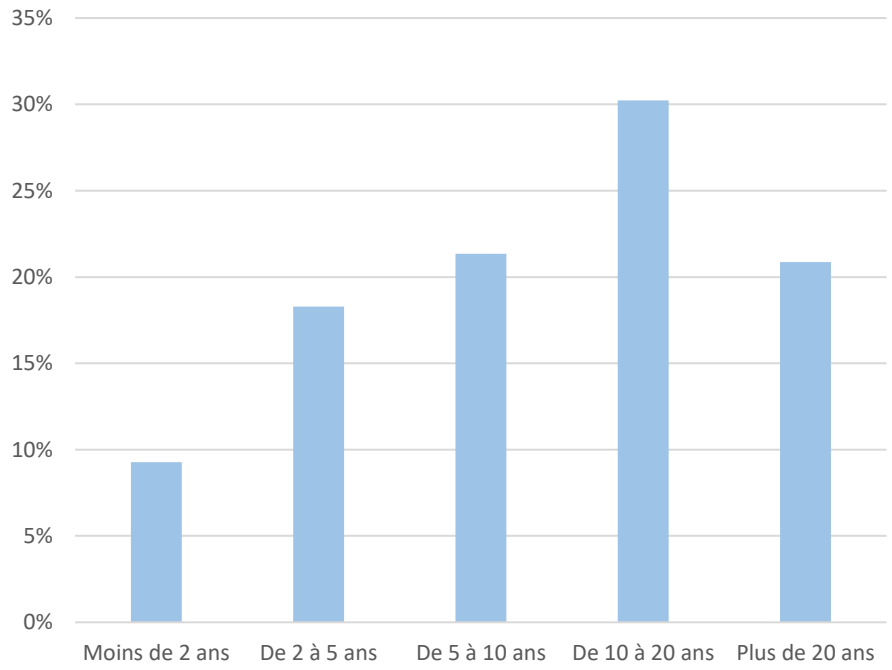
- Le genre : 65 % des répondants avec trois ou plus logements en location sont des hommes, contre 59 % pour ceux n'en louant qu'un ou deux ;

- L'âge : près de la moitié des répondants déclarant louer trois logements ou plus sont âgés de 65 ans ou plus, contre 32 % parmi ceux louant un ou deux biens ;

- L'origine : 72 % des répondants louant trois logements ou plus ont la nationalité luxembourgeoise et un parent né au Luxembourg, contre 60,4 % pour ceux louant un ou deux biens.

Pour l'ensemble des bailleurs, la **figure 1** ci-dessous montre une répartition relativement équilibrée des répondants-bailleurs en ce qui concerne le nombre d'années d'expérience en tant que bailleur. Près de la moitié des répondants ont indiqué être bailleurs depuis plus de 10 ans (51 %). Ceci est plus le cas pour les bailleurs de nationalité luxembourgeoise (54 %) que pour ceux ayant une autre nationalité (39 %). C'est aussi plus le cas pour les bailleurs avec au moins trois logements loués (80 %) que pour ceux avec un ou deux logements en location (45 %).

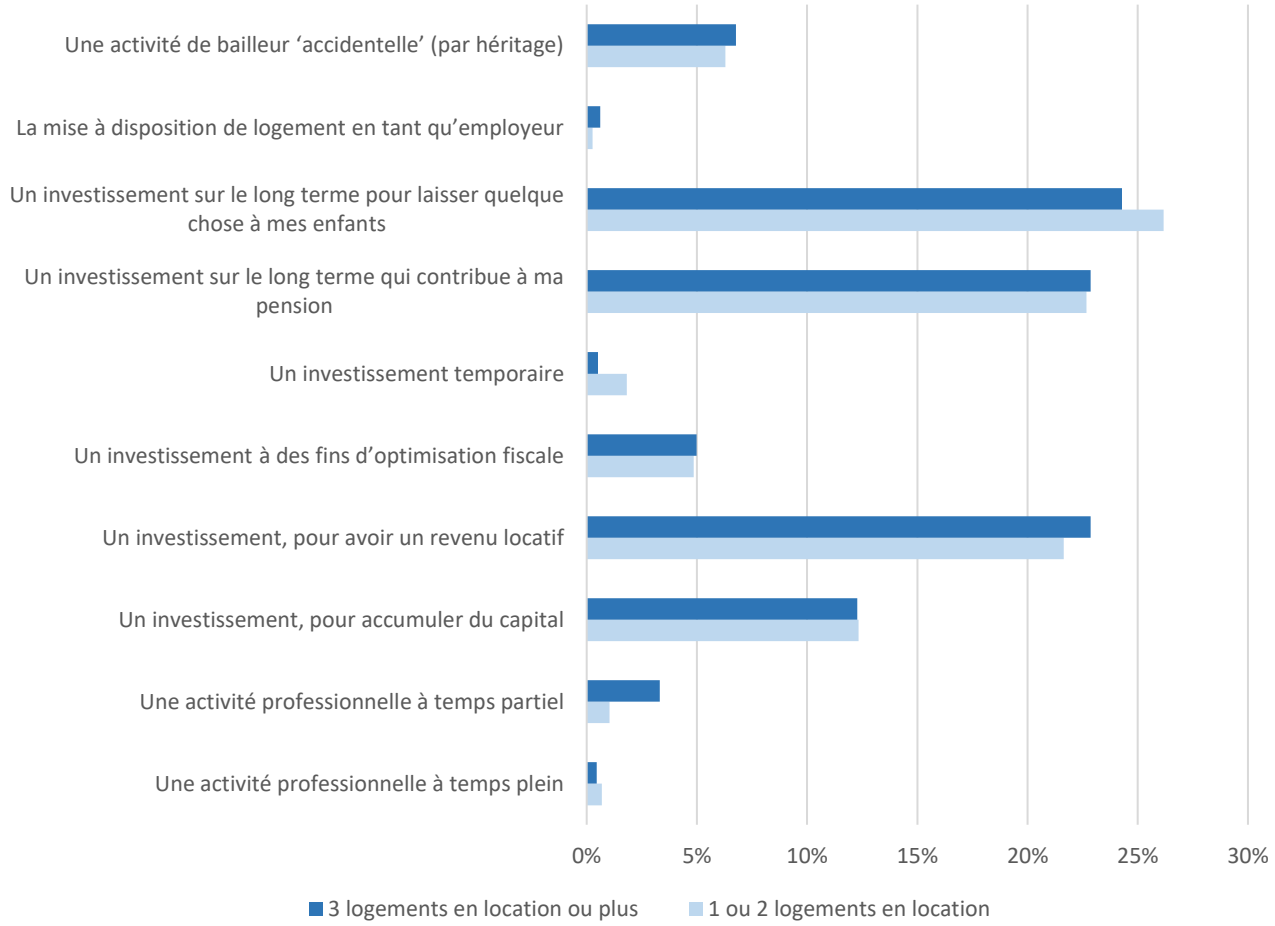
Figure 1. Depuis combien de temps êtes-vous bailleur ?



Les bailleurs ayant répondu à l'enquête indiquent pour la grande majorité que **les revenus locatifs touchés constituent une part minoritaire de leurs revenus totaux**. Dans le détail, pour 72 % des bailleurs le revenu locatif représente moins d'un quart du revenu brut (avant impôts) et pour 23 % d'entre eux il représente entre le quart et la moitié de ce revenu. Seuls 6 % des bailleurs déclarent recevoir plus de la moitié de leur revenu brut de la location de leurs biens. Logiquement, il y a des différences importantes ici selon la taille du portefeuille locatif. Près d'un cinquième des répondants louant au moins trois logements en dérivent plus de la moitié de leur revenu brut, contre moins de 3 % pour ceux louant un ou deux logements.

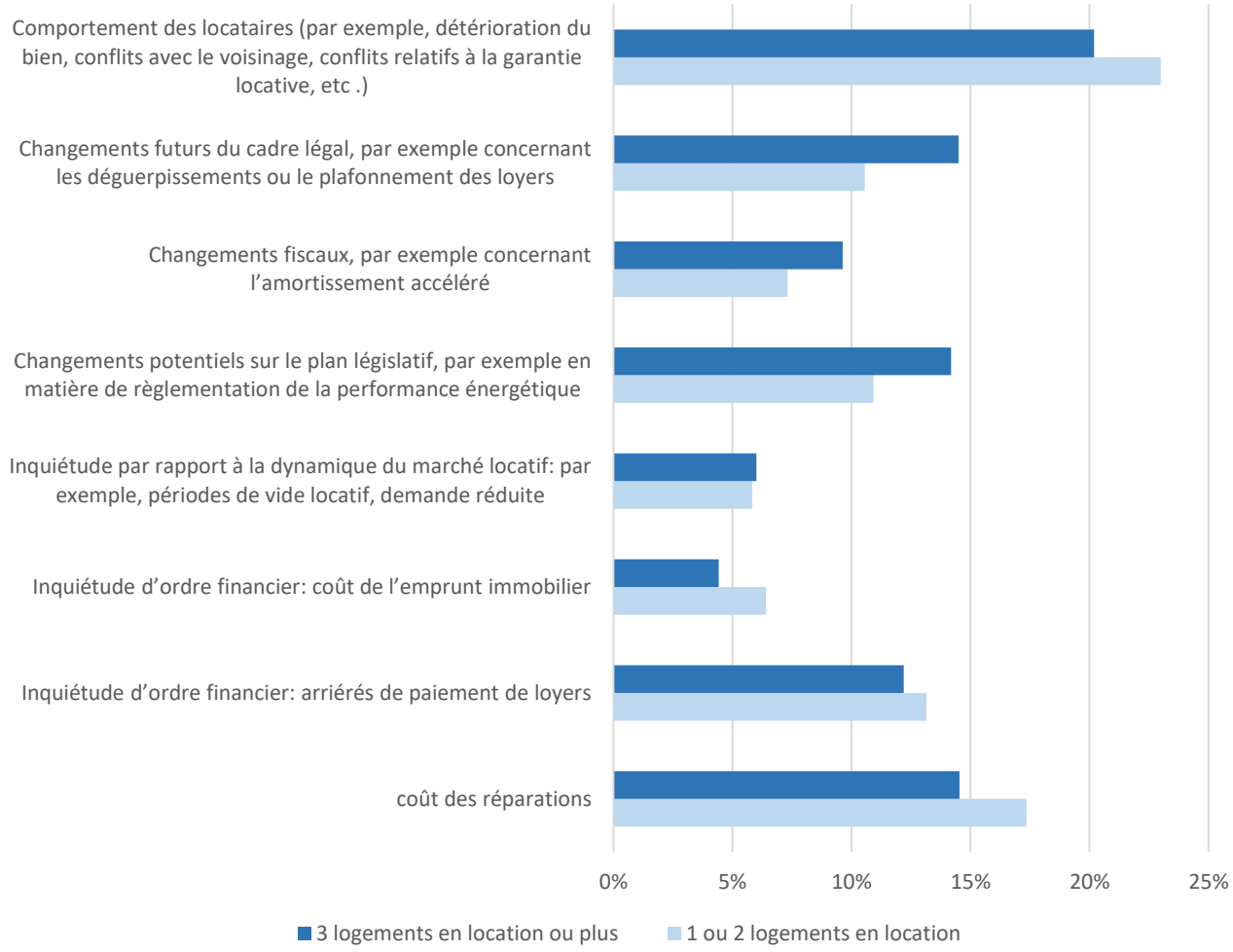
L'enquête a ensuite posé quatre questions visant à mieux comprendre les profils, inquiétudes et préférences des répondants ayant indiqué mettre un ou plusieurs biens en location. La première concerne la façon dont les bailleurs se représentent leur activité, et donnait l'opportunité aux répondants de sélectionner autant d'items que nécessaire. La **figure 2** ci-dessous montre la distribution des réponses des répondants, en séparant les bailleurs selon le nombre de logements loués. Les réponses montrent qu'il y a peu de différences entre 'gros' et 'petits' bailleurs, et que le rôle de bailleur est surtout lié à la **constitution d'un patrimoine sur le long terme permettant de générer un revenu locatif**. Cette activité semble plus souvent accidentelle que professionnelle.

Figure 2. Parmi les propositions suivantes, cochez celles qui décrivent le mieux la manière dont vous voyez actuellement votre rôle en tant que bailleur.



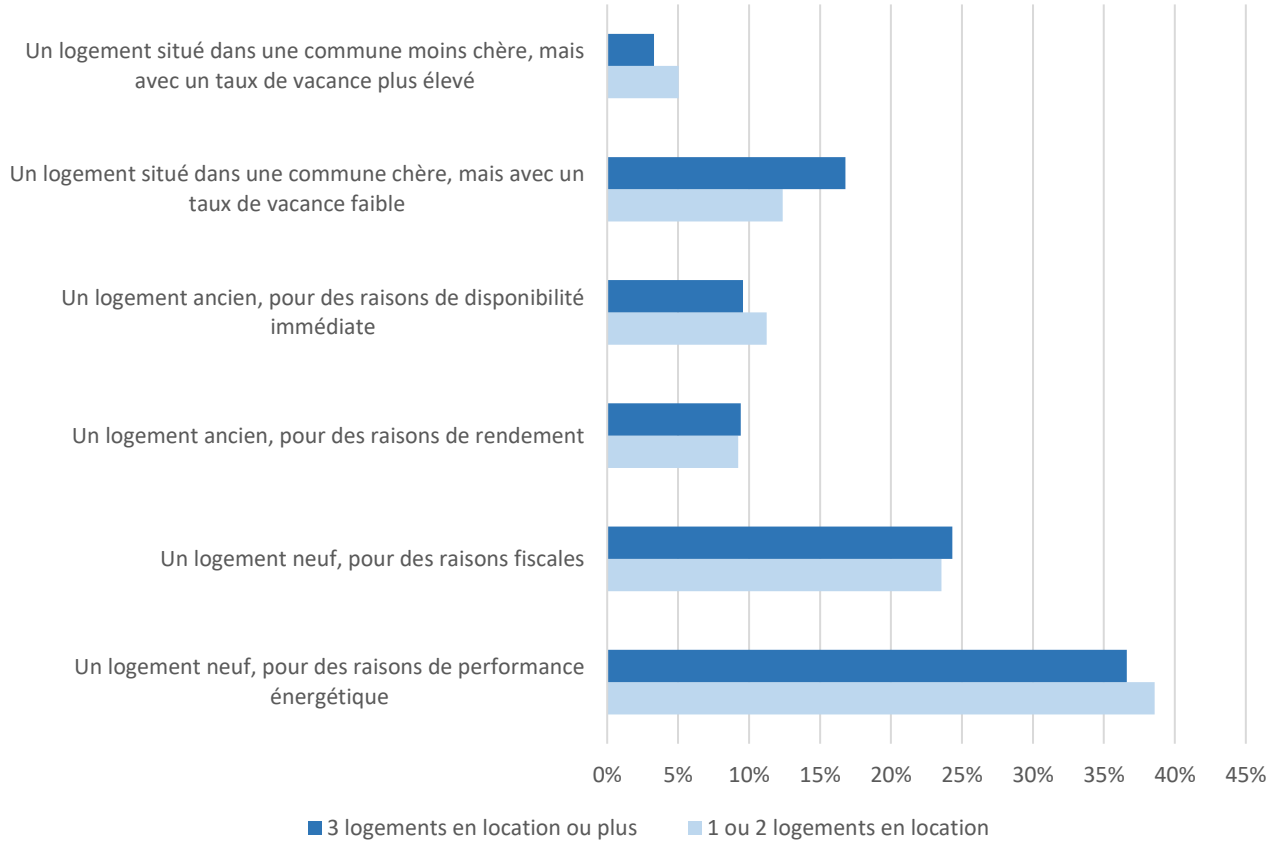
La prochaine question permettait aux répondants bailleurs d'indiquer leurs principales préoccupations liées à la location de logements. Ici aussi, les répondants pouvaient sélectionner autant d'items que nécessaire, et la **figure 3** ci-dessous montre de nouveau la distribution des réponses pour les deux types de bailleurs. Les différences entre 'petits' et 'gros' bailleurs sont un peu plus marquées ici : **les préoccupations des répondants louant un ou deux logements sont plutôt d'ordre financier, et les inquiétudes des répondants louant plus de deux biens sont plutôt d'ordre réglementaire et fiscal**. Pour les deux types de bailleurs, le comportement des locataires semble être une source d'inquiétude importante.

Figure 3. Quelles sont vos inquiétudes principales en tant que bailleur ?



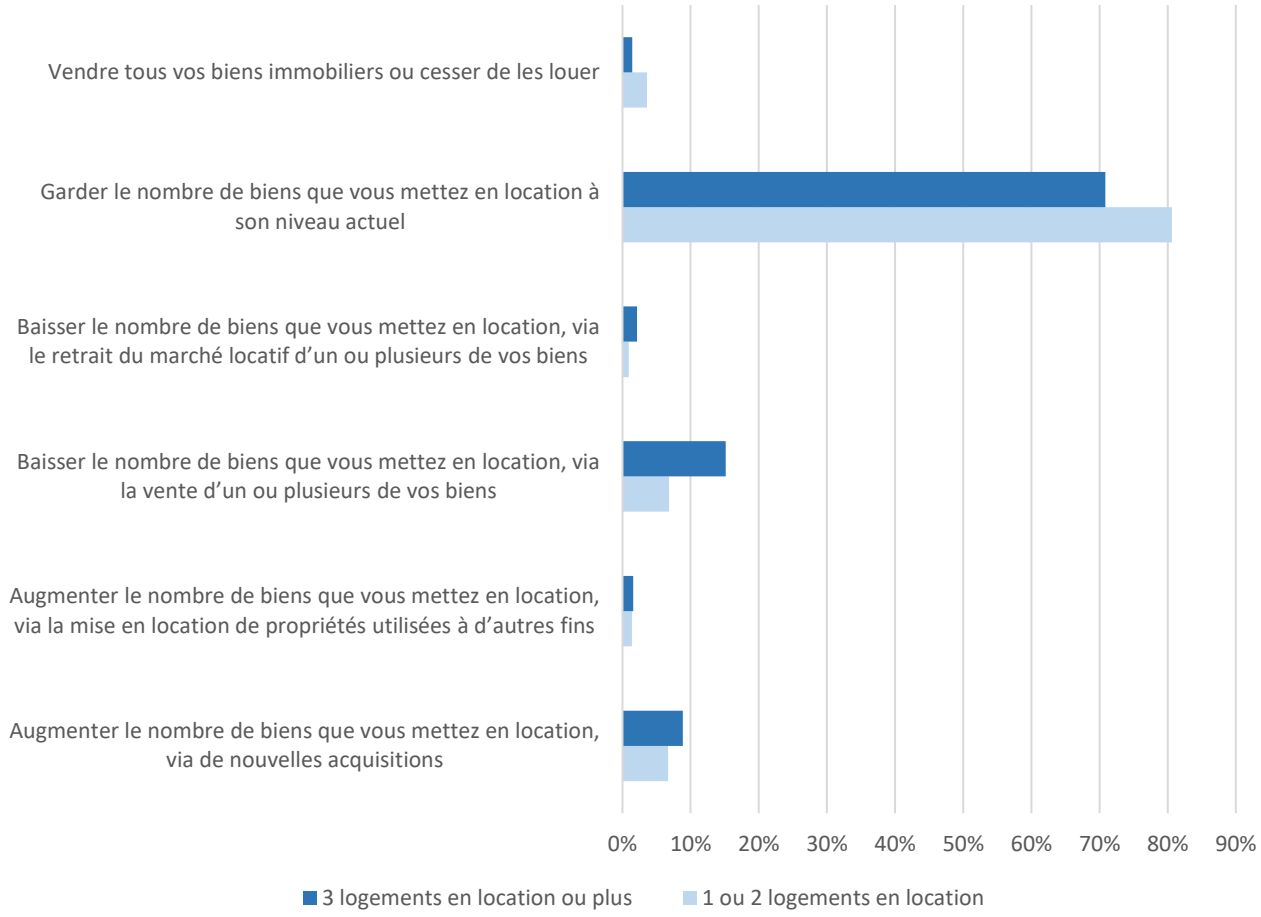
La question suivante s'intéressait aux préférences des bailleurs concernant le type et la localisation des logements locatifs qu'ils achèteraient (**figure 4** ci-dessous). Il était de nouveau possible aux répondants de sélectionner plusieurs choix. Les résultats ne montrent que peu de différences entre 'petits' et 'gros' bailleurs, avec **un plébiscite clair pour l'achat d'un logement neuf** (que ce soit pour des raisons de qualité ou d'optimisation fiscale). En terme de localisation, les répondants ont une préférence pour un logement dans une commune chère mais avec un taux de vacance plus faible, une préférence qui est plus marquée chez les répondants déclarant louer plus de deux logements.

Figure 4. Si vous deviez acheter un logement à mettre en location demain, qu'est-ce que vous choisiriez ?



Finalement, l'enquête a demandé aux répondants de se prononcer sur l'évolution pressentie de leur portefeuille de logements en location. Les réponses montrent que la grande majorité des bailleurs s'orientent **vers une stabilité de leur portefeuille de logements en location**, et ce quel que soit le nombre de logements mis en location (voir **figure 5** ci-dessous). Néanmoins, les répondants détenant un plus grand nombre de logements loués planifient plus souvent de s'orienter vers de nouvelles transactions immobilières que les bailleurs louant un ou deux biens.

Figure 5. Dans les deux années à venir, vous planifiez de ?



Conclusion

Ce premier rapport issu de l'enquête effectuée auprès des individus détenant plusieurs logements en leur nom propre au Luxembourg vise à fournir un aperçu des différentes phases de sa conception et de sa mise en œuvre, mais aussi à présenter les caractéristiques des multipropriétaires ayant répondu à l'enquête.

Ceux-ci sont **majoritairement des hommes, âgés de 55 ans et plus, de nationalité Luxembourgeoise et vivant au Luxembourg**. Les questions posées sur les profils, les inquiétudes et les préférences des préférences des bailleurs ne font ressortir que peu de différences entre ceux louant un ou deux logements et ceux en louant trois ou plus. Il est néanmoins important de rappeler que les individus avec des portefeuilles plus importants ont tendance à déléguer la gestion de leurs locations à des agences spécialisées, un phénomène visible dans le taux de réponse plus faible aux questions sociodémographiques parmi ces derniers. Le taux de réponse est aussi plus faible pour les individus aux portefeuilles immobiliers importants. Une autre limite de cette enquête concerne les logements détenus via des sociétés : il n'a pas été possible de regrouper les logements détenus en nom propre avec ceux détenus via des sociétés lors de la sélection des individus à enquêter. Il est dès lors possible qu'un nombre important de logements détenus via des sociétés privées ne soient pas pris en compte dans l'enquête, mais aussi que des profils particuliers de bailleurs soient sous-représentés.

De manière générale, la grande nouveauté de cette enquête réside dans la **mobilisation de données cadastrales pour identifier la population cible** – ceci veut dire qu'une grande partie des bailleurs (qui sont des individus) a pu être contactée au même moment. Cette enquête a été rendue possible par une **collaboration étroite et efficace entre le LISER, l'ACT, le CTIE et le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire**. Le taux de réponse obtenu est satisfaisant pour une enquête non obligatoire en ligne qui traite du patrimoine des individus, sujet qui peut être ressenti comme sensible par les propriétaires. Le processus de collecte de données sur les biens mis en location au Luxembourg sera facilité lorsque le Registre National des Bâtiments et des Logements sera disponible. D'ici-là, il est opportun d'explorer la possibilité de **mobiliser des données fiscales** (comme les loyers déclarés par les contribuables) afin de ne pas surcharger les ménages via des enquêtes répétées.