



Comité de suivi Tripartite Logement

Présentation UEL

26.10.2026

Contexte actuel

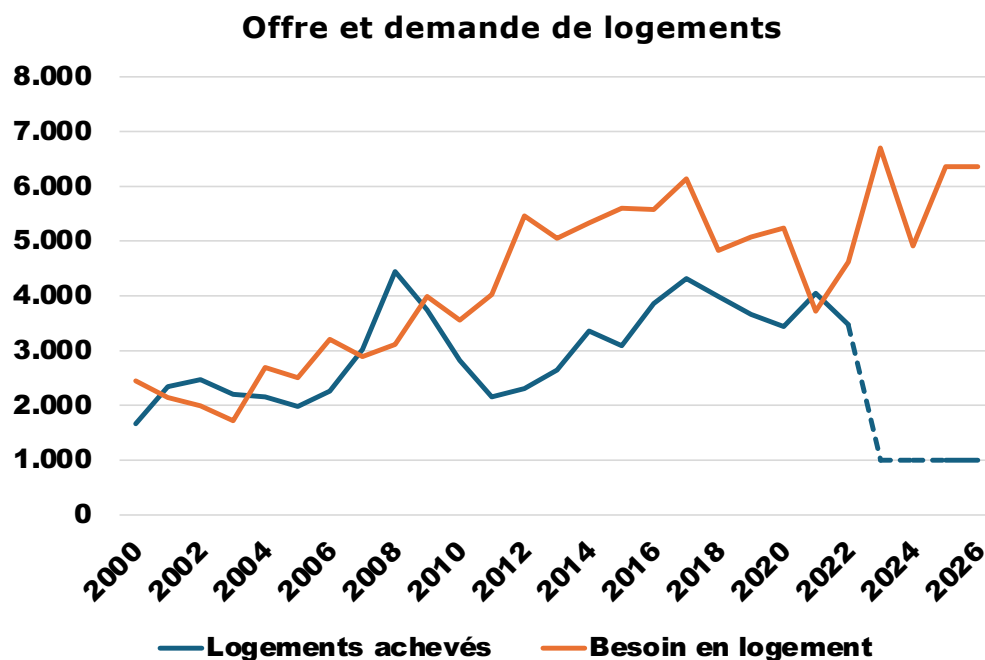
QA3. What do you think are the two most important issues facing (OUR COUNTRY) at the moment? (MAX. 2 ANSWERS) (%)



Source : Spring 2026 Eurobarometer

- **Le logement : première préoccupation nationale**
 - 51 % des résidents citent le logement comme principal défi du pays
 - Un niveau sans équivalent en Europe (UE : 13 %)
- **Une forte attente vis-à-vis des pouvoirs publics**
 - Pression croissante pour des solutions rapides et concrètes
 - Enjeu majeur pour le pouvoir d'achat, la cohésion sociale et l'attractivité du Luxembourg

Contexte actuel

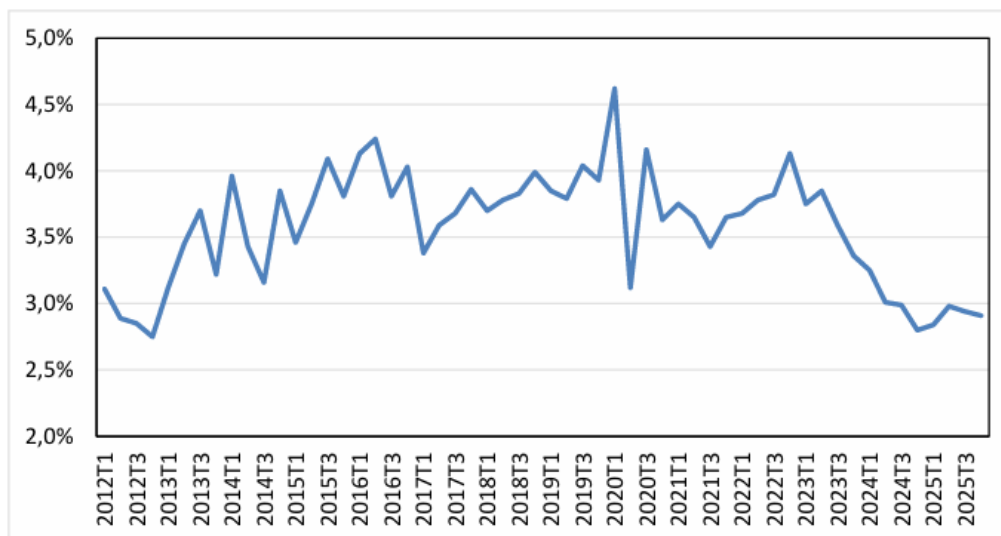


Source : STATEC, estimations et calculs : Chambre des Métiers

- **Une forte croissance démographique à anticiper**
 - Population : +8 % entre 2025 et 2030
 - Une dynamique structurelle qui accroît les besoins en logements
- **Un déficit de logements qui se creuse**
 - Environ 1.000 logements achevés par an depuis 2023
 - Besoin réel estimé entre 5.000 et 7.000 logements par an
- **Un risque croissant pour l'équilibre du marché**
 - Offre largement inférieure à la demande
 - Pression durable sur les prix et l'accès au logement

Contexte actuel

Evolution des investissements dans le logement relatif au PIB



Source : BCL

Un effort financier sans précédent

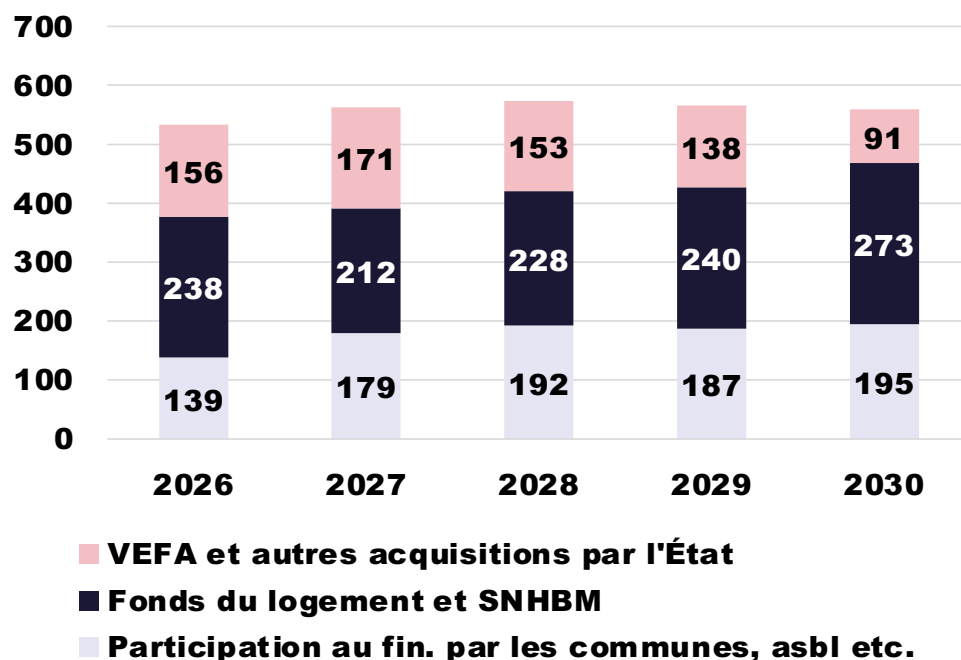
- Plus de 4,4 milliards d'euros d'investissement nécessaires par an
- Équivalent à près de 5 % du PIB

Un déficit d'investissement à combler

- Investissement actuel : 2,9 % du PIB en 2025
- Niveau inférieur à la moyenne historique 2014-2019 (3,8 % du PIB)
- Nécessité d'une mobilisation accrue des capitaux publics et privés

Contexte actuel

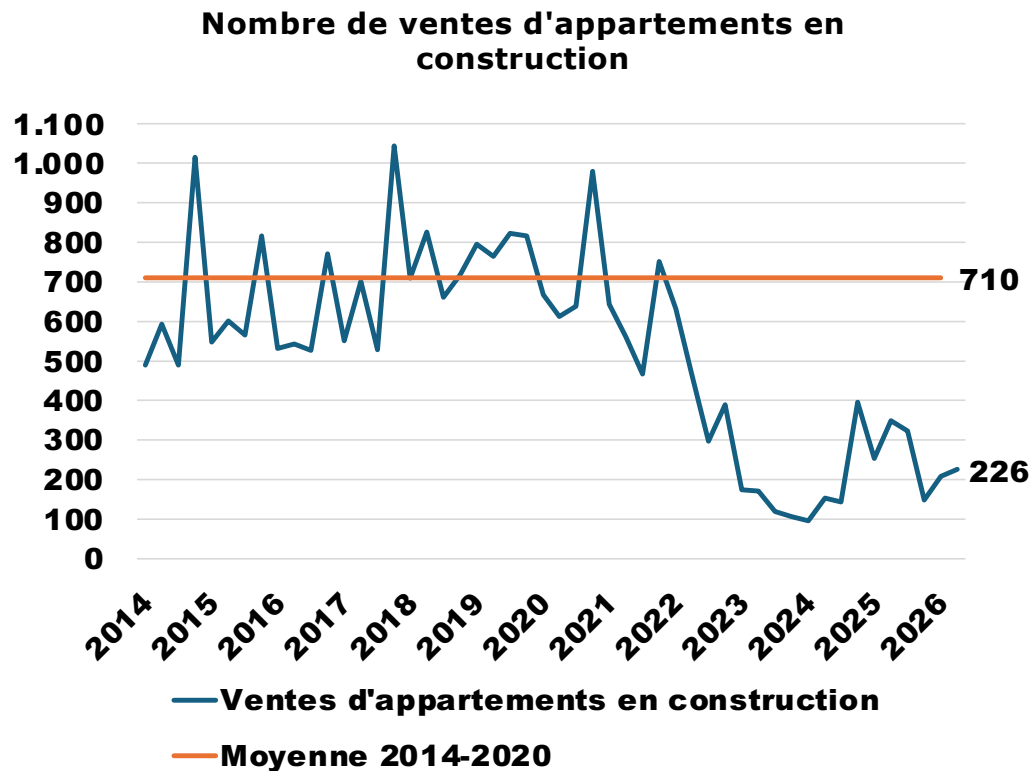
Dépenses du Fonds spécial pour le logement abordable



Source : Ministère des Finances, PFP 2026-2030

- **Le financement : le maillon critique de la politique du logement**
 - Plus de 4,4 Mds € d'investissements nécessaires par an
 - L'effort public représente seulement ~550 M€ par an
 - L'intervention publique ne couvre qu'environ **1/8 des besoins**
- **Le rôle indispensable du capital privé**
 - Les **7/8 restants** doivent provenir de l'investissement privé et institutionnel
 - Sans investisseurs, impossible d'atteindre les objectifs de construction
 - L'État peut impulser et accompagner, mais ne peut financer seul la réponse à la crise

Contexte actuel



Source : STATEC

- **La VEFA reflète l'effondrement de la demande d'investissement**
 - Fort recul des ventes de logements neufs depuis 2022
 - Seulement **149 VEFA** au T4 2025
 - **207 VEFA** au T1 & **226 VEFA** au T2 2026
 - Niveau très inférieur à la moyenne pré-COVID (**710 appartements/trimestre**)
- **Un déficit de production majeur**
 - 8.133 logements neufs non construits depuis 2022 par rapport au rythme moyen de 2014-2020
 - Creusement du déficit entre besoins et offre disponible
- **Baisse de 4.200 salariés dans la construction (-8%)**

Contexte actuel

La crise actuelle prépare la pénurie de demain

- Baisse de la demande d'appartements neufs aujourd'hui = baisse des logements livrés demain
- Risque d'aggravation durable du déficit structurel de logements

Les investisseurs ont besoin d'un cadre prévisible et compétitif

- Toute mesure réduisant la rentabilité attendue risque de freiner les nouveaux investissements
- Annonces de plafonnement accru des loyers : risque de réorientation des capitaux vers d'autres actifs
- Hausse des taux d'intérêt : concurrence renforcée d'autres placements

Des conséquences économiques et sociales majeures

- Risque systémique identifié pour l'économie luxembourgeoise (BCL)

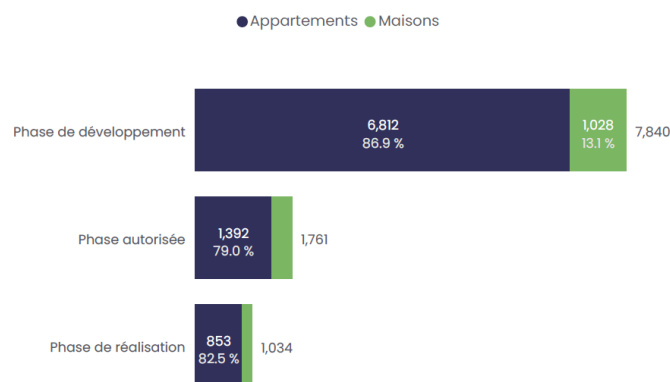
Leçons des expériences internationales

- Un encadrement excessif des loyers peut réduire l'offre locative
- Risque d'effets pervers et de dysfonctionnements du marché observés à l'étranger

Un coût élevé pour les finances publiques

- **>200 M€ de pertes fiscales** liées à la crise des VEFA (+/- **170 M€ de TVA** non perçus & +/- **44 M€ de droits d'enregistrement** perdus)
- Pertes additionnelles liées à l'emploi et aux bénéfices non réalisés

Contexte actuel



dont
Logements abordables

Phase de développement : 522 6.7 %

Phase autorisée : 92 5.2 %

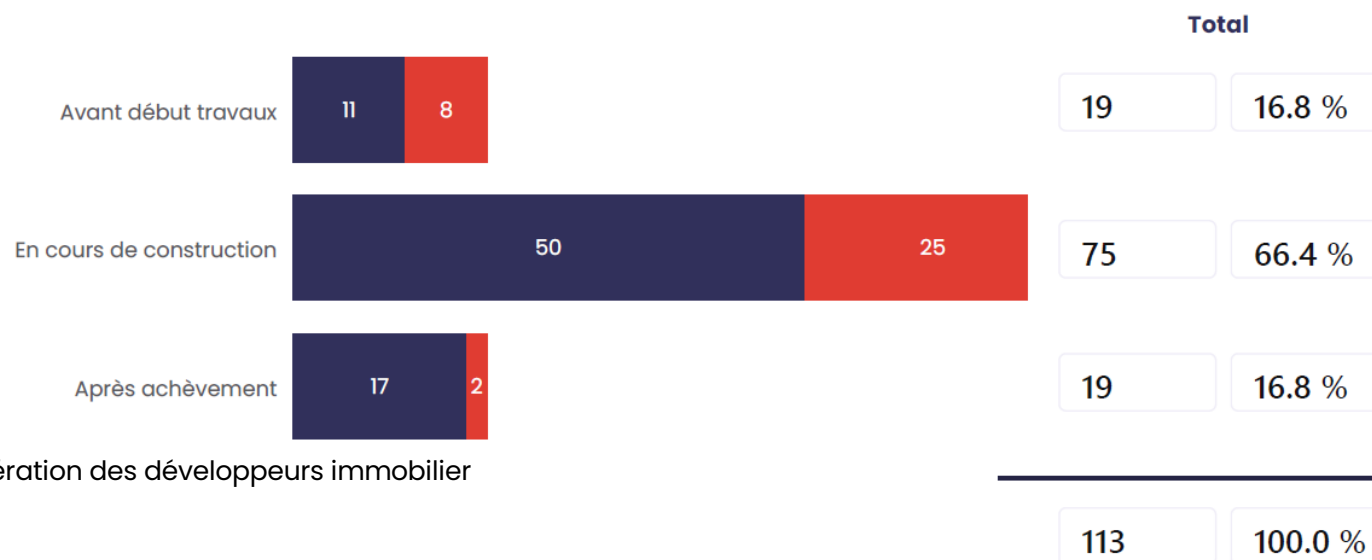
Phase de réalisation : 6 0.6 %

Source : Fédération des développeurs immobilier

- L'enquête T3 2026, basée sur 29 répondants, recense **10.635 logements en développement et non actés**, toutes phases confondues.
- La majorité se situe en phase de développement : 7.840 unités, contre 1.761 en phase autorisée et 1.034 en phase de réalisation.
- Les appartements sont très largement majoritaires dans ce stock, avec 6.812 unités en développement, 1.392 autorisées et 853 en réalisation.
- Les logements abordables représentent 522 unités en phase de développement (6,7 %), 92 en phase autorisée (5,2 %) et seulement 6 en réalisation (0,6 %).

Contexte actuel

● Acquéreurs en occupation propre ● Investisseurs ● Public* ● Information encore inconnu...

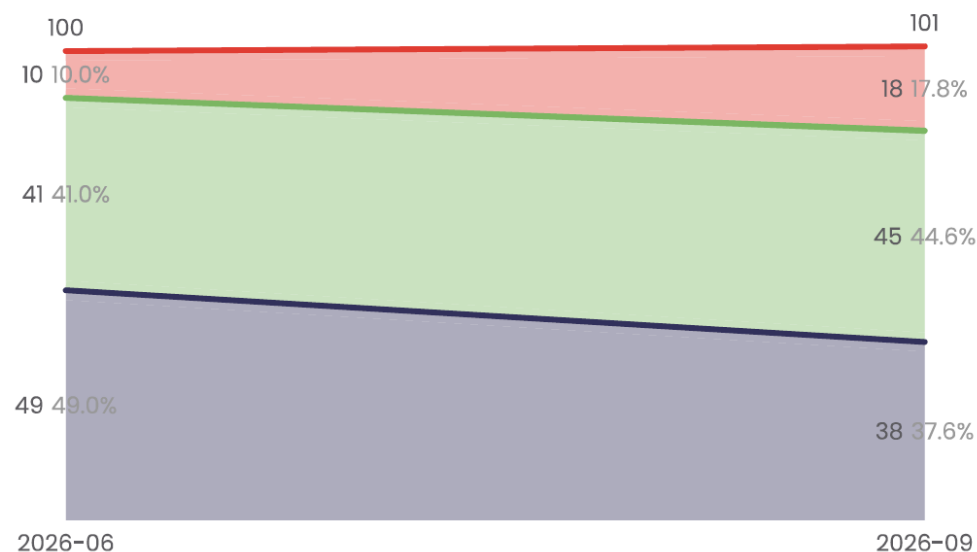


Source : Fédération des développeurs immobilier

- Pour les appartements vendus, les acquéreurs en occupation propre représentent 78 unités sur 113, contre 35 acquisitions par des investisseurs ; aucune vente au public n'est renseignée.

Contexte actuel

● Avant début travaux ● En cours de construction ● Après achèvement



Source : Fédération des développeurs immobilier

- Concernant les ventes, leur nombre est également très stable : **100 logements vendus en T2 contre 101 en T3.**
- Les ventes **avant début des travaux diminuent de 49 à 38 unités**, leur part passant de 49,0 % à 37,6 %.
- Les ventes **en cours de construction progressent de 41 à 45 unités**, représentant 44,6 % des ventes en T3 contre 41,0 % en T2.
- Les ventes **après achèvement passent de 10 à 18 unités**, soit de 10,0 % à 17,8 % des ventes.

Conclusion

La vente sur plan diminue et reste sur un niveau très faible particulièrement préoccupant.

Propositions de l'UEL pour relancer le marché du logement et partant les activités de construction

1. **Adapter le régime de l'amortissement accéléré de 6 % pour les personnes physiques et en étendre le bénéfice aux investisseurs personnes morales**
 - **Booster fir de Wunnengsbau** : Amortissement de 6 % pendant 6 ans lorsque la base amortissable ne dépasse pas 600.000 euros par immeuble. Lorsque le seuil de 600.000 euros est dépassé, un taux de 2 % s'applique sur l'ensemble de la base amortissable, sans limitation de durée.

Propositions UEL

- **Elargir le périmètre des personnes éligibles aux personnes morales, e.a. les SCI**
- **Lorsque le seuil de 600.000 euros est dépassé, le taux de 6 % s'applique à la tranche allant jusqu'à 600.000 euros, tandis que le taux de 2 % s'applique uniquement à la partie excédant ce seuil.**
- **Adapter le plafond de 600.000 euros au type de logement, car s'il convient aux petits et moyens logements, il n'est toutefois pas suffisant pour les grands logements pouvant accueillir des familles**

Propositions de l'UEL pour relancer le marché du logement et partant les activités de construction

2. Adapter le régime de la TVA réduite à 8 % pour logements locatifs à vocation sociale

- **Booster fir de Wunnengsbau :**
 - TVA réduite à 8 % pour logements locatifs à vocation sociale
- Conditions d'éligibilité (Superficie, Prix de vent e au m², Rendement locatif, Durée de mise en location, Profil du locataire)

Propositions UEL

- **Création d'un régime alternatif à vocation écologique :**
 - Introduire un taux de TVA réduit de 8 % pour les logements répondant aux critères de la classe de performance énergétique A
- **TVA réduite à 8 % pour les logements locatifs à vocation sociale**
 - Abolir les conditions d'éligibilité de la superficie inférieure ou égale à 120 m² et du prix de vente au m² inférieur ou égal au prix médian publié par l'Observatoire de l'habitat selon la région et la taille.

Propositions de l'UEL pour relancer le marché du logement et partant les activités de construction

3. Mettre en place un cadre légal permettant le recours à la location-vente (« Mietkauf») comme modèle alternatif d'accession à la propriété

Proposition UEL

- Constituer un groupe de travail réunissant les acteurs concernés afin d'examiner les modalités de mise en œuvre d'un cadre légal permettant le recours à la location-vente
4. Mettre en place une garantie d'achèvement transparente plutôt d'une simple garantie de remboursement. La priorité devait être donnée à l'achèvement des travaux, le recours à l'option de remboursement ne devant être envisagé qu'en dernier ressort, lorsqu'il est matériellement ou juridiquement manifeste que cet achèvement est impossible.
 5. Mettre en place une bonification d'impôt de 21 % applicable aux acquisitions en VEFA d'immeubles ou parties d'immeubles atteignant au moins le niveau A en matière de performance énergétique (personnes morales et physiques)

Propositions de l'UEL pour relancer le marché du logement et partant les activités de construction

- 6. Introduire la possibilité de louer les logements sur stock pendant une période limitée de 3 ans, sans que le futur acquéreur ne perde le bénéfice de la TVA logement**
- 7. Revoir la base taxable des loyers perçus par les investisseurs après la période de l'amortissement accéléré : aligner la fiscalité des revenus locatifs à celles des revenus d'intérêts**
 - Introduire une taxe libératoire de 20 % pour les personnes physiques**
 - Prévoir une imposition au demi-taux pour les personnes morales**

