

Régulation des loyers au Luxembourg
Séries d'études

Rapport d'analyse n°24

Le cadastre des loyers – Premiers résultats



Le cadastre des loyers – Premiers résultats

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

05.06.2026

Introduction

Le présent rapport s'inscrit dans la continuité directe des travaux engagés par l'Observatoire de l'Habitat afin de mieux documenter le fonctionnement du marché locatif privé au Luxembourg. Dans un contexte marqué par une forte tension entre l'offre et la demande de logements, la connaissance fine des loyers effectivement pratiqués en cours de bail constitue un enjeu central pour l'élaboration de politiques publiques adaptées. Jusqu'à récemment, les informations disponibles reposaient principalement sur les loyers annoncés lors de la mise en location de nouveaux biens (ainsi que sur l'enquête réalisée par le STATEC dans le cadre de l'Indice des Prix à la Consommation), qui apportent des informations précieuses et indispensables mais ne portent que sur une partie du parc locatif. L'enquête originale menée en 2025 auprès des multipropriétaires visait précisément à combler cette lacune en produisant un « **cadastre des loyers** » **offrant une vision détaillée, géographiquement et qualitativement différenciée, du marché locatif.**

Le Rapport d'analyse n°23¹ a présenté de manière approfondie la conception de cette enquête, son déroulement ainsi que les caractéristiques des répondants. Il a notamment mis en lumière le caractère innovant de la méthodologie retenue, fondée sur la mobilisation de données cadastrales pour identifier les propriétaires détenant plusieurs logements, dont certains susceptibles d'être mis en location. Cette approche a permis de constituer une population cible pertinente de bailleurs potentiels, tout en respectant des standards élevés en matière de protection des données personnelles grâce à l'intervention du Centre des technologies de l'information de l'État (CTIE) comme tiers de confiance.

L'enquête a été réalisée en octobre et novembre 2025 auprès de cette population de multipropriétaires identifiée à partir des registres fonciers. Au total, 27 889 individus ont été contactés par courrier et invités à répondre à un questionnaire en ligne détaillé portant sur les caractéristiques de leurs biens, les modalités de location et les loyers pratiqués. Parmi eux, 5 799 ont participé à l'enquête, dont 5 116 en fournissant des réponses complètes, ce qui correspond à un taux de réponse de 20,8 %. Pour une enquête non obligatoire portant sur des informations sensibles liées au

¹ Cf. Observatoire de l'Habitat (2026) : « Conception, déroulé et premiers résultats de l'enquête « cadastre des loyers » », *Rapport d'analyse n°23* (avril 2026), Ministère du Logement, 18 pages.
<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-23.html>



patrimoine et aux revenus, ce taux de participation constitue un résultat solide, permettant de disposer d'une base empirique riche et inédite sur le marché locatif luxembourgeois.

La stratégie d'enquête reposait sur l'exploitation de données cadastrales, initialement conçues à des fins administratives, et mobilisées ici à des fins statistiques moyennant un travail méthodologique approfondi. Celui-ci a notamment consisté à identifier les logements (appartements et maisons) à partir des informations disponibles, ainsi qu'à reconstituer les structures de propriété, en tenant compte des situations fréquentes de copropriété. Afin de limiter les biais liés à des déclarations multiples pour un même bien, un seul individu par groupe de copropriétaires a été sélectionné pour répondre à l'enquête, en privilégiant celui détenant le plus grand nombre de logements. Si ce choix méthodologique était nécessaire pour garantir la qualité des données, il implique certaines limites qu'il convient de garder à l'esprit dans l'interprétation des résultats.

Le Rapport d'analyse n°23 a également mis en évidence certaines spécificités de l'échantillon, notamment une surreprésentation de bailleurs relativement âgés sans arrière-plan migratoire, ainsi que des différences de taux de réponse entre petits et grands détenteurs de biens immobiliers.

Sur cette base, le présent rapport propose d'exploiter pleinement le potentiel analytique de ces données afin de dresser un **panorama détaillé des loyers en cours de bail au Luxembourg**. L'objectif est double : d'une part, documenter la distribution des loyers selon différents segments du marché et, d'autre part, identifier les principaux facteurs expliquant les écarts observés. Cette analyse constitue une étape essentielle dans la construction d'un outil de référence inspiré des expériences étrangères, permettant de mieux situer les niveaux de loyers en fonction des caractéristiques des biens et de leur localisation.

Le rapport est structuré en **quatre sections complémentaires**. La première section s'attache à décrire la distribution des loyers pour les appartements et les maisons, en mettant en évidence les niveaux médians, les dispersions et les éventuelles asymétries. La deuxième section explore les disparités territoriales, en montrant comment les loyers varient selon les communes et les quartiers, reflétant à la fois les différences d'attractivité et de pression foncière. La troisième section analyse les déterminants fondamentaux du loyer, en s'intéressant notamment au rôle de la surface du logement, de ses performances énergétiques et de la date d'entrée du locataire, cette dernière permettant de capter les effets d'ancienneté des baux. Enfin, la quatrième section propose une mise en perspective des loyers observés avec les loyers annoncés sur le marché, afin d'éclairer les dynamiques d'ajustement entre les nouvelles locations et les contrats existants.

Au-delà de la richesse descriptive, l'ambition de ce rapport est de contribuer à une meilleure compréhension des mécanismes à l'œuvre sur le marché locatif luxembourgeois. Les résultats présentés doivent toutefois être interprétés à la lumière des choix méthodologiques opérés et des limites inhérentes à l'enquête, notamment en ce qui concerne la couverture partielle de certains segments du marché, comme les logements détenus par des personnes morales ou certains propriétaires non résidents, ou encore les biens atypiques recensés dans le cadastre comme « locaux d'habitation » (par exemple les résidences de co-living). Notons justement que certaines formes de location spécifiques (logements meublés, locations de courte durée) ne sont pas incluses dans les présentes analyses. Malgré ces limites, l'enquête constitue une **avancée significative dans la**



connaissance empirique des loyers en cours de bail au Luxembourg et pose les bases d'un suivi plus régulier et plus précis de leur évolution dans le temps.

Le présent rapport constitue une étape préalable à la construction du cadastre des loyers visé par l'enquête. Avant d'établir des loyers de référence, il est en effet nécessaire de documenter la structure du marché locatif et d'identifier les principaux facteurs expliquant les écarts observés. Les résultats présentés ici serviront ainsi de base au prochain Rapport d'analyse, consacré à l'**élaboration d'une proposition de grille de loyers de référence** fondée sur les loyers effectivement observés dans l'enquête.

1. La distribution des loyers

L'analyse de la distribution des loyers en cours de bail constitue une étape fondamentale pour comprendre la structure du marché locatif luxembourgeois. Au-delà des niveaux moyens, cette distribution renseigne sur l'hétérogénéité du parc locatif, sur la coexistence de segments de marché distincts et sur les dynamiques temporelles qui affectent les loyers (notamment à travers les différences de loyers selon la date d'entrée du locataire).

Dans l'échantillon final retenu pour nos analyses, il est intéressant de noter que les appartements représentent environ 86 % des logements pour lesquels les loyers sont effectivement renseignés (soit **4 514 appartements**), contre 14 % pour les maisons (**750 maisons** au total). Cette prépondérance des appartements dans le parc locatif est parfaitement en ligne avec les observations réalisées à partir des annonces immobilières sur le flux des nouveaux logements mis en location².

Une distribution étalée et asymétrique pour les appartements

Les résultats relatifs aux appartements (4 514 appartements au total pour lesquels des loyers sont effectivement renseignés) mettent en évidence une **distribution des loyers mensuels relativement étalée**, avec toutefois une concentration importante dans les classes intermédiaires (*cf.* Graphique 1). Environ **55 % des appartements présentent un loyer compris entre 1 000 € et 1 750 €**, avec un pic autour de la tranche 1 250 € – 1 500 €, qui constitue le cœur du marché locatif en cours de bail. Cette concentration traduit l'existence d'un segment dominant correspondant à des logements standards, correspondant à la typologie de logements locatifs la plus représentée dans le parc de logements locatifs (appartements de 1 et 2 chambres).

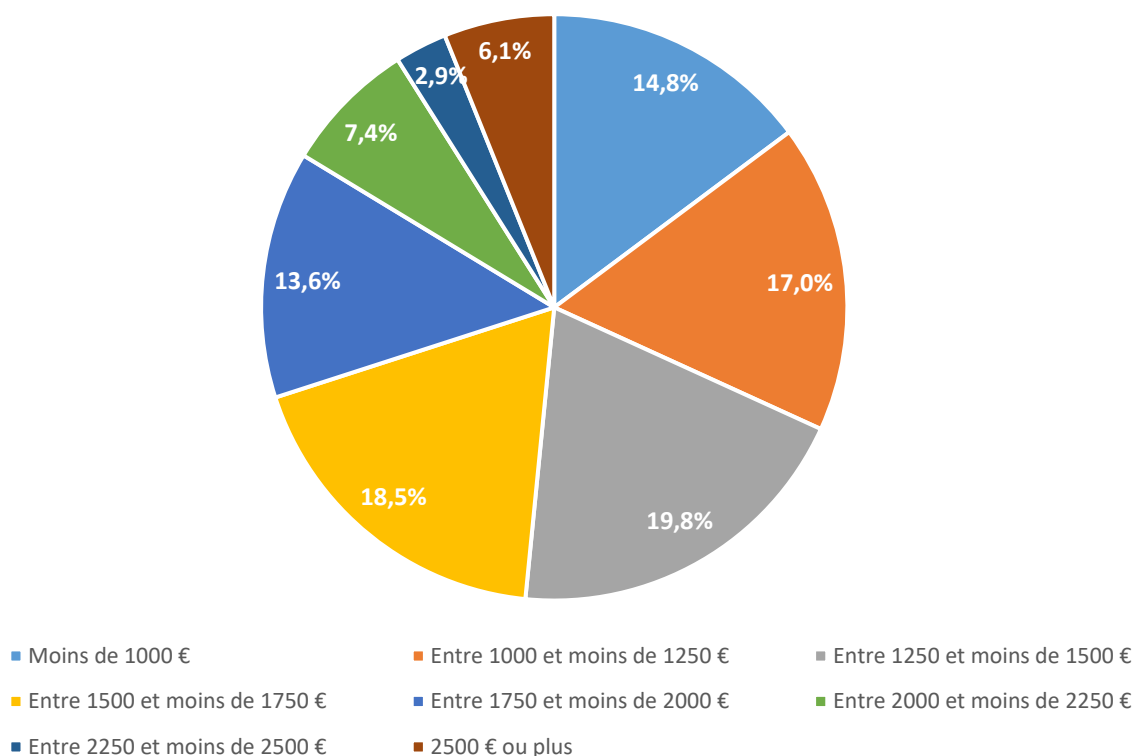
La distribution des loyers est relativement proche de suivre une distribution normale (comme le montre le Graphique 2), même si elle n'est pas pleinement symétrique. Elle présente une certaine dispersion vers les loyers élevés, avec près de 16 % des appartements affichant un loyer supérieur à 2 000 € et plus de 6 % dépassant 2 500 €. Cette **asymétrie** est caractéristique du marché immobilier

² Cf. Observatoire de l'Habitat (2025) : « Le marché immobilier résidentiel au 3^e trimestre 2025 », *Rapport d'analyse n°20* (décembre 2025), Ministère du Logement, 11 pages.
<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-20.html>



luxembourgeois, où une fraction du parc capte une demande solvable élevée, souvent liée à des localisations centrales, à des prestations de qualité ou à des biens récents. Elle reflète également les transformations structurelles du marché luxembourgeois, marqué par une croissance démographique soutenue et une forte attractivité internationale.

Graphique 1 – Distribution des loyers mensuels des **appartements** (hors charges locatives) en 2025, par classe (N= 4 514)



Source : Enquête auprès des multi-proprétaires (2025), Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat.

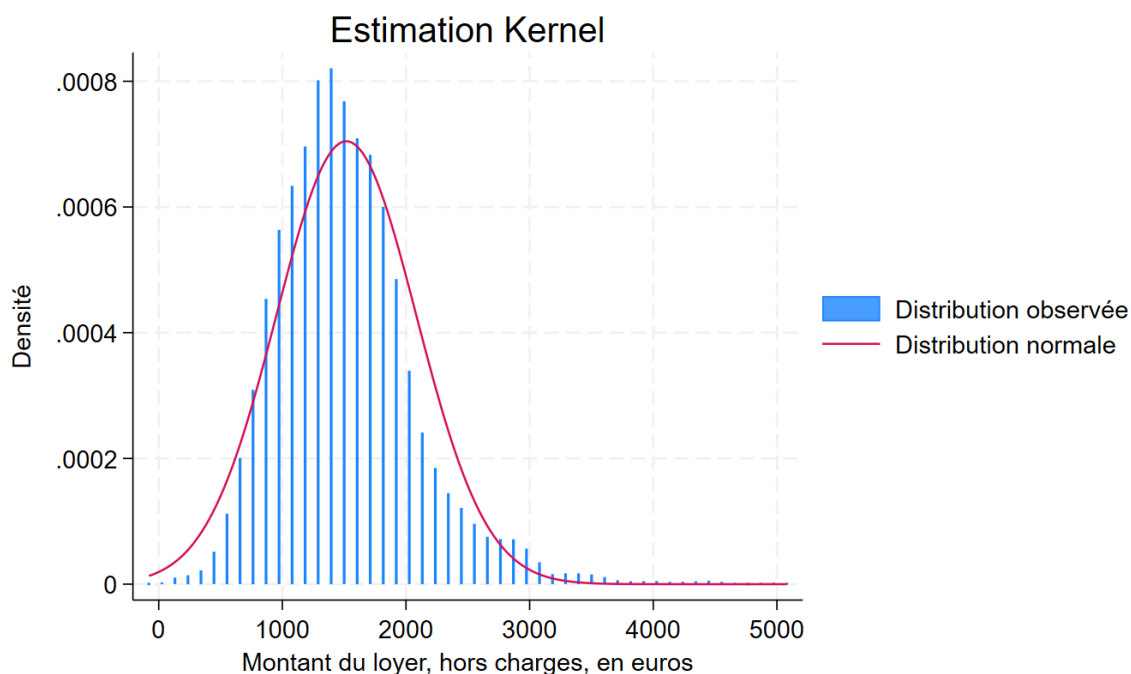
À l'autre extrémité, environ 15 % des appartements présentent un loyer inférieur à 1 000 €. Ce segment « bas » du marché mérite une attention particulière : il ne correspond pas nécessairement à une offre abondante de logements à loyers moins chers, mais plutôt à des baux anciens, conclus à une époque où les niveaux de loyers étaient significativement plus faibles (ou à des loyers réduits, le bailleur étant par exemple un membre de la famille ou un ami des locataires, ou encore à un logement de Gestion Locative Sociale – GLS). Les travaux de l'Observatoire de l'Habitat sur les loyers annoncés montrent en effet que les loyers de marché ont fortement augmenté au cours de la dernière décennie, avec plusieurs phases de hausse marquée, notamment depuis 2010³. La présence de loyers faibles

³ Cf. Observatoire de l'Habitat (2025) : « Le marché locatif au Luxembourg : Dynamiques récentes, taux d'effort, et comparaison avec les pays voisins », Note n°44 (octobre 2025), Ministère du Logement, 13 pages. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-44.html>



dans la distribution actuelle traduit donc en grande partie un effet d'inertie des contrats en cours et des fréquences moindres d'ajustement des loyers par une partie des bailleurs. Rappelons en effet que les bailleurs ont la possibilité d'augmenter les loyers régulièrement, mais dans la limite du niveau autorisé : un loyer annuel ne dépassant pas 5% du capital investi réévalué. Cette coexistence de loyers « anciens » et de loyers plus récents contribue à expliquer la dispersion observée. Elle souligne également l'importance de distinguer les loyers en cours de bail des loyers annoncés, ces derniers reflétant davantage les conditions contemporaines du marché.

Graphique 2 – Distribution des loyers mensuels des **appartements** (hors charges locatives) en 2025 (N=4 514)



Source : Enquête auprès des multi-propriétaires (2025), Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat.

Un marché des maisons plus limité et une distribution très asymétrique

La distribution des loyers des maisons présente une structure sensiblement différente, caractérisée par une queue de distribution très longue vers des loyers élevés. Si les classes intermédiaires restent présentes, la part des loyers élevés y est beaucoup plus importante : **près de 30 % des maisons affichent un loyer supérieur ou égal à 2 500 €** (cf. Graphique 3). Cette proportion élevée reflète à la fois la rareté relative de ce type de biens sur le marché locatif et leurs caractéristiques intrinsèques, notamment en termes de surface, de qualité et de localisation.

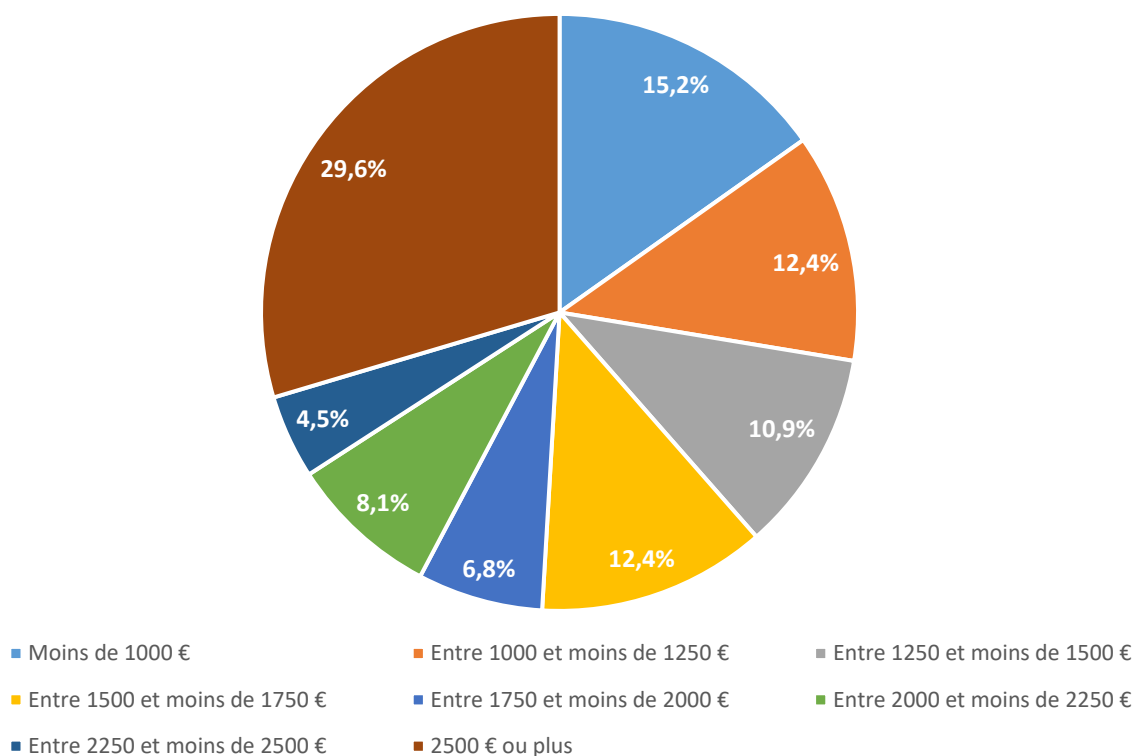
Les analyses de l'Observatoire de l'Habitat montrent que le marché locatif des maisons est structurellement limité, représentant une part minoritaire des annonces (environ 13 % des offres



depuis 2010), ce qui le rend plus volatil et plus sensible à la composition de l'offre. Cette faible profondeur de marché contribue à expliquer la dispersion importante observée et la présence d'un segment « haut de gamme » particulièrement différencié.

Parallèlement, la présence d'environ 15 % de maisons avec des loyers inférieurs à 1 000 € peut surprendre. Mais elle doit, là encore, être interprétée comme le reflet de baux anciens ou de situations spécifiques (logements situés dans des zones moins tendues, biens nécessitant des rénovations, ou arrangements locatifs particuliers). Il peut également s'agir de petites maisons ouvrières anciennes, ou encore de logements loués via la Gestion Locative Sociale (GLS). Enfin, le plafond des 5% joue sans doute davantage sur les maisons, possiblement détenues depuis plus longtemps que les appartements. La distribution des loyers des maisons apparaît ainsi plus « bimodale » que celle des appartements, avec une coexistence plus marquée entre segments bas et haut de gamme, comme le montre clairement le Graphique 4.

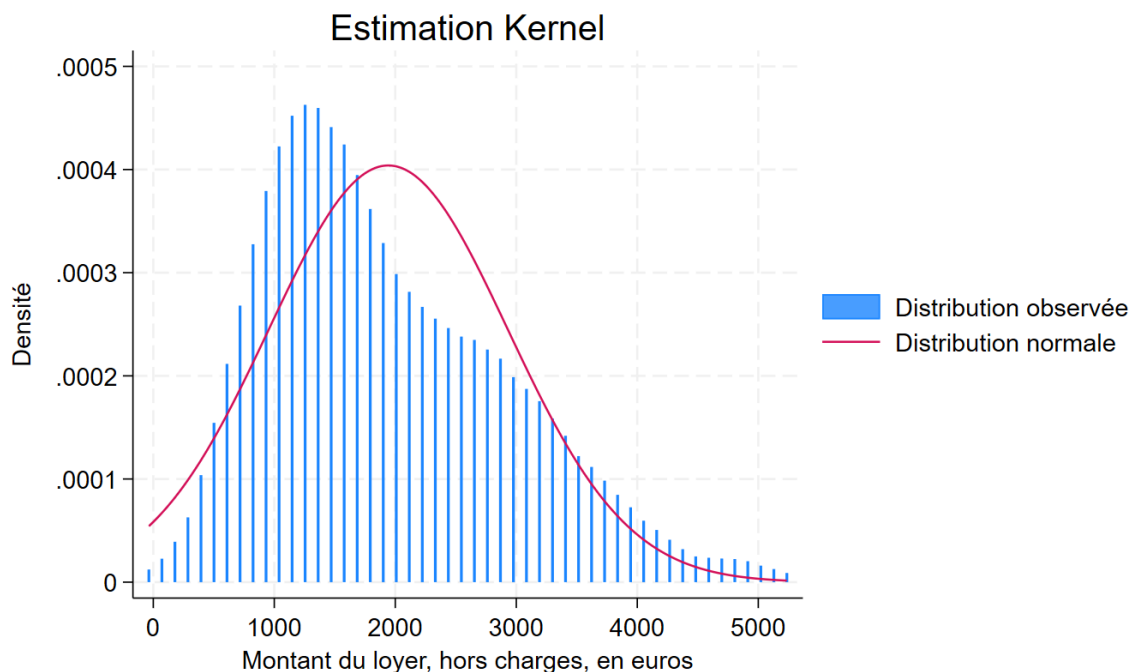
Graphique 3 – Distribution des loyers des maisons (hors charges locatives), par classe en 2025 (N=750)



Source : Enquête auprès des multi-propriétaires (2025), Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat.



Graphique 4 – Distribution des loyers des **maisons** (hors charges locatives) en 2025 (N=750)



Source : Enquête auprès des multi-proprétaires (2025), Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat.

Une forte hétérogénéité révélatrice des dynamiques du marché

Dans l'ensemble, la distribution des loyers met en évidence une hétérogénéité structurelle du marché locatif luxembourgeois, qui s'explique par plusieurs facteurs cumulatifs.

Premièrement, la **localisation** est un déterminant essentiel dans les différences de loyers, comme le montrera la Section 2. Deuxièmement, la **diversité des caractéristiques des logements** (surface et qualité) joue un rôle central, comme le confirmera l'analyse des déterminants du loyer dans la Section 3. Troisièmement, les **différences d'ancienneté des baux** introduisent une dimension temporelle essentielle : les loyers observés aujourd'hui sont le résultat d'une accumulation de contrats signés à différentes périodes du cycle immobilier. Enfin, la distribution observée reflète plus largement les tensions structurelles du marché du logement au Luxembourg. Dans un contexte de croissance démographique soutenue et de contraintes foncières importantes, l'ajustement entre offre et demande s'opère en grande partie par les prix, conduisant à une dispersion accrue des loyers et à une **segmentation du marché**.



2. De grandes différences de loyers sur le territoire

L'analyse territoriale des loyers constitue un élément central pour comprendre le fonctionnement du marché locatif luxembourgeois. Dans un pays de taille relativement réduite, les écarts observés entre zones géographiques apparaissent néanmoins particulièrement marqués, traduisant des différences profondes en termes d'attractivité économique, d'accessibilité, de structure urbaine et de pression foncière, comme le confirment régulièrement les travaux de l'Observatoire de l'Habitat sur les prix des logements et ceux des terrains à bâtir⁴.

Une hiérarchie territoriale très nette à l'échelle des cantons

L'examen des loyers par mètre carré au niveau des cantons met en évidence une hiérarchie territoriale très structurée (cf. Graphique 5). La Ville de Luxembourg (ici détachée du reste du Canton de Luxembourg, correspondant à « Luxembourg-Campagne ») se distingue de manière particulièrement nette, avec un loyer médian de 25,56 €/m², soit un niveau supérieur d'environ 25 % à la médiane nationale (20,54 €/m²). Cette situation reflète le rôle central de la capitale dans l'économie nationale, caractérisée par une forte concentration d'emplois, notamment dans les secteurs à haute valeur ajoutée, ce qui génère une demande locative soutenue, alimentée à la fois par les résidents et les travailleurs internationaux.

Le canton Luxembourg-Campagne présente également des niveaux de loyers élevés, bien que sensiblement inférieurs à ceux observés dans la capitale. À mesure que l'on s'éloigne de la capitale, les loyers diminuent de manière significative. Le canton d'Esch-sur-Alzette, bien que relativement urbanisé et historiquement industrialisé, affiche des loyers intermédiaires (environ 19 €/m²), tandis que les cantons du nord et de l'est présentent des niveaux nettement plus faibles, souvent inférieurs à 16 €/m². Les cantons de Redange et d'Echternach se situent en bas de la distribution, avec des loyers médians proches de 13,5 €/m², soit près de moitié moins que dans la capitale.

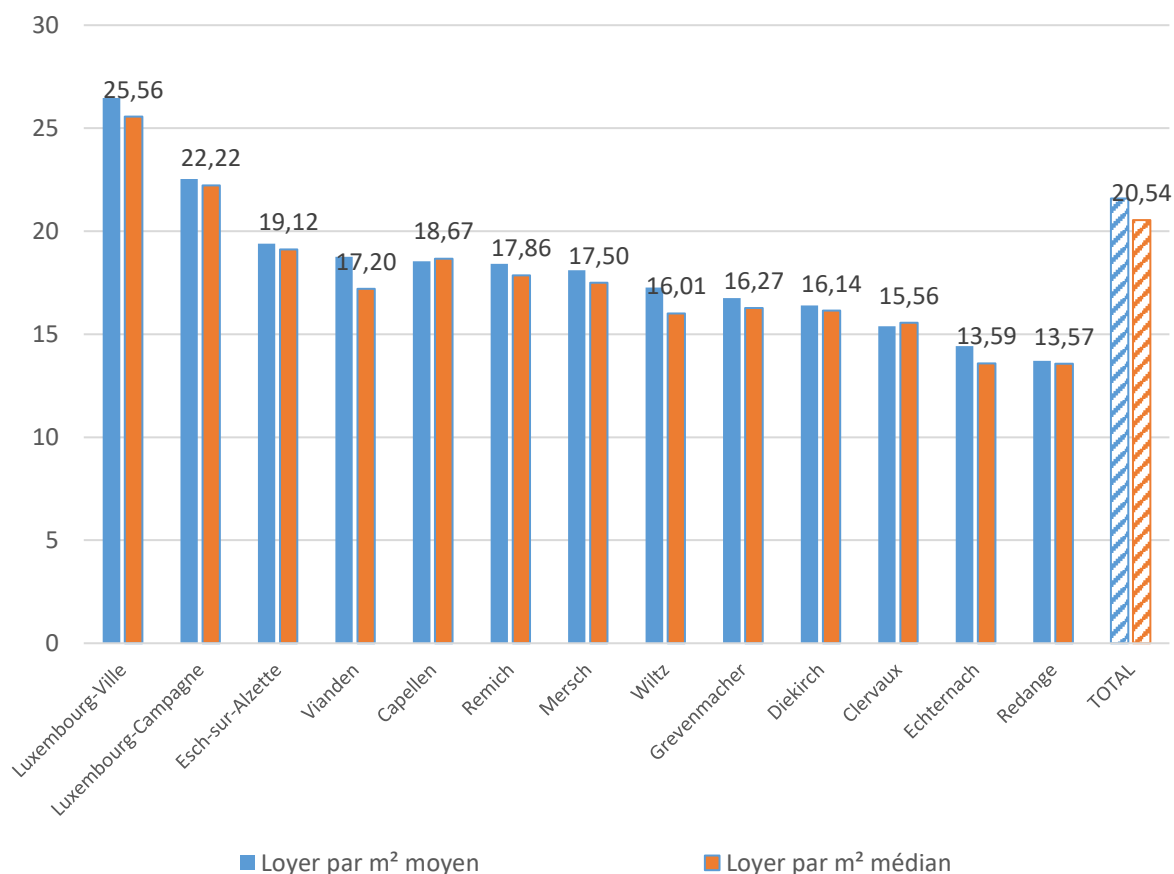
Ce gradient entre centre et périphérie proche est cohérent avec les analyses récurrentes de l'Observatoire de l'Habitat sur les prix immobiliers, qui montrent une diffusion progressive des niveaux de prix élevés depuis la capitale vers les communes environnantes. Ces écarts reflètent en réalité plusieurs facteurs structurels. D'une part, la localisation des emplois joue un rôle déterminant : la forte concentration des activités économiques dans et autour de la capitale génère une pression accrue sur la demande de logements à proximité. D'autre part, les différences d'accessibilité, notamment en termes de temps de transport, contribuent à structurer les arbitrages résidentiels des ménages. Enfin, la disponibilité du foncier et les contraintes d'urbanisation influencent fortement l'offre de logements et, par conséquent, les niveaux de loyers qui dépendent également du type de logement, en particulier

⁴ Cf. Observatoire de l'Habitat (2025) : « Les évolutions des prix des terrains à bâtir en 2023 et 2024 », *Rapport d'analyse n°19* (octobre 2025), Ministère du Logement, 18 pages.
<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/rapport-analyse-19.html>



sa surface : dans les communes les plus urbanisées (Luxembourg-Ville, Esch-sur-Alzette), les loyers par m² plus élevés s'expliquent également par des surfaces de logement en moyenne plus petites.

Graphique 5 – Loyers par m² moyens et médians (hors charges locatives) des appartements par canton (en €/m²) en 2025



Source : Enquête auprès des multi-propriétaires (2025), Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat.

Une lecture par grandes zones qui confirme un gradient centre-périphérie

La segmentation en grandes zones géographiques permet de simplifier cette lecture tout en confirmant les tendances observées. Le découpage retenu est ici celui utilisé régulièrement par l'Observatoire de l'Habitat pour mieux comprendre la structuration spatiale des prix des logements, en particulier dans la publication biannuelle « Le Logement en Chiffres » co-éditée avec le STATEC⁵.

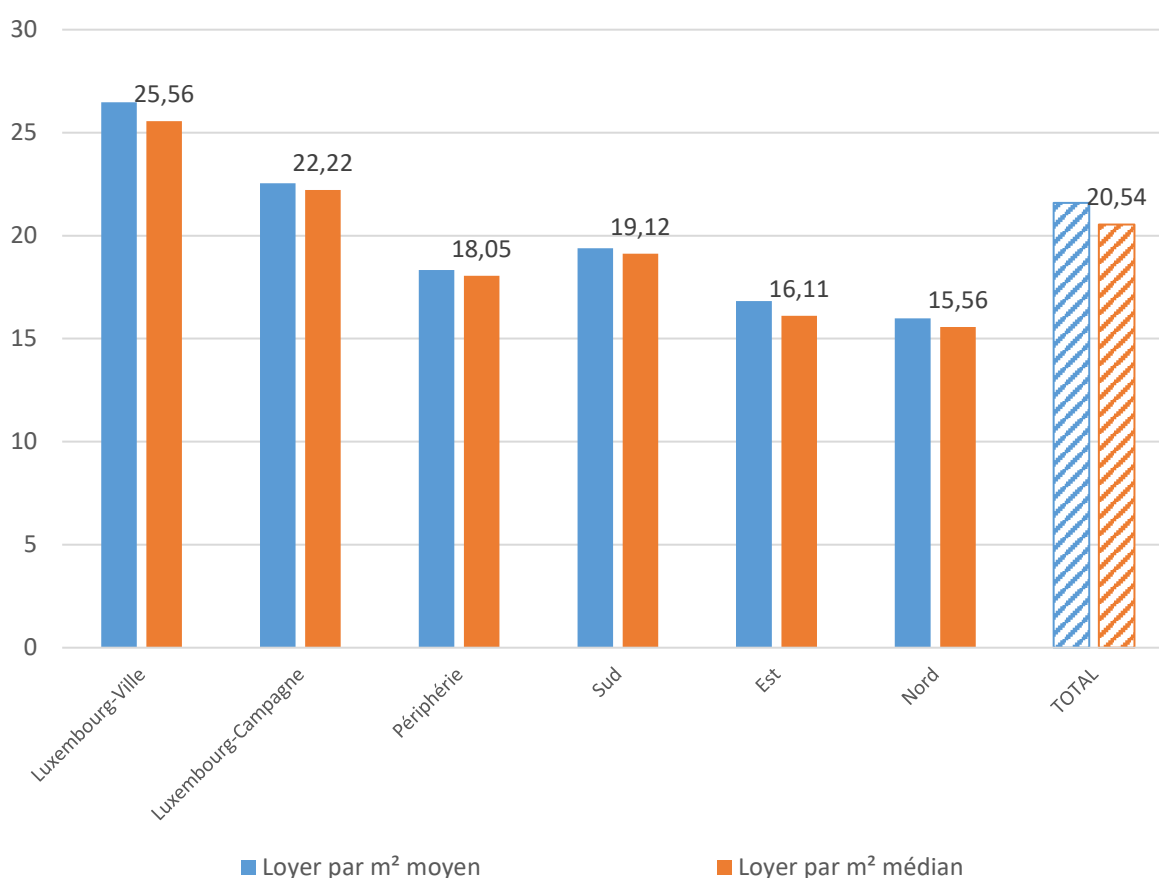
⁵ Cf. Observatoire de l'Habitat et STATEC (2026) : *Le Logement en Chiffres* n°19 (Mars 2026), 24 p. <https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/logement-en-chiffres-19.html>



Ce découpage en 5 grandes zones géographiques (issues de regroupements de cantons) présente l'avantage de conserver une cohérence géographique en limitant le nombre de zones.

Le Graphique 6 montre à nouveau que Luxembourg-Ville apparaît comme un pôle dominant, avec des loyers significativement supérieurs à ceux des autres zones. Luxembourg-Campagne constitue un second niveau, caractérisé par des loyers élevés mais plus accessibles que dans la capitale.

Graphique 6 – Loyers par m² moyens et médians des appartements (hors charges locatives) par zone géographique (en €/m²) en 2025



Source : Enquête auprès des multi-propriétaires (2025), Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat.

Note : La zone Périphérie réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Sud coïncide au canton d'Esch-sur-Alzette. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

Le sud du pays, avec un loyer médian de 19,12 €/m², occupe une position intermédiaire, supérieure à celle des zones périphériques plus éloignées. Cette relative attractivité peut s'expliquer par plusieurs facteurs, notamment la densité urbaine, la présence d'infrastructures et la proximité avec les bassins



d'emploi transfrontaliers. À l'inverse, les régions de l'est et du nord présentent les loyers les plus faibles, respectivement 16,11 €/m² et 15,56 €/m² pour les valeurs médianes. Ces zones, plus rurales et moins densément peuplées, bénéficient d'une pression foncière plus faible, mais sont également caractérisées par une accessibilité plus limitée aux principaux pôles d'emploi. Cette structuration territoriale est cohérente avec les analyses des flux domicile-travail, qui montrent une forte dépendance des régions périphériques vis-à-vis de la capitale.

Ce découpage territorial sera utilisé dans la Section suivante pour analyser le rôle combiné de la localisation et de trois autres éléments décisifs dans la fixation du loyer : la surface du logement, ses performances énergétiques et la durée d'ancienneté du bail.

3. Les principaux déterminants du loyer : surface, performances énergétiques et date d'entrée du locataire actuel

Au-delà des différences territoriales mises en évidence précédemment, les niveaux de loyers en cours de bail s'expliquent par un ensemble de caractéristiques propres aux logements et aux contrats de location. L'exploitation des données issues de l'enquête permet d'isoler trois déterminants majeurs : surface du logement, performances énergétiques et date d'entrée du locataire. Ces trois dimensions jouent un rôle complémentaire et permettent de mieux comprendre la formation des loyers dans un marché caractérisé à la fois par des tensions structurelles et par une forte inertie des contrats.

Une relation décroissante entre surface de l'appartement et loyer par mètre carré

L'un des résultats les plus robustes concerne la relation entre la surface du logement et son loyer par mètre carré. Les données mettent en évidence une relation nettement décroissante : **plus la surface augmente, plus le prix par mètre carré diminue**, toutes choses égales par ailleurs. Ce phénomène est particulièrement marqué pour les petites surfaces. Au niveau national, les appartements de moins de 50 m² affichent un loyer médian de 30,0 €/m², contre environ 15,7 €/m² pour les appartements de plus de 130 m², soit un rapport proche du simple au double.

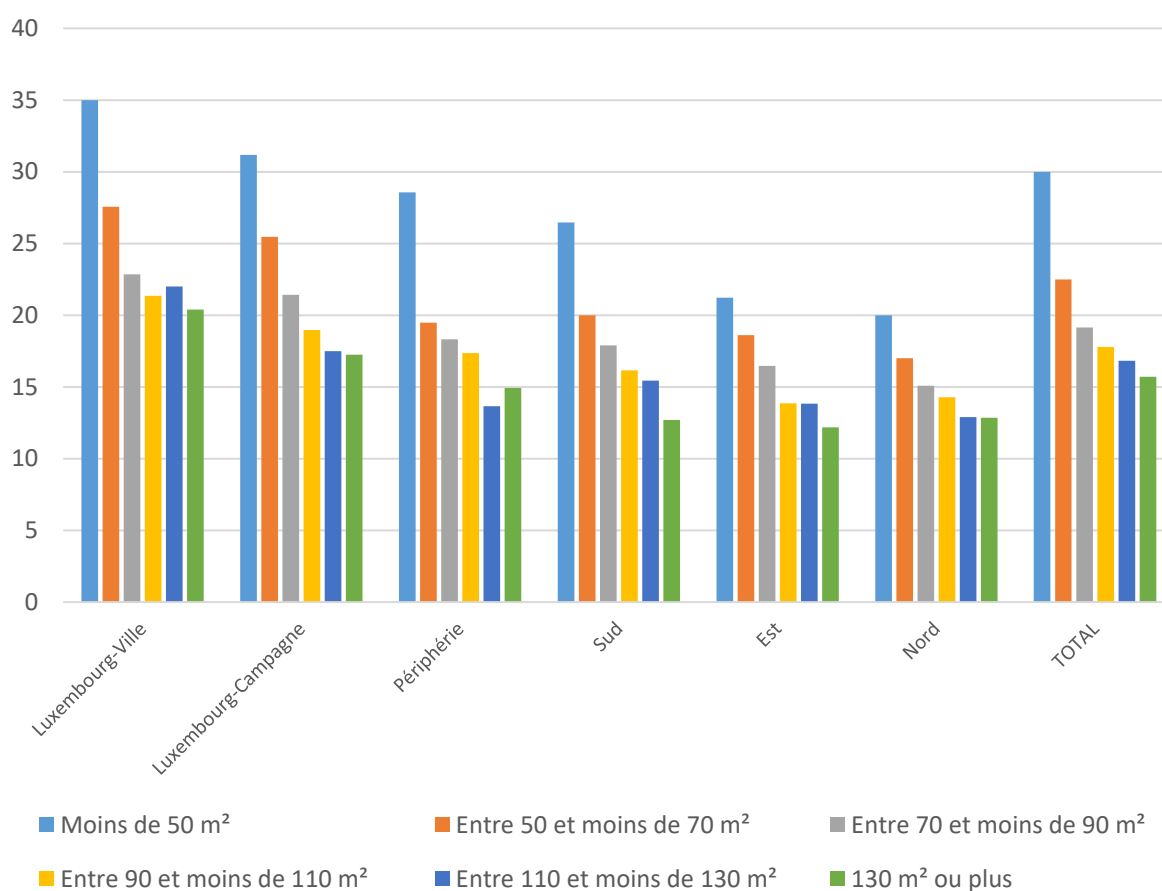
Cette relation se vérifie dans l'ensemble des zones géographiques, bien que les niveaux absolus varient fortement (cf. Graphique 7). À Luxembourg-Ville, par exemple, les petits logements atteignent 35 €/m², tandis que les grands logements se situent autour de 20 €/m² pour les loyers médians. Dans les régions moins tendues, comme le nord ou l'est, les niveaux sont plus faibles mais la structure reste identique.

Ce résultat s'inscrit dans une régularité bien documentée de l'économie immobilière. Il reflète d'abord la présence de coûts fixes associés au logement (cuisine, salle de bains, équipements) qui pèsent proportionnellement davantage sur les petites surfaces. Il traduit également une demande particulièrement forte pour les petits logements, alimentée par des ménages d'une ou deux



personnes, dont la part n'a cessé d'augmenter au Luxembourg au cours des dernières décennies. Les analyses démographiques montrent en effet une progression continue du nombre de ménages de petite taille, ce qui exerce une pression spécifique sur ce segment du marché. C'est également le type de logements le plus attractif pour les promoteurs, avec des prix par m² plus élevés que des logements plus grands, toutes choses égales par ailleurs.

Graphique 7 – Loyer par m² médian en fonction de la zone géographique et de la classe de surface de l'appartement (en €/m²) en 2025



Source : Enquête auprès des multi-propriétaires (2025), Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat.

Note : La zone Périphérie réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Sud coïncide au canton d'Esch-sur-Alzette. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

Par ailleurs, les petites surfaces sont surreprésentées dans les zones centrales et dans les constructions récentes, deux facteurs associés à des loyers plus élevés. Notons aussi que **certaines formes de location spécifiques (logements meublés, locations de courte durée) ne sont pas incluses dans les présentes analyses**. Elles viendraient encore renforcer ces effets, avec des loyers par m²



particulièrement élevés pour des petites surfaces, comme le montre la Note n°41 de l'Observatoire de l'Habitat⁶.

Une valorisation significative de la performance énergétique

Les performances énergétiques apparaissent comme un second déterminant important des loyers. Les résultats montrent une relation globalement décroissante entre la qualité énergétique du logement et son loyer par mètre carré : **les logements les mieux classés (classes A et B) présentent des loyers significativement plus élevés que les logements moins performants.**

Au niveau national, le loyer médian s'établit à 25,86 €/m² pour les logements de classe A, contre environ 18,6 à 18,7 €/m² pour les classes les plus basses (F, G ou H). L'écart est donc de l'ordre de 35 à 40 %, ce qui constitue une différence substantielle. Cette prime énergétique est observable dans toutes les zones géographiques, bien qu'elle soit particulièrement marquée dans les zones les plus tendues, comme Luxembourg-Ville (Graphique 8).

Plusieurs mécanismes peuvent expliquer ce résultat. D'une part, les logements les plus performants sur le plan énergétique sont généralement plus récents, et donc associés à des standards de qualité plus élevés (isolation, équipements, confort). Ils bénéficient ainsi d'un positionnement plus haut de gamme sur le marché locatif. D'autre part, la performance énergétique est de plus en plus valorisée par les locataires eux-mêmes, notamment dans un contexte de hausse des coûts de l'énergie et de sensibilisation accrue aux enjeux environnementaux.

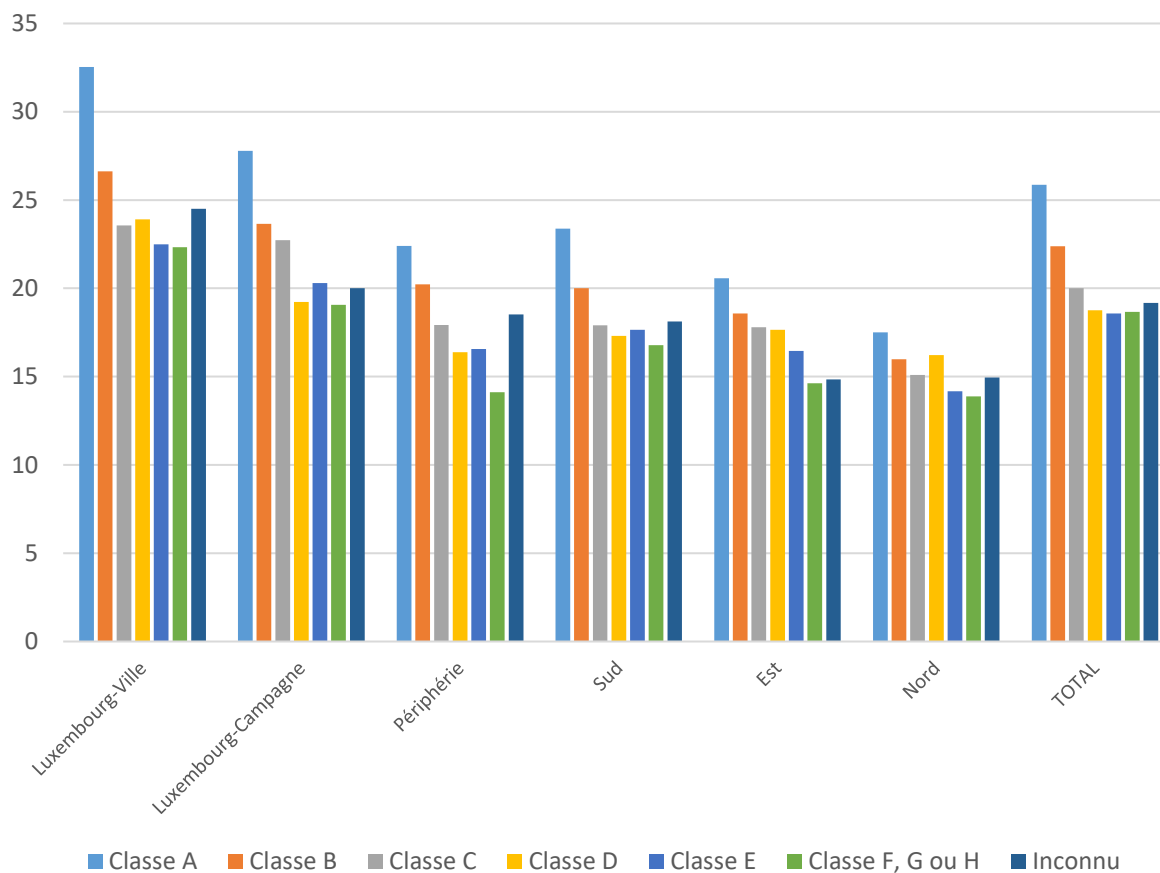
Il convient toutefois de souligner que **cette relation ne reflète pas uniquement une « disposition à payer » pour l'efficacité énergétique en tant que telle**. Elle capture également des effets de corrélation avec d'autres caractéristiques des logements, notamment leur ancienneté et leur localisation. Les logements récents, mieux classés énergétiquement, sont souvent situés dans des zones plus attractives et correspondent à des segments de marché plus dynamiques.

La rénovation énergétique reste un enjeu majeur au Luxembourg, avec une part importante de logements anciens présentant des performances énergétiques modestes. Dans ce contexte, les écarts de loyers observés peuvent également être interprétés comme le reflet d'une segmentation croissante du parc entre logements récents performants et logements plus anciens.

⁶ Cf. Observatoire de l'Habitat (2024) : « Typologie de logements locatifs partagés, de courte durée et digitalisés », Note n°41 (décembre 2024), Ministère du Logement, 31 pages.
<https://logement.public.lu/fr/publications/observatoire/note-41.html>



Graphique 8 — Loyer par m² médian en fonction de la zone géographique et de la **classe de performance énergétique** (en €/m²) en 2025



Source : Enquête auprès des multi-propriétaires (2025), Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat.

Note : La zone Périphérie réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Sud coïncide au canton d'Esch-sur-Alzette. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

La date d'entrée du locataire : un facteur déterminant et structurant

Parmi les déterminants analysés, **la date d'entrée du locataire apparaît comme le facteur le plus structurant**. Les résultats mettent en évidence une progression très nette des loyers au fil du temps, traduisant à la fois l'évolution du marché et l'inertie des loyers en cours de bail.

Au niveau national, les logements occupés avant 2010 présentent un loyer médian de 14,01 €/m². Ce niveau augmente progressivement pour atteindre 15,85 €/m² pour les entrées entre 2010 et 2014, puis 17,86 €/m² entre 2015 et 2019. L'accélération est particulièrement marquée pour les périodes récentes : les loyers atteignent 21,23 €/m² pour les entrées entre 2020 et 2023, et 24,44 €/m² pour les baux conclus en 2024 ou 2025.



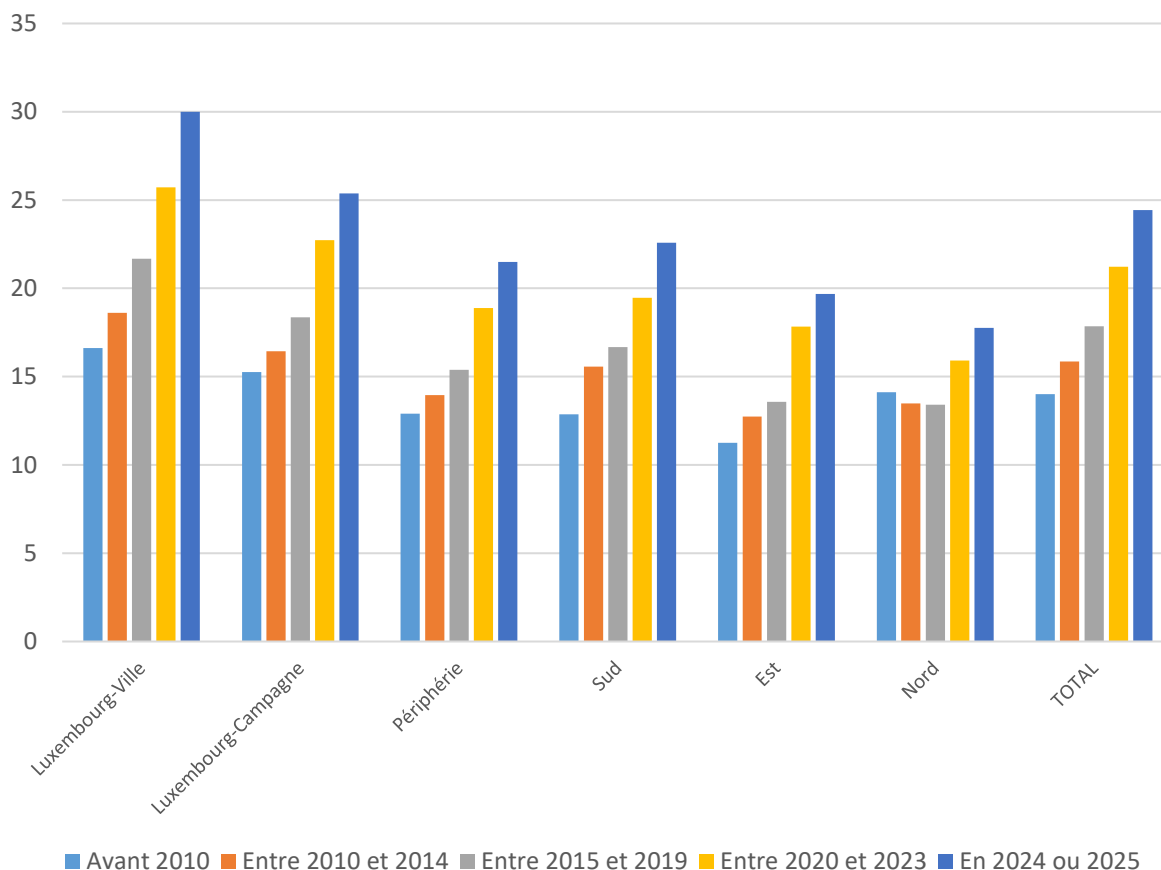
Cette progression, de l'ordre de +75 % entre les baux les plus anciens et les plus récents, reflète l'augmentation soutenue des loyers sur le marché luxembourgeois au cours des quinze dernières années. Elle est cohérente avec les analyses de l'Observatoire de l'Habitat sur les loyers annoncés, qui montrent une tendance haussière marquée, ponctuée par des phases d'accélération liées aux tensions sur l'offre de logements.

Ce résultat met en évidence un mécanisme central du marché locatif : la coexistence, à un instant donné, de loyers correspondant à différentes périodes du cycle immobilier. Les loyers en cours de bail évoluent généralement de manière plus lente que les loyers de marché, en raison de contraintes contractuelles, de pratiques de gestion ou de considérations sociales, et également des limites légales dans la fixation des loyers. Il en résulte une forme de « stratification temporelle » des loyers, où les ménages installés de longue date bénéficient de niveaux de loyers relativement plus faibles que les nouveaux entrants. Ce différentiel entre loyers en cours et loyers annoncés est un phénomène observé à l'échelle macroéconomique, mais il peut avoir des effets microéconomiques très importants sur les personnes devant changer de location après une longue période avec le même bail. Cela contraint aussi la mobilité résidentielle des locataires.

Ce phénomène est observable dans toutes les zones géographiques, bien que les niveaux absolus varient, comme le montre le Graphique 9. À Luxembourg-Ville, par exemple, les loyers passent de 16,62 €/m² pour les baux antérieurs à 2010 à 30 €/m² pour les baux récents, soit un quasi-doublément. Cette dynamique contribue directement à l'écart observé entre loyers en cours de bail et loyers annoncés, analysé dans la section suivante.



Graphique 9 – Loyer par m² médian en fonction de la zone géographique et de la date d'entrée du locataire actuel (en €/m²) en 2025



Source : Enquête auprès des multi-propriétaires (2025), Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire - Observatoire de l'Habitat.

Note : La zone Périphérie réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Sud coïncide au canton d'Esch-sur-Alzette. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

Interaction entre déterminants et lecture globale

Si ces trois facteurs – **surface, performance énergétique et ancienneté du bail** – sont analysés séparément, ils **interagissent en réalité de manière étroite**. Les logements récents sont à la fois plus performants énergétiquement et plus souvent de taille intermédiaire ou réduite, ce qui contribue à des loyers unitaires élevés. À l'inverse, les logements anciens, souvent plus grands et moins performants, sont associés à des loyers plus faibles, en particulier lorsqu'ils sont occupés de longue date.

Cette combinaison de facteurs contribue à structurer le marché locatif en plusieurs segments relativement distincts : un segment « ancien » caractérisé par des loyers plus faibles mais potentiellement des conditions de logement moins favorables, et un segment « récent » ou « de



marché » caractérisé par des loyers élevés, en particulier dans les zones les plus attractives. Cette stratification est parfaitement cohérente avec les observations relevées dans la première Section consacrée à la distribution des loyers des appartements au niveau national.

4. Comparaison avec les loyers annoncés

La comparaison entre les loyers en cours de bail, issus de l'enquête, et les loyers annoncés sur le marché permet de distinguer deux réalités complémentaires : d'une part, les loyers effectivement payés par les locataires en place, qui reflètent une accumulation de contrats conclus à différentes périodes, et d'autre part, les loyers demandés lors de la mise en location de nouveaux biens, qui traduisent les conditions actuelles du marché.

Un écart très marqué entre loyers en cours de bail et loyers annoncés

Les résultats mettent en évidence un écart particulièrement important entre ces deux indicateurs (cf. Graphique 10). **Au niveau national, le loyer moyen issu de l'enquête s'établit à 21,59 €/m², contre 39,66 €/m² pour les loyers annoncés en 2025.** L'écart est donc de l'ordre de 18 €/m², soit près de 84 %.

Cet écart est observé dans l'ensemble des zones géographiques, ce qui confirme son caractère structurel. À Luxembourg-Ville, le loyer moyen en cours de bail (26,47 €/m²) est très nettement inférieur au loyer annoncé (45,42 €/m²), avec un différentiel proche de 19 €/m². Des écarts comparables sont observés dans Luxembourg-Campagne (22,54 €/m² contre 36,22 €/m²), dans le Sud (19,39 €/m² contre 31,52 €/m²) ou encore dans les régions de l'Est et du Nord, bien que les niveaux absolus y soient plus faibles.

Un effet central : la stratification temporelle des loyers

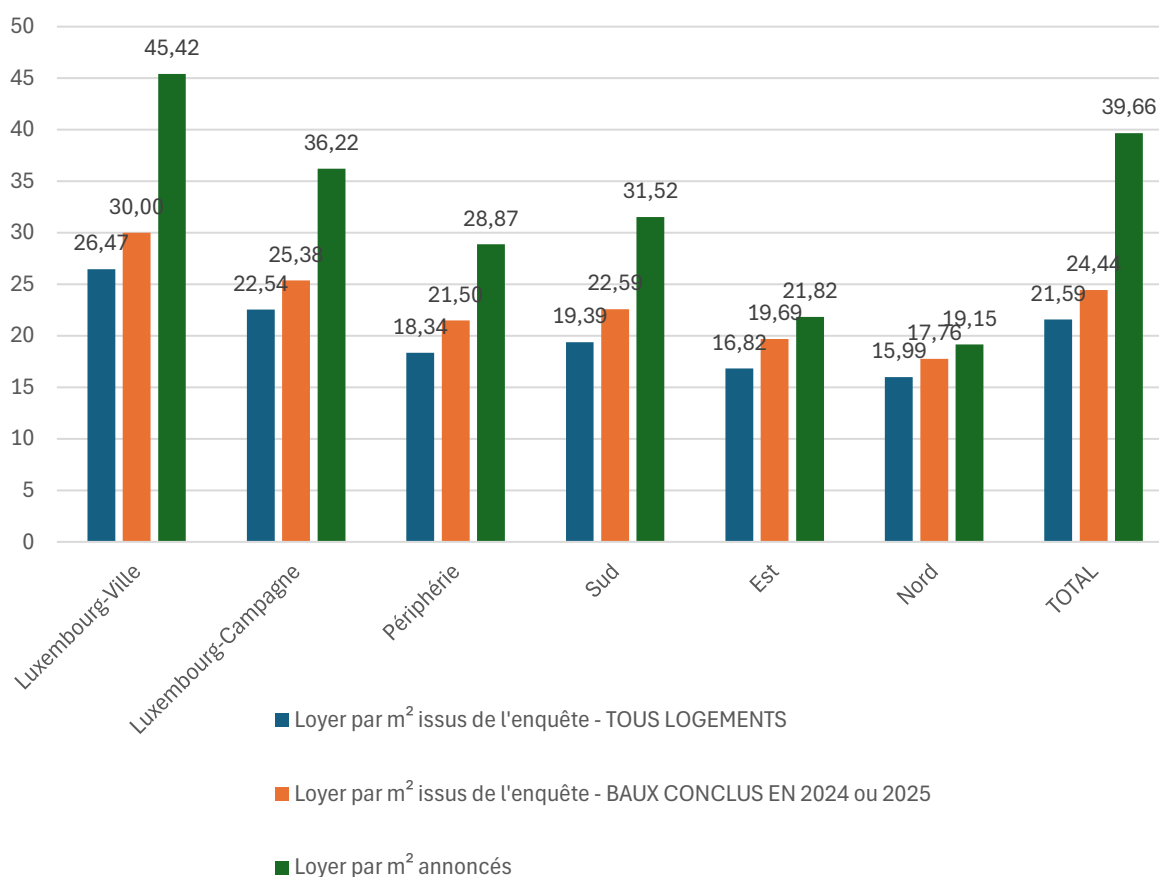
L'explication principale de cet écart réside dans la dimension temporelle des loyers, déjà mise en évidence dans la section précédente. Les loyers en cours de bail correspondent à des contrats conclus à différentes périodes, parfois anciennes, et qui n'ont été ajustés que partiellement au fil du temps. À l'inverse, les loyers annoncés reflètent les conditions actuelles du marché, marquées par une forte tension entre l'offre et la demande.

Les résultats relatifs à la date d'entrée des locataires montrent clairement l'ampleur de cet effet. Les loyers des baux les plus récents (2024-2025) atteignent en moyenne 24,44 €/m², soit un niveau déjà significativement supérieur à la moyenne des loyers en cours de bail. Toutefois, même ces loyers récents restent inférieurs aux loyers annoncés, ce qui indique que le marché continue d'évoluer rapidement à la hausse. Ce phénomène peut être interprété comme une forme de « mémoire du



marché », où les loyers observés à un instant donné reflètent non seulement les conditions actuelles, mais aussi celles des périodes passées. Il en résulte une distribution des loyers étalée dans le temps, avec une coexistence de niveaux très différents selon l'ancienneté des contrats.

Graphique 10 – Loyer par m² moyen issus de l'enquête auprès des bailleurs et loyer par m² annoncé (2025) (en €/m²)



Source : Enquête auprès des multi-proprétaires (2025), Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire-Observatoire de l'Habitat, pour les loyers issus de l'enquête ; Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat, en partenariat avec le portail immobilier Immotop.lu pour les loyers annoncés.

Note : La zone Périphérie réunit les cantons de Capellen et de Mersch. La zone Sud coïncide au canton d'Esch-sur-Alzette. La zone Est correspond aux cantons d'Echternach, de Grevenmacher et de Remich. Enfin, la zone Nord regroupe les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz.

L'écart entre loyers annoncés et loyers en cours de bail suggère également que les loyers annoncés portent sur un sous-ensemble pas nécessairement représentatif du stock de logements locatifs, avec des petites surfaces plus fréquentes, des logements particulièrement bien placés, qui présentent des taux de rotation des locataires plus élevés. Certaines surfaces de coliving et des chambres meublées sont incluses dans les loyers annoncés moyens des logements (malgré les efforts pour identifier et



retirer ces logements des statistiques), alors que ces unités de logements, dont les loyers par mètre carré sont pour rappel typiquement plus élevés, sont clairement exclues du champ d'analyse de l'enquête exploitée dans le présent document.

Des mécanismes d'ajustement incomplets

L'ampleur de l'écart observé souligne également le caractère incomplet des mécanismes d'ajustement des loyers en cours de bail. En théorie, les loyers pourraient converger progressivement vers les niveaux de marché à travers les révisions contractuelles ou les changements de locataires. En pratique, plusieurs facteurs limitent cette convergence.

D'une part, les cadres réglementaires et contractuels encadrent les possibilités d'augmentation des loyers en cours de bail (possibles toutefois tous les deux ans, en respectant évidemment le plafond légal correspondant à 5 % du capital investi réévalué), ce qui contribue à ralentir leur ajustement. D'autre part, les pratiques des bailleurs jouent un rôle important : certains peuvent choisir de ne pas augmenter les loyers au maximum autorisé, notamment pour préserver la stabilité des locataires ou éviter des périodes de vacance locative.

Par ailleurs, les coûts associés à un changement de locataire (remise en état du logement, incertitude sur la solvabilité, risques de vacance) incitent également les bailleurs à maintenir des loyers relativement stables pour les locataires en place. Ces éléments contribuent à créer une forme de « rigidité à la baisse » des écarts entre loyers anciens et loyers de marché.

Implications pour la compréhension du marché locatif

L'existence d'un tel écart a plusieurs implications importantes. Elle met d'abord en évidence une **forme d'inégalité entre les locataires selon leur ancienneté dans le logement** : les ménages récemment installés supportent des loyers nettement plus élevés que ceux présents de longue date. Elle souligne également les difficultés d'accès au logement pour les nouveaux entrants, en particulier dans les zones les plus tendues.

Par ailleurs, cet écart complique l'interprétation des indicateurs agrégés du marché locatif. Une analyse fondée uniquement sur les loyers annoncés pourrait conduire à surestimer le niveau moyen des loyers effectivement payés, tandis qu'une analyse basée uniquement sur les loyers en cours de bail pourrait sous-estimer les tensions actuelles du marché.

Enfin, ces résultats soulignent l'intérêt d'un outil comme le **cadastre des loyers**, qui permet de combiner ces différentes dimensions et de proposer une lecture plus complète du marché. En articulant les loyers en cours de bail avec les loyers annoncés, il devient possible de mieux comprendre les dynamiques d'ajustement et d'anticiper les évolutions futures.



5. Conclusion

Les premiers résultats de l'enquête auprès des multipropriétaires offrent un **éclairage inédit sur le fonctionnement du marché locatif en cours de bail au Luxembourg**. En mobilisant une enquête d'ampleur auprès des multipropriétaires, ce travail permet de dépasser les limites des indicateurs traditionnels et d'appréhender la réalité des situations locatives dans toute leur diversité.

L'analyse met en évidence un premier constat central : **le marché locatif luxembourgeois se caractérise par une forte hétérogénéité des loyers**. Cette dispersion reflète à la fois la diversité des biens (en termes de surface, de qualité et de localisation), mais aussi la coexistence de contrats conclus à différentes périodes. La distribution des loyers révèle ainsi une structure asymétrique, avec un segment intermédiaire dominant, une présence non négligeable de loyers élevés et un maintien de loyers plus faibles associés à des baux anciens.

Cette hétérogénéité s'inscrit également dans une **structuration territoriale très marquée**. Le rôle central de Luxembourg-Ville apparaît de manière nette, avec des niveaux de loyers significativement supérieurs à ceux observés dans le reste du pays. Autour de ce pôle, un gradient spatial se dessine, traduisant les arbitrages entre proximité à l'emploi, accessibilité et conditions de logement. Les écarts observés entre régions témoignent de la forte concentration des opportunités économiques et des tensions qui en découlent sur le marché du logement.

Au-delà de ces dimensions descriptives, l'analyse des déterminants des loyers met en lumière des mécanismes fondamentaux de formation des prix. La **surface du logement** joue un rôle structurant, avec une valorisation plus élevée des petites unités en termes de prix au mètre carré. Les **performances énergétiques** apparaissent également comme un facteur significatif, reflétant à la fois la qualité des logements et l'évolution des préférences des ménages dans un contexte de transition énergétique. Toutefois, c'est la **date d'entrée du locataire** qui constitue le facteur le plus déterminant, en révélant l'importance de la dimension temporelle dans la structuration des loyers.

Ce dernier point permet d'éclairer un résultat majeur du rapport : **l'existence d'un écart très important entre les loyers en cours de bail et les loyers annoncés sur le marché**. Cet écart, observé dans toutes les zones géographiques, traduit une dynamique de hausse rapide des loyers, combinée à une inertie des contrats existants. Il met en évidence une forme de « stratification temporelle » du marché locatif, où coexistent des loyers hérités du passé et des loyers reflétant les conditions actuelles. Cette situation a des implications importantes en termes d'équité entre locataires, d'accès au logement et d'interprétation des indicateurs de marché.

Dans ce contexte, le cadastre des loyers apparaît comme un outil particulièrement pertinent pour analyser les dynamiques du marché locatif. En permettant de relier les niveaux de loyers aux caractéristiques des logements, à leur localisation et à l'ancienneté des baux, il offre une lecture intégrée et nuancée des mécanismes à l'œuvre. Il constitue ainsi un complément indispensable aux données sur les loyers annoncés, en apportant une information essentielle sur les loyers effectivement payés par les ménages.



Il convient néanmoins de rappeler que les résultats présentés reposent sur une enquête comportant certaines limites. La couverture partielle du parc locatif, notamment l'exclusion des logements détenus par des personnes morales et des biens atypiques (par exemple, les unités de coliving cadastrées comme locaux d'habitation), ainsi que les biais potentiels liés à la sélection des répondants, invitent à une interprétation prudente des niveaux absolus. De même, certaines caractéristiques des logements ou des contrats peuvent ne pas être entièrement capturées par les données disponibles.

Malgré ces limites, ce travail pose les bases d'un suivi empirique renouvelé du marché locatif au Luxembourg. À terme, la mise en place d'un cadastre des loyers pérenne, idéalement enrichi par d'autres sources de données (administratives ou fiscales), permettrait d'améliorer encore la précision des analyses et de suivre plus finement les évolutions du marché. Dans un contexte de tension persistante sur le logement, un tel outil constitue un levier important pour éclairer le débat public et orienter les politiques publiques, en fournissant une information fiable, détaillée et régulièrement actualisée sur les loyers effectivement pratiqués.

Le présent rapport constitue ainsi une étape préparatoire à la réalisation effective du cadastre des loyers envisagé dès la conception de l'enquête. Les analyses présentées ont permis d'identifier les principaux déterminants des loyers observés et de mettre en évidence le rôle central de la surface des logements, de leurs performances énergétiques et de leur localisation dans la structuration du marché locatif. Le prochain Rapport d'analyse sera consacré à la **construction d'une grille de loyers de référence fondée sur les loyers effectivement observés dans l'enquête**. Cette grille s'appuiera sur un modèle hédonique des loyers permettant d'estimer l'effet propre des principales caractéristiques des logements sur les niveaux de loyers observés et d'établir des valeurs de référence pour des biens comparables. Les résultats seront ensuite déclinés sous la forme de loyers de référence correspondant à différentes combinaisons de surface, de performance énergétique et de localisation. Une attention particulière sera portée à la dimension territoriale, avec un niveau de granularité géographique adapté à la densité du parc locatif et au nombre d'observations disponibles : lorsque les effectifs le permettront, les références pourront être produites à une échelle fine, tandis que des regroupements géographiques seront privilégiés dans les zones où le marché locatif est plus restreint afin de garantir la robustesse statistique des estimations. Cette démarche permettra de passer d'une analyse descriptive des loyers à un **outil opérationnel d'observation du marché locatif**, offrant un cadre empirique rigoureux pour situer les loyers pratiqués au regard des caractéristiques objectives des logements et des réalités territoriales du Luxembourg.