

Propositions pour le mode de calcul du capital investi dans la Loi sur le Bail à Loyer

06.10.2022

1. Objectifs et méthodologie

Le présent document vise à explorer quelques pistes de réforme pour le **mode de calcul du capital investi** dans la loi sur le bail à loyer (*Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation*).

Actuellement, il est utilisé pour plafonner le montant du loyer annuel exigible par un bailleur à hauteur de 5% du capital investi réévalué. Le mode de calcul et de réévaluation du capital investi est donc un élément clé dans le fonctionnement du marché locatif privé, même si le seuil de 5% n'est pas juridiquement contraignant : il est possible de dépasser ce seuil si le locataire et le bailleur s'accordent sur un tel dépassement. En présence d'une réclamation de la part du bailleur, la Commission des Loyers peut être chargée de procéder à une vérification du respect du seuil de 5% en évaluant le capital investi.

Une des limites actuelles du fonctionnement du seuil de 5% du capital investi est la difficulté à le faire fonctionner pour des logements anciens, acquis depuis plusieurs dizaines d'années par un bailleur : compte-tenu des niveaux faibles des coefficients de réévaluation actuellement en vigueur, le capital investi par un tel bien serait évalué à un montant assez faible, et rendrait un loyer calculé sur base des 5% du capital investi très inférieur au loyer de marché. Surtout, le dispositif actuel conduit à une très grande différence entre le loyer exigible par un bailleur ayant acquis un bien récemment, et un autre bailleur ayant acquis le même bien immobilier depuis plusieurs dizaines d'années. Ceci offre des opportunités de transactions immobilières sur des biens locatifs dans le but unique de réévaluer le capital investi.

Le présent document vise donc à produire de nouvelles simulations pour les coefficients de réévaluation du capital investi, puis à analyser leurs conséquences potentielles pour la fixation des loyers par les bailleurs.



2. Statistiques pour mesurer l'évolution du capital investi depuis 1974

Afin de retracer les évolutions des prix des logements au Grand-Duché de Luxembourg au cours du temps, il a été décidé de combiner deux sources de données :

- D'une part, les données produites par la Banque des Règlements Internationaux (*Bank for International Settlements – BIS*) sur la période 1974-2008. Il s'agit de données annuelles provenant des actes notariés et de sources fiscales, produites initialement par le STATEC et la Banque Centrale de Luxembourg ;
- D'autre part, les statistiques des prix de vente produites par l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC sur la période 2009-2021. Il s'agit de statistiques trimestrielles (qui sont ici annualisées) issues des actes notariés portant sur des appartements et des maisons. La statistique de référence est produite par le STATEC à partir d'un indice hédonique des prix de vente de l'ensemble des biens immobiliers (appartements existants, appartements en construction et maisons anciennes).

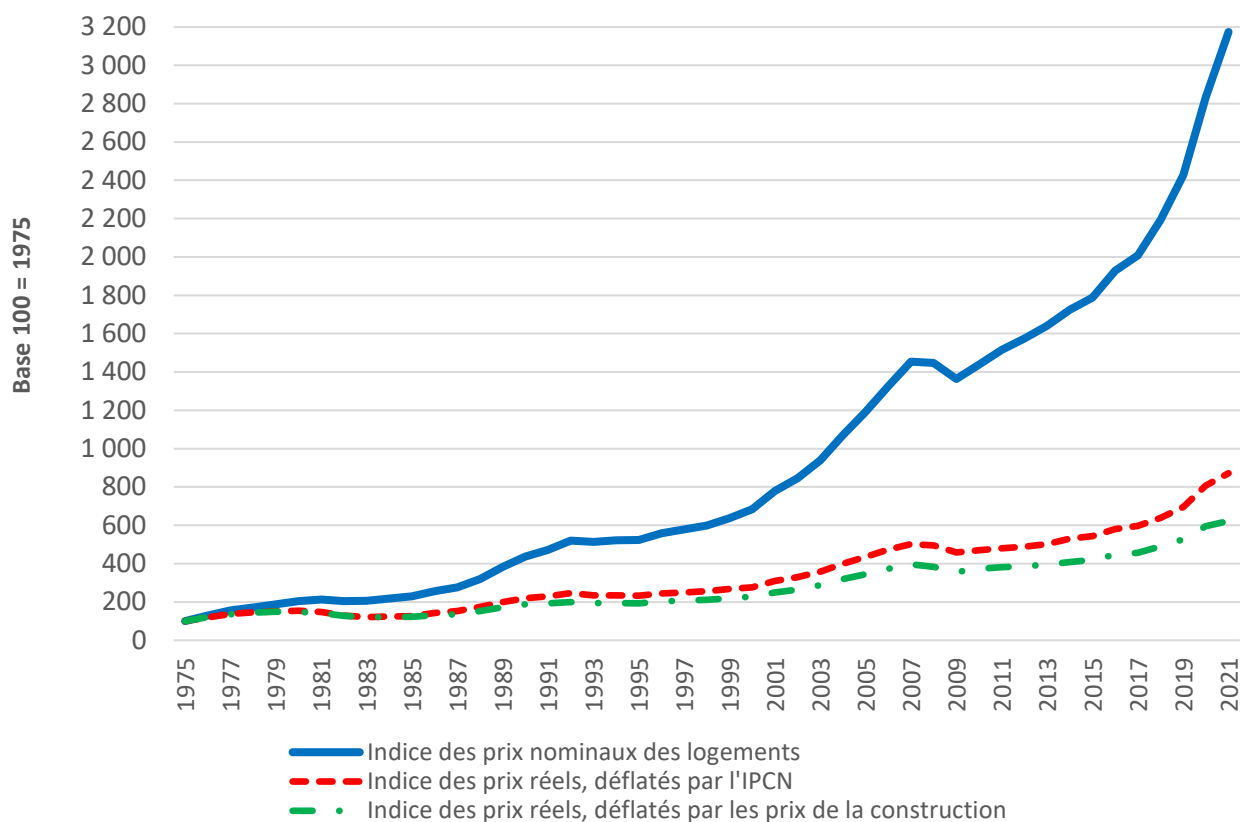
Ces deux sources statistiques sont consolidées sur la période 1974-2021, puis déflatées par l'Indice des Prix à la Consommation National (IPCN), indice de référence produit par le STATEC et utilisé notamment pour le déclenchement des tranches indiciaires. Des simulations ont également été effectuées en utilisant l'indice des prix de la construction produit par le STATEC en lieu et place de l'IPCN pour la déflation de notre indice des prix de l'immobilier résidentiel. Les résultats et conclusions principales se sont que marginalement impactés.

Le Graphique 1 retrace les évolutions de l'indice des prix de l'immobilier ainsi produit, en termes nominaux et réels (c'est-à-dire après déflation par l'IPCN ou les prix de la construction). Au total, les prix de l'immobilier résidentiel ont été multipliés par 31,74 entre 1975 et 2021, et cette très forte augmentation provient de la multiplication de deux éléments : d'une part, les prix réels de l'immobilier (déflatés par l'IPCN) ont été multipliés par 8,72 entre 1975 et 2021, et d'autre part, l'IPCN a également été multiplié par 3,64 entre 1975 et 2001.



Le Graphique 2 reproduit les mêmes indices en variation annuelle, permettant de juger de la volatilité des taux de croissance annuels.

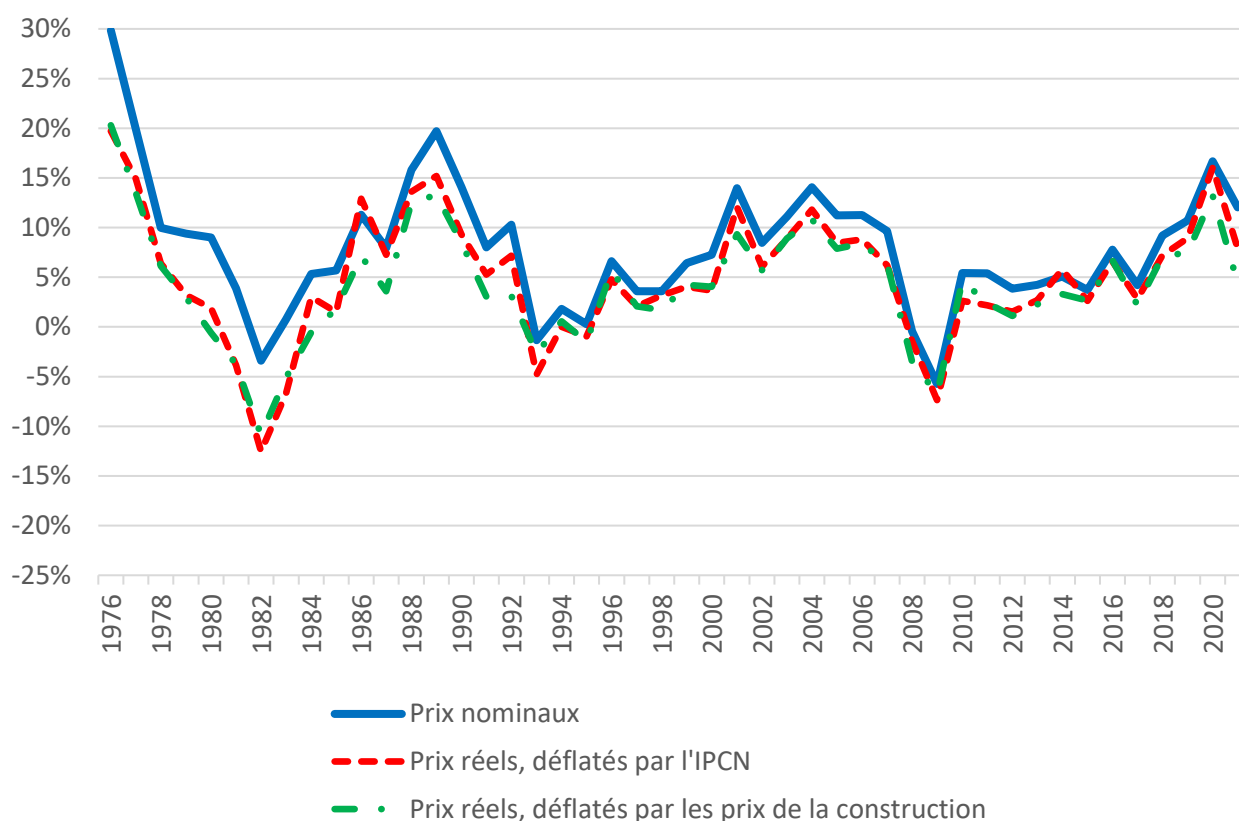
Graphique 1 – Indice des prix de l'immobilier résidentiel sur longue période (1975-2021)



Sources : Banque des Règlements Internationaux (BIS) de 1975 à 2008 ; STATEC de 2009 à 2021 ; STATEC pour l'IPCN et l'indice des prix de la construction ; calculs Observatoire de l'Habitat.



Graphique 2 – Taux de variation annuel des indices des prix de l'immobilier résidentiel (1976-2021)



Sources : Banque des Règlements Internationaux (BIS) de 1975 à 2008 ; STATEC de 2009 à 2021 ; STATEC pour l'IPCN et l'indice des prix de la construction ; calculs Observatoire de l'Habitat.

Le Graphique 2 illustre bien la dynamique du marché immobilier au Grand-Duché de Luxembourg au cours des 45 dernières années. Quatre grands épisodes de hausses des prix sont ainsi mis en évidence :

- Un premier épisode qui était déjà en cours en 1975 et s'est poursuivi jusqu'en 1978, avant le second choc pétrolier et une baisse très nette des prix réels de l'immobilier résidentiel entre 1979 et 1984 ;
- Un deuxième épisode de hausse des prix dans la deuxième moitié des années 1980 et le début des années 1990 (particulièrement entre 1986 et 1992), interrompu par une forte décélération des prix de l'immobilier en 1993.
- Un retour à la hausse des prix, assez durable, dans les années 2000, jusqu'à la crise financière de 2008-2009 ;
- Et enfin l'épisode actuel de hausse des prix entamé en 2010, avec une hausse des prix assez régulière jusqu'en 2017, puis une accélération depuis 2018.

Le Graphique 2 montre bien que le marché immobilier résidentiel a été soumis à plusieurs épisodes de surchauffe, avec des taux de croissance à deux chiffres, puis des corrections assez brutales. Pour



donner une image plus « lisse » des évolutions des prix de l'immobilier résidentiel et éviter des sauts brutaux dans le calcul du capital investi, nous avons choisi d'introduire par la suite des limites hautes et basses (de respectivement +/-5%, +/-7% ou +/-9%) dans les taux de croissance annuels des prix de l'immobilier résidentiel.

3. Simulations du capital investi selon plusieurs variantes

Le tableau 1 reproduit des coefficients de réévaluation du capital investi selon plusieurs variantes :

- une première variante n'imposant aucun seuil sur les taux de croissance annuels des prix de l'immobilier résidentiel (colonne 3) ;
- une deuxième variante (variante retenue) retraçant les évolutions des prix de l'immobilier résidentiel après application d'un seuil de +/-9% sur le taux de croissance de l'indice des prix réels de l'immobilier résidentiel après déflation par l'IPCN (colonne 4) ;
- une troisième variante reproduisant le même exercice pour un seuil fixé à +/-7% (colonne 5) ;
- et enfin une quatrième variante reproduisant le même exercice pour un seuil fixé à +/-5% (colonne 6) :

Les coefficients de réévaluation ainsi obtenus permettent une réévaluation du capital investi beaucoup plus forte pour les biens acquis voici plusieurs décennies que ne le permettaient les coefficients actuellement en vigueur. Ceci suggère que les montants de loyers obtenus en utilisant ce mode de calcul alternatif du capital investi devraient être beaucoup plus opérants et proches des loyers effectifs de marché. C'est ce que nous allons chercher à vérifier dans la section suivante.



Tableau 1 – Simulations du mode de calcul du capital investi.

Année	Coefficient actuel	Variante 1 - Coefficient basé sur les prix nominaux des logements	Variante 2 (appliquée) - Coefficient avec limite de +/-9%	Variante 3 Coefficient avec Limite de +/-7% après déflation par l'IPCN	Variante 4 Coefficient avec Limite de +/-5% après déflation par l'IPCN
1975	3,57	31,74	22,19	17,79	12,93
1976	3,25	24,44	18,77	15,33	11,35
1977	3,04	20,39	16,51	13,73	10,36
1978	2,95	18,54	15,01	12,49	9,55
1979	2,82	16,95	13,72	11,42	8,73
1980	2,66	15,55	12,59	10,47	8,01
1981	2,46	14,97	12,12	10,08	7,71
1982	2,25	15,50	12,06	9,82	7,35
1983	2,07	15,38	11,97	9,75	7,16
1984	1,96	14,60	11,36	9,25	6,80
1985	1,90	13,81	10,75	8,75	6,43
1986	1,89	12,41	10,01	8,30	6,21
1987	1,90	11,50	9,27	7,70	5,88
1988	1,87	9,93	8,34	7,07	5,49
1989	1,81	8,30	7,37	6,35	5,04
1990	1,74	7,27	6,48	5,69	4,60
1991	1,69	6,73	6,00	5,27	4,27
1992	1,64	6,10	5,44	4,79	3,95
1993	1,58	6,19	5,51	4,85	4,00
1994	1,55	6,08	5,41	4,77	3,93



Année	Coefficient actuel	Variante 1 - Coefficient basé sur les prix nominaux des logements	Variante 2 (appliquée) - Coefficient avec limite de +/-9%	Variante 3 Coefficient avec Limite de +/-7% après déflation par l'IPCN	Variante 4 Coefficient avec Limite de +/-5% après déflation par l'IPCN
1995	1,52	6,06	5,40	4,75	3,92
1996	1,50	5,68	5,06	4,46	3,68
1997	1,48	5,49	4,89	4,30	3,55
1998	1,46	5,30	4,72	4,15	3,43
1999	1,45	4,98	4,43	3,90	3,22
2000	1,40	4,64	4,13	3,64	3,00
2001	1,37	4,07	3,73	3,34	2,81
2002	1,34	3,75	3,44	3,08	2,62
2003	1,31	3,38	3,09	2,82	2,44
2004	1,29	2,96	2,78	2,59	2,28
2005	1,25	2,66	2,50	2,36	2,12
2006	1,22	2,39	2,25	2,15	1,97
2007	1,20	2,18	2,05	1,96	1,82
2008	1,16	2,19	2,06	1,97	1,83
2009	1,15	2,33	2,19	2,09	1,89
2010	1,13	2,21	2,07	1,98	1,79
2011	1,09	2,09	1,97	1,88	1,70
2012	1,06	2,02	1,89	1,81	1,64
2013	1,05	1,93	1,82	1,73	1,57
2014	1,04	1,84	1,73	1,65	1,51
2015	1,04	1,77	1,67	1,59	1,45



Année	Coefficient actuel	Variante 1 - Coefficient basé sur les prix nominaux des logements	Variante 2 (appliquée) - Coefficient avec limite de +/-9%	Variante 3 Coefficient avec Limite de +/-7% après déflation par l'IPCN	Variante 4 Coefficient avec Limite de +/-5% après déflation par l'IPCN
2016	1,03	1,65	1,55	1,48	1,37
2017	1,02	1,58	1,48	1,42	1,31
2018	1,00	1,45	1,36	1,30	1,23
2019	1,00	1,31	1,23	1,20	1,15
2020	1,00	1,12	1,12	1,11	1,09
2021	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.



4. Illustration : les loyers obtenus avec le calcul du capital investi

Nous allons illustrer les loyers obtenus avec la formule de calcul du capital investi présentée à la section précédente sur base de deux exemples :

- Un premier exemple s'appuyant sur des appartements qui auraient été acquis dans le canton de Luxembourg entre 1976 et 2016, permettant de retracer les montants du capital investi qui seraient en vigueur aujourd'hui (en 2021) pour la fixation du loyer maximal par le bailleur ;
- Un second exemple s'appuyant sur des appartements qui auraient été acquis dans le canton d'Esch-sur-Alzette entre 1976 et 2016.

Chacune de ces simulations s'appuient sur quelques hypothèses importantes :

- Les prix d'achat proposés correspondent aux moyennes observées dans le canton de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette en 1976, 1986, 1996, 2007 et 2016, en s'appuyant sur différentes sources toutes issues de données officielles provenant de sources fiscales ou sur les actes notariés (STATEC jusqu'en 1996, Observatoire de l'Habitat en 2007 et 2016) ;
- Dans tous les cas, il s'agit d'un logement construit après 1944, mais avant 1976 ;
- La décôte s'applique au taux de 1% par an, après deux ans d'existence du logement ;
- Des travaux de rénovation sont réalisés tous les 10 ans, hormis au moment des achats ;
- La part du terrain est évaluée à 25% du prix d'achat ;
- Les frais accessoires sont évalués à 7% du prix d'achat ;
- L'introduction d'un plafonnement du loyer annuel maximal à **4% du capital investi** (contre 5% actuellement).

Le Tableau 2 reproduit les simulations obtenues pour un appartement qui aurait été acheté dans le canton de Luxembourg-Ville. **Le capital investi calculé en utilisant la variante incluant un seuil de +/- 9% permet la fixation d'un loyer mensuel moyen compris entre 1.852 € (pour un bien acheté en 1976) et 2.480 € (pour un bien acheté en 2016).** Le loyer annoncé moyen observé en 2021 dans le canton de Luxembourg s'élevait à environ 1.660 € en 2021 (source : Observatoire de l'Habitat). Toutefois, il faut souligner que cette comparaison n'est pas très pertinente, puisque le flux des appartements vendus (utilisé pour le calcul des coefficients de réévaluation et les simulations du capital investi) ne correspond pas au flux des appartements mis en location (repris par les loyers annoncés de l'Observatoire de l'Habitat) : les biens mis en location sont significativement plus petits, sont plus fréquemment des studios, et sont plus fréquemment situés à Luxembourg-Ville que dans les communes limitrophes.

Des simulations suggèrent que **le loyer annoncé mensuel pour un bien correspondant à celui retracé dans le Tableau 2 dans le canton de Luxembourg serait généralement compris entre 1.800 € et 2.000 €**. Ces simulations correspondent aux moyennes observées pour un appartement d'environ 82 m², correspondant davantage aux biens vendus dans le canton de Luxembourg. Cette surface est assez nettement supérieure à celle des appartements mis en location dans ce canton.

**Tableau 2 – Simulations du capital investi dans le canton de Luxembourg**

	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
	<i>Appartement acheté en 1976</i>		<i>Appartement acheté en 1986</i>		<i>Appartement acheté en 1996</i>		<i>Appartement acheté en 2006</i>		<i>Appartement acheté en 2016</i>	
Prix d'achat, en LUF		1 340 000		2 800 000		6 105 000				
Prix d'achat, en EUR		33 218 €		69 410 €		151 339 €		300 000 €		460 000 €
dont Part du Terrain		8 304 €		17 353 €		37 835 €		75 000 €		115 000 €
Frais Accessoires		2 325 €		4 859 €		10 594 €		21 000 €		32 200 €
Prix d'Achat + Frais Accessoires		35 543 €		74 269 €		161 933 €		321 000 €		492 200 €
Coefficient de Réévaluation		18,77		10,01		5,06		2,25		1,55
Prix d'Achat réévalué 2021		667 244		743 157		819 792		721 900		761 364
	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé
1976		35 543 €								
1977		40 421 €								
1978		44 451 €								
1979		48 621 €								
1980		53 002 €								
1981		55 052 €								
1982		55 320 €								
1983		55 735 €								
1984		58 716 €								
1985		62 057 €								
1986	4 344 €	71 026 €		74 269 €						
1987		76 677 €		80 177 €						



	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
1988		85 180 €		89 069 €						
1989		96 477 €		100 882 €						
1990		109 744 €		114 754 €						
1991		118 530 €		123 941 €						
1992		130 718 €		136 685 €						
1993		128 962 €		134 849 €						
1994		131 287 €		137 281 €						
1995		131 663 €		137 674 €						
1996	9 216 €	149 603 €	9 637 €	156 432 €		161 933 €				
1997		154 970 €		162 045 €		167 743 €				
1998		160 515 €		167 843 €		173 744 €				
1999		170 826 €		178 625 €		184 906 €				
2000		183 230 €		191 595 €		198 332 €				
2001		203 160 €		212 435 €		219 905 €				
2002		220 320 €		230 378 €		238 479 €				
2003		244 796 €		255 972 €		264 972 €				
2004		272 189 €		284 615 €		294 623 €				
2005		302 726 €		316 546 €		327 676 €				
2006	21 191 €	357 963 €	22 158 €	374 305 €	22 937 €	387 466 €		321 000 €		
2007		392 468 €		410 385 €		424 815 €		351 942 €		
2008		390 785 €		408 626 €		422 994 €		350 433 €		



	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
2009		368 337 €		385 152 €		398 695 €		330 303 €		
2010		388 371 €		406 100 €		420 380 €		348 268 €		
2011		409 331 €		428 018 €		443 068 €		367 064 €		
2012		425 058 €		444 463 €		460 091 €		381 167 €		
2013		443 122 €		463 351 €		479 644 €		397 366 €		
2014		465 602 €		486 858 €		503 977 €		417 524 €		
2015		482 883 €		504 927 €		522 682 €		433 021 €		
2016	33 802 €	554 229 €	35 345 €	579 530 €	36 588 €	599 908 €	30 311 €	496 999 €		492 200 €
2017		577 513 €		603 878 €		625 111 €		517 880 €		512 878 €
2018		630 620 €		659 409 €		682 596 €		565 503 €		560 042 €
2019		698 188 €		730 062 €		755 733 €		626 094 €		620 048 €
2020		765 190 €		800 122 €		828 256 €		686 177 €		679 551 €
2021		857 313 €		896 451 €		927 972 €		768 788 €		761 364 €
Décôte		-301 608 €		-238 529 €		-169 379 €		-78 016 €		-17 504 €
Capital investi réévalué décoté		555 705 €		657 922 €		758 593 €		690 772 €		743 859 €
Loyer mensuel maximal		1 852 €		2 193 €		2 529 €		2 303 €		2 480 €

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.



Le Tableau 3 reproduit les simulations obtenues pour un appartement qui aurait été acheté dans le canton d'Esch-sur-Alzette. Ici, **le capital investi calculé en utilisant la variante incluant un seuil de +/- 9% permet la fixation d'un loyer mensuel moyen compris entre 1.066 € (pour un bien acheté en 1976) et 1.725 € (pour un bien acheté en 2016)**. Le loyer annoncé moyen observé en 2021 dans le canton d'Esch-sur-Alzette s'élevait à environ 1.212 € en 2021 (source : Observatoire de l'Habitat). Toutefois, il faut souligner là encore que le flux des appartements vendus (utilisé pour le calcul des coefficients de réévaluation et les simulations du capital investi) ne correspond pas au flux des appartements mis en location (repris par les loyers annoncés de l'Observatoire de l'Habitat) : les biens mis en location sont significativement plus petits, sont plus fréquemment des studios, et sont plus fréquemment situés à Esch-sur-Alzette que dans les autres communes de la Minette par rapport aux appartements vendus.

Des simulations suggèrent que **le loyer annoncé mensuel pour un bien correspondant à celui retracé dans le Tableau 3 dans le canton d'Esch-sur-Alzette serait généralement compris entre 1.200 € et 1.500 €**. Ces simulations correspondent aux moyennes observées pour un appartement d'environ 75 m², correspondant davantage aux biens vendus dans le canton d'Esch-sur-Alzette. Cette surface est assez nettement supérieure à celle des appartements mis en location dans ce canton.

**Tableau 3 – Simulations du capital investi dans le canton d'Esch-sur-Alzette**

	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
	<i>Appartement acheté en 1976</i>		<i>Appartement acheté en 1986</i>		<i>Appartement acheté en 1996</i>		<i>Appartement acheté en 2006</i>		<i>Appartement acheté en 2016</i>	
Prix d'achat, en LUF		771 000		1 450 000		3 151 000				
Prix d'achat, en EUR		19 113 €		35 945 €		78 111 €		220 000 €		320 000 €
dont Part du Terrain		4 778 €		8 986 €		19 528 €		55 000 €		80 000 €
Frais Accessoires		1 338 €		2 516 €		5 468 €		15 400 €		22 400 €
Prix d'Achat + Frais Accessoires		20 450 €		38 461 €		83 579 €		235 400 €		342 400 €
Coefficient de Réévaluation		18,77		10,01		5,06		2,25		1,55
Prix d'Achat réévalué 2021		383 914		384 849		423 123		529 393		529 644
	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé
1976		20 450 €								
1977		23 257 €								
1978		25 576 €								
1979		27 975 €								
1980		30 496 €								
1981		31 675 €								
1982		31 829 €								
1983		32 069 €								
1984		33 783 €								
1985		35 706 €								
1986	2 499 €	40 867 €		38 461 €						
1987		44 118 €		41 520 €						



	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
1988		49 010 €		46 125 €						
1989		55 511 €		52 242 €						
1990		63 143 €		59 426 €						
1991		68 199 €		64 184 €						
1992		75 211 €		70 783 €						
1993		74 201 €		69 833 €						
1994		75 539 €		71 092 €						
1995		75 755 €		71 295 €						
1996	5 303 €	86 077 €	4 991 €	81 010 €		83 579 €				
1997		89 166 €		83 916 €		86 578 €				
1998		92 356 €		86 919 €		89 675 €				
1999		98 289 €		92 502 €		95 436 €				
2000		105 426 €		99 219 €		102 366 €				
2001		116 893 €		110 011 €		113 500 €				
2002		126 766 €		119 303 €		123 087 €				
2003		140 849 €		132 557 €		136 761 €				
2004		156 610 €		147 390 €		152 065 €				
2005		174 180 €		163 925 €		169 125 €				
2006	12 193 €	205 962 €	11 475 €	193 836 €	11 839 €	199 985 €		235 400 €		
2007		225 815 €		212 521 €		219 261 €		258 091 €		
2008		224 847 €		211 610 €		218 322 €		256 984 €		
2009		211 931 €		199 454 €		205 780 €		242 222 €		



	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
2010		223 458 €		210 302 €		216 973 €		255 396 €		
2011		235 518 €		221 652 €		228 682 €		269 180 €		
2012		244 567 €		230 168 €		237 469 €		279 523 €		
2013		254 960 €		239 950 €		247 561 €		291 401 €		
2014		267 895 €		252 123 €		260 120 €		306 185 €		
2015		277 838 €		261 480 €		269 774 €		317 549 €		
2016	19 449 €	318 888 €	18 304 €	300 114 €	18 884 €	309 633 €	22 228 €	364 466 €		342 400 €
2017		332 285 €		312 722 €		322 641 €		379 778 €		356 785 €
2018		362 842 €		341 480 €		352 311 €		414 702 €		389 594 €
2019		401 719 €		378 068 €		390 059 €		459 135 €		431 338 €
2020		440 270 €		414 349 €		427 492 €		503 196 €		472 731 €
2021		493 275 €		464 234 €		478 958 €		563 778 €		529 644 €
Décôte		- 173 537 €		- 123 524 €		-87 423 €		-57 211 €		-12 177 €
Capital investi réévalué décoté		319 737 €		340 709 €		391 536 €		506 566 €		517 467 €
Loyer mensuel maximal		1 066 €		1 136 €		1 305 €		1 689 €		1 725 €

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.



En définitive, il apparaît que le mode de calcul alternatif du capital investi (basé sur les valeurs réellement observées des évolutions passées des prix de l'immobilier résidentiel, modérées par l'application d'un couloir de +/-9% par an pour le taux de croissance des prix réels des logements, de façon à lisser ces évolutions dans le temps et éviter les sauts brutaux dans le calcul du capital investi) est assez pertinent : **les valeurs du capital investi ainsi produites pour des biens acquis depuis plusieurs décennies permettent d'aboutir à des valeurs plus cohérentes avec les loyers de marché que les coefficients de réévaluation actuellement en vigueur.**

Il subsiste encore des différences significatives dans les plafonds de loyer qui peuvent être demandés par le bailleur selon la date d'acquisition, malgré la réévaluation fréquente du capital investi rendue possible par des investissements réguliers (tous les dix ans) dans le logement : le loyer maximum qui peut être demandé fluctue ainsi entre 1.852 € (pour un bien acheté en 1976) et 2.480 € (pour un bien acheté en 2016) dans notre simulation pour un bien situé dans le canton de Luxembourg. Ces différences sont dues notamment à l'introduction d'une décôte de 1% par an, ainsi qu'au plafonnement des variations des prix à +/-9% par an. Il sera donc possible de jouer sur ces différents paramètres pour ajuster la formule du capital investi à la situation du marché, aux loyers annoncés observés et aux objectifs poursuivis.

5. Quels effets pour un abaissement du taux de rendement maximal à 3,5% ?

Nous allons reprendre les deux exemples précédents en supposant l'introduction d'un plafonnement du loyer annuel maximal à **3,5% du capital investi** (contre 5% actuellement et 4% dans les simulations précédentes).

Le Tableau 4 reproduit les simulations obtenues pour un appartement qui aurait été acheté dans le canton de Luxembourg-Ville. **Le capital investi calculé en utilisant la variante incluant un seuil de +/- 9% permettrait la fixation d'un loyer mensuel moyen compris entre 1.621 € (pour un bien acheté en 1976) et 2.170 € (pour un bien acheté en 2016).** Rappelons que le loyer annoncé mensuel pour un bien correspondant à celui retracé dans le Tableau 4 dans le canton de Luxembourg serait généralement compris entre 1.800 € et 2.000 €. Avec un tel taux de rendement brut de 3,5%, la nouvelle loi aurait un effet très probable sur la fixation des loyers des biens détenus par le même propriétaire depuis des décennies, en l'absence de rénovations suffisantes pour une réévaluation complète du capital investi. La nouvelle loi freinerait également les excès de marché pour les biens nouvellement acquis, puisque le loyer annoncé moyen observé dans le canton de Luxembourg-Campagne n'est que légèrement inférieur au seuil maximal induit par le taux de rendement annuel de 3,5%.



Tableau 4 – Simulations du capital investi dans le canton de Luxembourg, pour un taux de rendement brut maximal fixé à 3,5%

	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
	<i>Appartement acheté en 1976</i>		<i>Appartement acheté en 1986</i>		<i>Appartement acheté en 1996</i>		<i>Appartement acheté en 2006</i>		<i>Appartement acheté en 2016</i>	
Prix d'achat, en LUF		1 340 000		2 800 000		6 105 000				
Prix d'achat, en EUR		33 218 €		69 410 €		151 339 €		300 000 €		460 000 €
dont Part du Terrain		8 304 €		17 353 €		37 835 €		75 000 €		115 000 €
Frais Accessoires		2 325 €		4 859 €		10 594 €		21 000 €		32 200 €
Prix d'Achat + Frais Accessoires		35 543 €		74 269 €		161 933 €		321 000 €		492 200 €
Coefficient de Réévaluation		18,77		10,01		5,06		2,25		1,55
Prix d'Achat réévalué 2021		667 244		743 157		819 792		721 900		761 364
	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé
1976		35 543 €								
1977		40 421 €								
1978		44 451 €								
1979		48 621 €								
1980		53 002 €								
1981		55 052 €								
1982		55 320 €								
1983		55 735 €								
1984		58 716 €								
1985		62 057 €								
1986	4 344 €	71 026 €		74 269 €						



	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
1987		76 677 €		80 177 €						
1988		85 180 €		89 069 €						
1989		96 477 €		100 882 €						
1990		109 744 €		114 754 €						
1991		118 530 €		123 941 €						
1992		130 718 €		136 685 €						
1993		128 962 €		134 849 €						
1994		131 287 €		137 281 €						
1995		131 663 €		137 674 €						
1996	9 216 €	149 603 €	9 637 €	156 432 €		161 933 €				
1997		154 970 €		162 045 €		167 743 €				
1998		160 515 €		167 843 €		173 744 €				
1999		170 826 €		178 625 €		184 906 €				
2000		183 230 €		191 595 €		198 332 €				
2001		203 160 €		212 435 €		219 905 €				
2002		220 320 €		230 378 €		238 479 €				
2003		244 796 €		255 972 €		264 972 €				
2004		272 189 €		284 615 €		294 623 €				
2005		302 726 €		316 546 €		327 676 €				
2006	21 191 €	357 963 €	22 158 €	374 305 €	22 937 €	387 466 €		321 000 €		
2007		392 468 €		410 385 €		424 815 €		351 942 €		



	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
2008		390 785 €		408 626 €		422 994 €		350 433 €		
2009		368 337 €		385 152 €		398 695 €		330 303 €		
2010		388 371 €		406 100 €		420 380 €		348 268 €		
2011		409 331 €		428 018 €		443 068 €		367 064 €		
2012		425 058 €		444 463 €		460 091 €		381 167 €		
2013		443 122 €		463 351 €		479 644 €		397 366 €		
2014		465 602 €		486 858 €		503 977 €		417 524 €		
2015		482 883 €		504 927 €		522 682 €		433 021 €		
2016	33 802 €	554 229 €	35 345 €	579 530 €	36 588 €	599 908 €	30 311 €	496 999 €		492 200 €
2017		577 513 €		603 878 €		625 111 €		517 880 €		512 878 €
2018		630 620 €		659 409 €		682 596 €		565 503 €		560 042 €
2019		698 188 €		730 062 €		755 733 €		626 094 €		620 048 €
2020		765 190 €		800 122 €		828 256 €		686 177 €		679 551 €
2021		857 313 €		896 451 €		927 972 €		768 788 €		761 364 €
Décôte		-301 608 €		-238 529 €		-169 379 €		-78 016 €		-17 504 €
Capital investi réévalué décoté		555 705 €		657 922 €		758 593 €		690 772 €		743 859 €
Loyer mensuel maximal		1 621 €		1 919 €		2 213 €		2 015 €		2 170 €

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.



Le Tableau 5 reproduit les mêmes simulations obtenues pour un appartement qui aurait été acheté dans le canton d'Esch-sur-Alzette. Ici, **le capital investi calculé en utilisant la variante incluant un seuil de +/-9% permet la fixation d'un loyer mensuel moyen compris entre 933 € (pour un bien acheté en 1976) et 1.509 € (pour un bien acheté en 2016)**. Rappelons que le loyer annoncé mensuel pour un bien correspondant à celui retrace dans le Tableau 5 dans le canton d'Esch-sur-Alzette serait généralement compris entre 1.200 € et 1.500 €. Plus encore qu'à Luxembourg-Ville, avec un tel taux de rendement brut de 3,5%, la nouvelle loi aurait un effet très probable sur la fixation des loyers des biens détenus par le même propriétaire depuis des décennies, en l'absence de rénovations suffisantes pour une réévaluation complète du capital investi. La nouvelle loi freinerait également les excès de marché pour les biens nouvellement acquis, puisque le loyer annoncé moyen observé dans le canton d'Esch-sur-Alzette n'est que très légèrement inférieur au seuil maximal induit par le taux de rendement annuel de 3,5%. Le loyer mensuel maximal issu de la formule de calcul est même inclus dans la fourchette de loyers annoncés que nous relevons pour un tel appartement dans le canton d'Esch-sur-Alzette.

Nous pouvons également souligner ici deux éléments importants :

- D'une part, ces calculs reposent sur des exemples de loyers annoncés moyens observés dans le canton d'Esch-sur-Alzette : ils ne reflètent pas nécessairement les évolutions spécifiques aux prix et loyers dans une commune particulière de ce canton ;
- D'autre part, les loyers annoncés que nous étudions sont issues d'une collecte de données sur l'ensemble de l'année 2021. Ils ne reflètent pas nécessairement les loyers annoncés réellement en vigueur au moment de la rédaction du présent document.



Tableau 5 – Simulations du capital investi dans le canton d'Esch-sur-Alzette, pour un taux de rendement brut maximal fixé à 3,5%

	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
	<i>Appartement acheté en 1976</i>		<i>Appartement acheté en 1986</i>		<i>Appartement acheté en 1996</i>		<i>Appartement acheté en 2006</i>		<i>Appartement acheté en 2016</i>	
Prix d'achat, en LUF		771 000		1 450 000		3 151 000				
Prix d'achat, en EUR		19 113 €		35 945 €		78 111 €		220 000 €		320 000 €
dont Part du Terrain		4 778 €		8 986 €		19 528 €		55 000 €		80 000 €
Frais Accessoires		1 338 €		2 516 €		5 468 €		15 400 €		22 400 €
Prix d'Achat + Frais Accessoires		20 450 €		38 461 €		83 579 €		235 400 €		342 400 €
Coefficient de Réévaluation		18,77		10,01		5,06		2,25		1,55
Prix d'Achat réévalué 2021		383 914		384 849		423 123		529 393		529 644
	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé	Réno- vations	Cumulé
1976		20 450 €								
1977		23 257 €								
1978		25 576 €								
1979		27 975 €								
1980		30 496 €								
1981		31 675 €								
1982		31 829 €								
1983		32 069 €								
1984		33 783 €								
1985		35 706 €								
1986	2 499 €	40 867 €		38 461 €						



	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
1987		44 118 €		41 520 €						
1988		49 010 €		46 125 €						
1989		55 511 €		52 242 €						
1990		63 143 €		59 426 €						
1991		68 199 €		64 184 €						
1992		75 211 €		70 783 €						
1993		74 201 €		69 833 €						
1994		75 539 €		71 092 €						
1995		75 755 €		71 295 €						
1996	5 303 €	86 077 €	4 991 €	81 010 €		83 579 €				
1997		89 166 €		83 916 €		86 578 €				
1998		92 356 €		86 919 €		89 675 €				
1999		98 289 €		92 502 €		95 436 €				
2000		105 426 €		99 219 €		102 366 €				
2001		116 893 €		110 011 €		113 500 €				
2002		126 766 €		119 303 €		123 087 €				
2003		140 849 €		132 557 €		136 761 €				
2004		156 610 €		147 390 €		152 065 €				
2005		174 180 €		163 925 €		169 125 €				
2006	12 193 €	205 962 €	11 475 €	193 836 €	11 839 €	199 985 €		235 400 €		
2007		225 815 €		212 521 €		219 261 €		258 091 €		
2008		224 847 €		211 610 €		218 322 €		256 984 €		



	Cas 1		Cas 2		Cas 3		Cas 4		Cas 5	
2009		211 931 €		199 454 €		205 780 €		242 222 €		
2010		223 458 €		210 302 €		216 973 €		255 396 €		
2011		235 518 €		221 652 €		228 682 €		269 180 €		
2012		244 567 €		230 168 €		237 469 €		279 523 €		
2013		254 960 €		239 950 €		247 561 €		291 401 €		
2014		267 895 €		252 123 €		260 120 €		306 185 €		
2015		277 838 €		261 480 €		269 774 €		317 549 €		
2016	19 449 €	318 888 €	18 304 €	300 114 €	18 884 €	309 633 €	22 228 €	364 466 €		342 400 €
2017		332 285 €		312 722 €		322 641 €		379 778 €		356 785 €
2018		362 842 €		341 480 €		352 311 €		414 702 €		389 594 €
2019		401 719 €		378 068 €		390 059 €		459 135 €		431 338 €
2020		440 270 €		414 349 €		427 492 €		503 196 €		472 731 €
2021		493 275 €		464 234 €		478 958 €		563 778 €		529 644 €
Décôte		- 173 537 €		- 123 524 €		-87 423 €		-57 211 €		-12 177 €
Capital investi réévalué décoté		319 737 €		340 709 €		391 536 €		506 566 €		517 467 €
Loyer mensuel maximal		933 €		994 €		1 142 €		1 477 €		1 509 €

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.



6. Quid des années antérieures à 1975 ?

Pour les années antérieures à 1975, il n'existe pas à notre connaissance de statistiques annuelles sur les prix des logements au Grand-Duché de Luxembourg. En l'absence de telles données, nous proposons d'utiliser les statistiques issues de l'Indice des Prix à la Consommation National (IPCN) de 1950 à 1974.

Une telle utilisation de l'IPCN entre 1950 et 1974 permettrait d'aboutir aux coefficients de réévaluation présentés dans le tableau 6. Soulignons que nous nous plaçons ici toujours dans la variante retenue précédemment : de 1975 à 2021, elle retrace les évolutions des prix de l'immobilier résidentiel en appliquant un seuil de +/-9% sur le taux de croissance de l'indice des prix réels de l'immobilier résidentiel après déflation par l'IPCN.

Tableau 6 – Simulations des coefficients de réévaluation obtenus en utilisant l'IPCN de 1950 à 1974.

Année	Coefficient proposé
1950	48,58
1951	45,92
1952	45,51
1953	45,42
1954	44,89
1955	45,00
1956	43,97
1957	42,40
1958	42,59
1959	42,39
1960	42,10
1961	41,93



Année	Coefficient proposé
1962	41,59
1963	40,02
1964	38,91
1965	37,28
1966	36,70
1967	35,62
1968	34,82
1969	33,87
1970	32,46
1971	30,77
1972	29,06
1973	27,38
1974	24,61
1975	22,19
1976	18,77
1977	16,51
1978	15,01
1979	13,72
1980	12,59
1981	12,12
1982	12,06
1983	11,97
1984	11,36
1985	10,75



Année	Coefficient proposé
1986	10,01
1987	9,27
1988	8,34
1989	7,37
1990	6,48
1991	6,00
1992	5,44
1993	5,51
1994	5,41
1995	5,40
1996	5,06
1997	4,89
1998	4,72
1999	4,43
2000	4,13
2001	3,73
2002	3,44
2003	3,09
2004	2,78
2005	2,50
2006	2,25
2007	2,05
2008	2,06
2009	2,19



Année	Coefficient proposé
2010	2,07
2011	1,97
2012	1,89
2013	1,82
2014	1,73
2015	1,67
2016	1,55
2017	1,48
2018	1,36
2019	1,23
2020	1,12
2021	1,00

Sources : calculs Ministère du Logement / Observatoire de l'Habitat.