

2025



Table des matières

01	Situation sur le marché du logement	2	04	Observatoire de l'Habitat	50
1.1.	La demande de logements	3	05	Relations avec la Chambre des Députés	52
1.2.	La production de logements	5	5.1.	Questions parlementaires et heures de questions	53
1.3.	Prix de vente et loyers des logements	7	5.2.	Débats, motions, pétitions et propositions de loi	57
1.4.	Analyse des conditions de logement au Luxembourg	14	5.3.	Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire	57
02	Logements publics abordables	18	06	Relation avec le Service de l'Ombudsman	60
2.1.	Aides à la pierre accordées par l'État	19	07	Nouveautés dans la législation et jurisprudence administrative	62
2.2.	Acquisition par l'État de logements en Vente en l'état futur d'achèvement	24	08	Relations publiques et autres activités	70
2.3.	Stratégie foncière	26	8.1.	Conférences de presse	71
2.4.	Cellule de soutien aux communes et Pacte Logement 2.0	27	8.2.	Foires	73
2.5.	La location abordable	34	8.3.	Conférences et autres événements	73
2.6.	Gestion Locative Sociale	37	8.4.	Campagnes d'informations grand public	75
2.7.	Plan Sectoriel Logement	38	8.5.	Participation du Département du logement à des groupes de travail, comités et autres	76
03	Aides au logement	40	8.6.	Communication en ligne	78
3.1.	Aides à la location	41			
3.2.	Aides à la propriété	42			
3.3.	Remboursement des différentes aides individuelles au logement	46			
3.4.	Récapitulatif des aides individuelles au logement accordées par l'État	47			
3.5.	Le Guichet unique des aides au logement	48			



Situation sur le marché du logement



1.1. La demande de logements

La demande forte pour le logement au Luxembourg découle de l'évolution rapide de la population, elle-même une conséquence du dynamisme économique du pays. Si les conditions de financement des emprunts immobiliers ont encouragé cette demande depuis 2010 avec des taux historiquement bas, la remontée rapide des taux d'intérêts en 2022 a causé une perte importante de pouvoir d'achat qui continue de peser sur la demande en logements. Si une partie de ce pouvoir d'achat a été retrouvé pour le segment de l'existant, la demande est toujours en berne en ce qui concerne les ventes en état futur d'achèvement (VEFA), comme le montre la section 1.3.

1.1.1. Évolution de la population du Grand-Duché depuis 2001

La population du Grand-Duché est en croissance permanente. D'après les derniers chiffres disponibles du STATEC, le Grand-Duché comptait 682.000 habitants au 1^{er} janvier 2025. Ceci correspond à une augmentation de la population totale de 1,5 % par rapport à 2024. Ce taux d'accroissement de la population est l'un des plus bas de la dernière décennie, exception faite des années 2020 et 2021, marquées par le COVID-19. Pendant la période de 2001 à 2025, notre population a connu une augmentation de 242.500 personnes (+55,2 %).

Au-delà, les chiffres du STATEC révèlent que la population du Grand-Duché continue à croître et affiche en 2024 un solde naturel (naissances – décès) de 1.988 ainsi qu'un solde migratoire (arrivées – départs) de 9.281. La population de résidence a donc augmenté de 9.923 personnes.¹

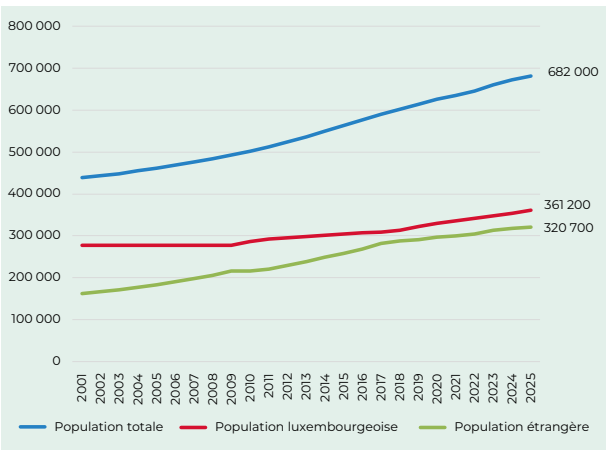
1 A noter qu'il existe également un ajustement statistique de -1.346, consistant à un nettoyage informatique du Registre National des Personnes Physiques.

Évolution de la population luxembourgeoise et étrangère du Grand-Duché entre 2001 et 2025

Année (au 1 ^{er} janvier)	Population totale	Population luxembourgeoise	Population étrangère
01/01/2001	439.500	277.200	162.300
01/01/2002	444.100	277.300	166.700
01/01/2003	448.300	277.600	170.700
01/01/2004	455.000	277.200	177.800
01/01/2005	461.200	277.500	183.700
01/01/2006	469.100	277.800	191.300
01/01/2007	476.200	277.900	198.300
01/01/2008	483.800	277.900	205.900
01/01/2009	493.500	278.000	215.500
01/01/2010	502.100	285.700	216.400
01/01/2011	512.400	291.900	220.500
01/01/2012	524.900	295.000	229.900
01/01/2013	537.000	298.200	238.800
01/01/2014	549.700	300.800	248.900
01/01/2015	563.000	304.300	258.700
01/01/2016	576.200	307.000	269.200
01/01/2017	590.700	309.200	281.500
01/01/2018	602.000	313.800	288.200
01/01/2019	613.900	322.400	291.500
01/01/2020	626.100	329.600	296.500
01/01/2021	634.700	335.300	299.400
01/01/2022	645.400	341.200	304.200
01/01/2023	660.800	347.400	313.400
01/01/2024	672.100	354.400	317.700
01/01/2025	682.000	361.200	320.700
Variations 2001-2025	+ 242.500 (+55,2 %)	+ 84.000 (+30,3 %)	+ 158.400 (+97,6 %)

Source: STATEC, situation au 1^{er} janvier de chaque année – chiffres arrondis.

Évolution de la population entre 2001 et 2025



Source: STATEC

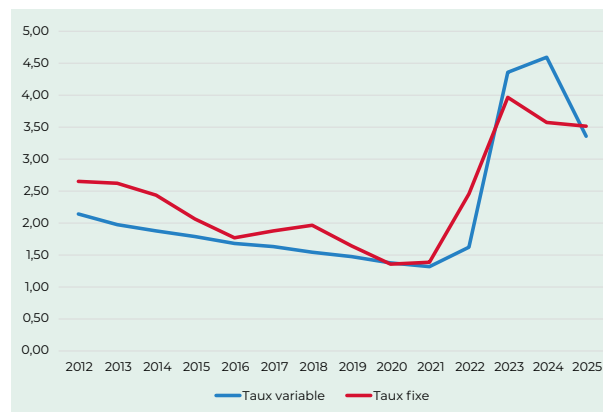
Graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

1.1.2. Évolution des taux d'intérêt relatifs aux crédits immobiliers entre 2005 et 2025

Dès le déclenchement de la crise financière en 2008, la Banque Centrale Européenne agit énergiquement, ramenant son taux directeur de refinancement BCE de 4,25 % en octobre 2008 à 1 % en 2009, puis à 0 % en 2016 pour les laisser inchangés jusqu'à 2022 afin de soutenir au mieux l'économie. Cette baisse du taux directeur a influencé directement le prix des prêts hypothécaires augmentant ainsi pendant 10 ans massivement les capacités de financement des acteurs du marché immobilier.

Depuis septembre 2022, le marché de l'immobilier est confronté à une hausse marquante des taux d'intérêt des crédits logements, un choc qui a impacté fortement la demande immobilière du fait de coûts de financement plus élevés. En décembre 2022, la BCE a décidé d'augmenter le taux directeur à 2,5 %, avec des hausses supplémentaires déclenchées jusqu'à septembre 2023. Cette augmentation du taux directeur a eu une influence directe sur les prêts hypothécaires. Cette hausse marquante des taux d'intérêt des crédits logements a néanmoins commencé à légèrement fléchir en 2024, en lien avec la baisse du taux directeur de la BCE amorcée en juin 2024.

Évolution des taux d'intérêt relatifs aux prêts hypothécaires entre 2012 et 2025 (moyenne annuelle)



Source: BCL

Graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Note: Les données de 2025 s'arrêtent en novembre. Le taux variable inclut aussi des prêts avec fixation initiale inférieure ou égale à un an. Le taux fixe correspond à une durée initiale supérieure à 10 ans.

Selon la Banque Centrale du Luxembourg, le taux sur les crédits immobiliers accordés à **taux variable**, qui était de 1,3 % en 2021, est passé en novembre 2022 à 2,5 %, en novembre 2023 à 4,73 % et en novembre 2024 à 4,22 %. En novembre 2025, ce taux se situait à 3,07 %.

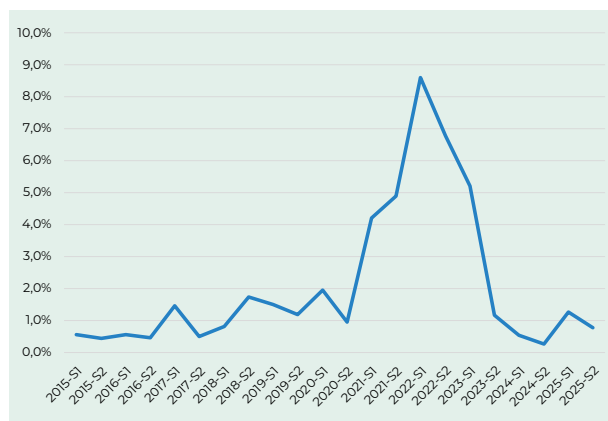
Le taux d'intérêt fixe (fixation du taux supérieure à 10 ans) sur les crédits immobiliers accordés aux ménages a connu une évolution similaire (avec néanmoins une baisse plus marquée en 2024), passant de 1,43 % en novembre 2021 à 3,31 % en novembre 2022, à 4,16 % en novembre 2023 et à 3,44 % en novembre 2024. En novembre 2025, ce taux se situait à 3,75 % suite à une remontée sur la deuxième moitié de 2025.

1.1.3. Évolution de l'indice des prix de la construction

L'indice des prix de la construction du STATEC mesure les variations de prix (hors TVA) des prestations réalisées dans la construction résidentielle, hors terrain. Il prend en compte l'évolution des prix des matériaux et de la main-d'œuvre mais aussi les changements de productivité et de marge des entrepreneurs.

Cet indice a connu une forte augmentation à partir de l'année 2021, porté par le renchérissement du prix de certains matériaux et du coût de la main d'œuvre (surtout depuis 2023). Les données disponibles montrent un retour à un taux de variation annuelle bas en 2024. Après plusieurs semestres de faible progression, les prix de la construction résidentielle tendent à se raffermir, marquant une hausse de 0.8 % entre avril et octobre 2025.

Évolution de l'indice des prix de la construction entre 2010 et 2025 (taux de variation semestrielle)



Source: STATEC

Graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

L'augmentation des prix de la construction a eu un impact sur la demande pour des logements vendus en VEFA du fait de l'inclusion par les promoteurs immobiliers d'une clause d'indexation des prix à la livraison sur base de l'indice des prix de la construction. Les incertitudes sur le prix futur d'un logement acheté en VEFA qui découlent de cette indexation ont en effet pu inciter certains acheteurs à se reporter sur le segment des logements existants. De nombreux promoteurs ont depuis mis fin à ce système, dans le but de garantir davantage de visibilité pour le client final dans son prix futur. En contrepartie, le prix fixé lors de la signature du contrat de VEFA s'en trouve renchéri.

1.2. La production de logements

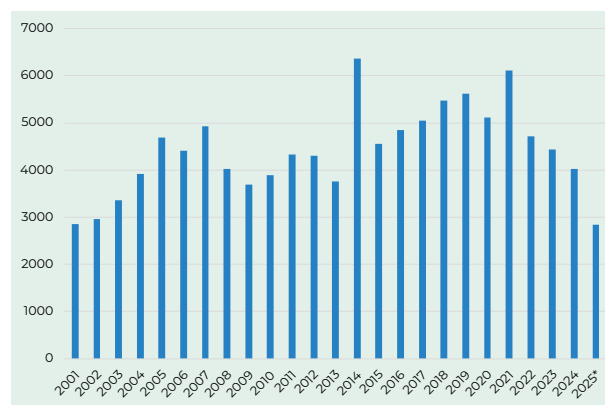
Du côté de l'offre, si les autorisations à bâtir délivrées par les communes sont un indicateur avancé de la production de logements, c'est le nombre de logements achevés qui traduit au mieux la façon dont le marché du logement répond à la demande en logements.

1.2.1. Évolution du nombre des autorisations à bâtir depuis 2001

Entre 2011 et 2021, la moyenne annuelle des logements autorisés s'élevait à 5.046 unités. La diminution continue des nouvelles autorisations à bâtir depuis 2021 peut s'expliquer par l'augmentation des coûts de construction sous forme des prix des matériaux et de l'énergie, couplée à une réduction de la demande en raison de la hausse des coûts de financement et de la baisse moins marquée du prix des logements neufs par rapport aux logements anciens.

En 2025, le nombre d'autorisations de bâtir pour les 9 premiers mois de l'année (*) était de 2.839, contre 2.610 à la même période en 2024, et 3.492 à la même période en 2023.

Évolution du nombre annuel de logements autorisés entre 2001 et 2025



Source: STATEC

Graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

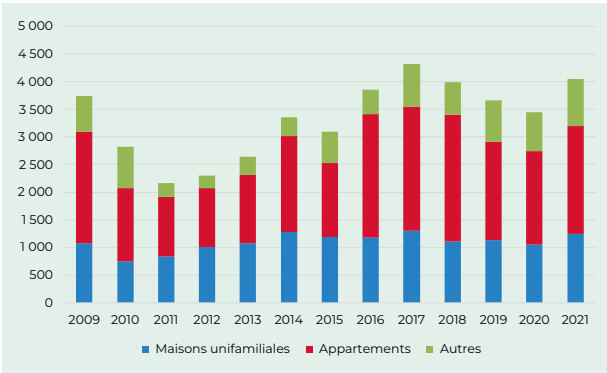
* Note: Pour 2025, seuls les 3 premiers trimestres sont disponibles

1.2.2. Logements nouvellement construits

a) Évolution du nombre des logements achevés entre 2009 et 2021²

Entre 2009 et 2021, 43.438 logements ont été achevés sur le territoire du Luxembourg, ce qui correspond en moyenne à 3.341 unités par année.

Évolution du nombre de logements achevés entre 2009 et 2021



Source: STATEC
Graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

En 2021, le nombre de logements achevés était de 1.248 maisons unifamiliales, de 1.947 appartements et de 856 logements dans d'autres types de bâtiments. Les appartements représentent environ la moitié du total des logements achevés depuis la fin des années 1990.

b) Évolution de la taille moyenne des logements³

Les surfaces moyennes des logements achevés n'ont pas sensiblement changé entre 2001 et 2011. La surface habitable moyenne par maison unifamiliale est passée de 140 m² en 2001 à 134 m² pour l'année 2021. Concernant la surface habitable des logements dans les maisons à appartements, celle-ci est passée de 71 m² à 65 m² en 2021.

Évolution de la taille des logements entre 2001 et 2021 (en m²)

Année	Surface moyenne par maison unifamiliale	Surface moyenne par appartement
2001	140	71
2002	143	71
2003	139	72
2004	140	70
2005	138	71
2006	134	67
2007	135	67
2008	130	53
2009	131	64
2010	131	65
2011	128	60
2012	144	70
2013	143	70
2014	140	66
2015	145	66
2016	139	62
2017	137	67
2018	137	66
2019	137	67
2020	138	70
2021	134	65

Source: STATEC - Surface moyenne (en m²) des unités d'habitation pour les bâtiments résidentiels achevés 1996 - 2021

2 Chiffres pour 2022, 2023, 2024 et 2025 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport

3 Chiffres pour 2022, 2023, 2024 et 2025 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport

c) Evolution du nombre de logements achevés par immeuble à appartement⁴

Les 254 immeubles à appartements réalisés au total en 2021 comprenaient 1.947 unités de logements. La moyenne du nombre de logements par immeuble à appartement pour la période 2001 – 2021 est de 7,6 unités.

Évolution du nombre moyen de logements par immeuble à appartements achevé entre 2001 et 2021

Année	Nombre d'immeubles à appartements	Nombre de logements dans des immeubles à appartements	Nombre moyen de logements par immeuble à appartements
2001	150	1.237	8,25
2002	119	1.085	9,12
2003	162	1.118	6,90
2004	186	1.099	5,91
2005	160	1.114	6,96
2006	149	1.246	8,36
2007	214	1.887	8,82
2008	299	2.400	8,03
2009	313	2.018	6,45
2010	184	1.331	7,23
2011	162	1.072	6,62
2012	133	1.062	7,98
2013	178	1.238	6,96
2014	238	1.744	7,33
2015	186	1.329	7,15
2016	261	2.233	8,56
2017	284	2.241	7,89
2018	277	2.298	8,30
2019	253	1.779	7,03
2020	220	1.685	7,66
2021	254	1.947	7,66

Source: STATEC - Statistiques des bâtiments achevés

1.3. Prix de vente et loyers des logements

1.3.1. Les statistiques des prix de vente des appartements

Depuis septembre 2013, l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC diffusent conjointement des statistiques trimestrielles sur les prix de vente des appartements, permettant de

faire une distinction entre appartements existants (assimilés au marché de l'ancien) et appartements en construction (assimilés au marché du neuf). Ces statistiques sont basées sur les **actes notariés**, tels qu'ils sont repris dans les données de la Publicité Foncière transmises par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Ces statistiques ont permis de montrer que :

- L'année 2025 a été marquée par une **forte volatilité de l'activité, largement influencée par les mesures fiscales arrivées à échéance au 30 juin 2025**.

Après une première poussée fin 2024, l'activité a culminé au 2^e trimestre 2025, avant de se replier au 3^e trimestre, une fois les principaux effets d'anticipation dissipés. Sur 12 mois, l'activité progresse néanmoins nettement : au 3^e trimestre 2025, le nombre de transactions augmente de +5,6 % pour les appartements existants et de +27,7 % pour les maisons existantes par rapport au 3^e trimestre 2024. Les appartements en construction affichent une hausse beaucoup plus marquée (+125,0 %), mais à partir d'un niveau historiquement bas. Globalement, les volumes observés au 3^e trimestre 2025 se rapprochent des standards d'avant-crise pour l'existant, tandis que l'activité dans le neuf reste nettement en retrait.

- Les prix des logements, ont quant à eux, connu une trajectoire en deux temps. Au 2^e trimestre 2025, l'indice hédonique des prix fourni par le STATEC avait progressé de +4,5 % sur un trimestre, dans un contexte de forte activité liée aux mesures fiscales. Ce mouvement est suivi d'une correction au 3^e trimestre 2025, avec une baisse de -3,1 % sur le trimestre. Sur 12 mois, **les prix restent toutefois légèrement orientés à la hausse, avec une progression de +1,2 %** entre le 3^e trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2025. Les prix des logements progressent moins vite que les prix à la consommation (l'inflation mesurée par l'Indice des Prix à la Consommation National s'élevant à +2,4 % sur la même période).

⁴ Chiffres pour 2022, 2023, 2024 et 2025 non disponibles au moment de la rédaction de ce rapport

- Les écarts entre segments sont **marqués, tant pour les évolutions de l'activité que pour celles des prix**. Sur

12 mois (entre le 3^e trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2025), les prix augmentent de +0,7 % pour les appartements existants, de +1,1 % pour les maisons existantes et de +2,8 % pour les appartements en construction (VEFA). Les évolutions sur ce dernier segment sont très volatiles, puisque le nombre de transactions est relativement limité, le marché étant alors soumis à de forts effets de composition (des changements dans le type et la localisation des projets de construction d'un trimestre à l'autre).

- Le prix de vente moyen des appartements existants s'élève à **7.779 €/m² en moyenne nationale** en 2024-2025 (plus précisément entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 septembre 2025), alors que le prix de vente moyen des appartements en construction s'établissait à **10.109 €/m²** sur la même période.
- Les différences sur le territoire sont toutefois très importantes: pour un appartement existant par exemple, le prix de vente moyen dépasse 10.000 €/m² à Luxembourg-Ville, Bertrange et Niederanven, alors qu'il est inférieur à 6.000 €/m² dans certaines communes du nord et de l'ouest du pays.

En 2025, l'ensemble des statistiques des prix de vente des appartements a été mise à jour **chaque trimestre**, en mars, juin, septembre et décembre. Ces statistiques sont notamment disponibles sur le [site internet de l'Observatoire de l'Habitat](#), sur la plate-forme de données luxembourgeoise [data.public.lu](#) et visualisables sur le [Géoportail national](#).

1.3.2. Offres et prix immobiliers proposés dans les annonces

Depuis 2012, un partenariat avec le portail immobilier **IMMOTOP.LU** permet à l'Observatoire de l'Habitat de disposer de l'ensemble des annonces publiées sur ce portail au cours du trimestre.

Ces données sont utilisées par l'Observatoire de l'Habitat pour le calcul des indicateurs trimestriels des prix annoncés, qui permettent de suivre les évolutions de l'offre et des prix proposés à la vente et à la location. Elles sont également utilisées pour réaliser un suivi des **prix et loyers annoncés par commune et par quartier à Luxembourg-Ville**. En 2025, l'ensemble des statistiques des prix et loyers annoncés des maisons et des appartements a été mise à jour **chaque trimestre**, en mars, juin, septembre et décembre.

Ces statistiques ont mis en évidence les faits suivants:

- La trajectoire des loyers annoncés en fin d'année 2024 et sur les 3 premiers trimestres 2025 est d'abord marquée par son irrégularité, par la volatilité de la série. Au total, **la hausse des loyers annoncés des appartements sur 12 mois** (c'est-à-dire entre le 3^e trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2025) **reste relativement modérée (+1,2 %)**, très similaire à celle relevée pour les prix de vente des appartements. Cette progression des loyers annoncés des appartements sur 12 mois reste ainsi nettement inférieure à celle des prix à la consommation mesurée par l'IPCN (+2,4 %) sur la même période.
- Sur le segment assez particulier de la **location de chambres meublées**, qui représente actuellement environ 18 % de l'offre locative totale, la hausse des loyers annoncés est plus proche de l'inflation: +2,3 % par rapport au 3^e trimestre 2024.
- Il faut souligner qu'il s'agit des loyers demandés par les bailleurs pour de nouveaux contrats de location. L'augmentation des **loyers en cours de bail** (pour les locataires qui ne changent pas de logement) est très comparable à celle des loyers annoncés: +1,4 % pour l'indice des loyers du STATEC entre le 3^e trimestre 2024 et le 3^e trimestre 2025.
- Luxembourg-Ville joue un rôle majeur sur le marché de la location d'appartements: **la capitale concentrait en 2024-2025 environ 58 % des annonces de location d'appartements**.

- Les loyers annoncés moyens par commune sont évidemment influencés par la **distance à la capitale**, qui concentre une grande partie des services et emplois, et donc de l'attractivité. Mais ils sont également influencés par les **différences dans les surfaces moyennes des logements par commune**, la part des studios et éventuellement des chambres meublées, qui rendent la comparaison des chiffres bruts de loyer par m² assez difficile. C'est pourquoi l'Observatoire de l'Habitat propose un [simulateur des loyers annoncés](#) permettant de comparer des logements comparables entre communes.

Ces statistiques des loyers annoncés sont notamment disponibles sur le [site internet de l'Observatoire de l'Habitat](#) ainsi que sur la plate-forme de données luxembourgeoises [data.public.lu](#). Elles sont également visualisables sur le [Géoportail national](#).

1.3.3. « Le Logement en Chiffres », publication conjointe avec le STATEC

Depuis l'année 2014, l'Observatoire de l'Habitat du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et le STATEC diffusent conjointement une **publication dédiée au logement**. L'objectif de cette publication conjointe est de faire le point sur la situation du marché de l'immobilier résidentiel, mais également d'apporter des éclairages complémentaires sur le marché du logement. Pour cela, la publication est structurée en trois rubriques complémentaires:

- les **principales tendances** de l'immobilier résidentiel: évolutions des prix de vente des appartements, de l'activité sur le marché des ventes d'appartements, de l'activité de la construction, des prix de construction, etc.;
- un **tableau de bord** incluant des statistiques plus structurelles sur les niveaux de prix de vente des appartements et des maisons selon la

surface du logement, sur les niveaux de prix dans les différentes zones géographiques et les grandes communes du pays;

- un ou plusieurs **focus**: des études plus spécifiques consacrées à un thème en lien avec l'immobilier résidentiel.

Au cours de l'année 2025, 2 éditions du « **Logement en Chiffres** » ont été publiées (en mars et septembre) avec au total 4 focus portant sur:

Mars 2025

- la baisse des prix des appartements existants entre 2022 et 2024;
- la prise en compte des prix des logements des propriétaires occupant leur logement dans l'indice des prix à la consommation;

Septembre 2025

- les évolutions de l'activité de la vente d'appartements et l'impact des mesures fiscales et réglementaires depuis 2007;
- l'accessibilité comme facteur déterminant des prix de l'immobilier, mesurée par l'intégration du temps de trajet dans une approche hédonique.

1.3.4. Une estimation du taux de rendement d'un investissement locatif au Luxembourg

Le rapport d'analyse n°13 de l'Observatoire de l'Habitat, publié en février 2025, visait à fournir des estimations du **taux de rendement d'un investissement locatif au Luxembourg**.

Le point de départ de ce travail reposait sur des travaux précédents de l'Observatoire de l'Habitat, qui avaient mis en évidence l'existence de cycles sur le marché immobilier résidentiel au Luxembourg. Quatre épisodes de hausse des prix avaient pu être identifiés depuis 1975, contribuant au niveau actuel des prix des logements. L'épisode le plus récent était celui observé entre 2010 et 2022. Il était toutefois difficile d'expliquer la forte accélération de la croissance des prix des logements entre 2018 et 2022 par le simple

jeu de l'offre et de la demande, puisque les fondamentaux économiques n'avait pas connu de grands changements par rapport aux années précédentes.

Dans ce contexte, le rapport d'analyse n°13 se concentre sur une hypothèse centrale : le **rôle des investisseurs locatifs dans la dynamique haussière des prix, notamment entre 2018 et 2022**. Il cherche à répondre à plusieurs questions clés : comment mesurer le rendement d'un investissement locatif ? Quelles sont ses composantes ? Comment ces composantes ont-elles évolué entre 2010 et 2024, et comment expliquent-elles les comportements des investisseurs ?

Les résultats montrent que le **rendement locatif brut** est resté relativement stable entre 2010 et 2018, oscillant autour de 4,3 % à 4,6 %, malgré des différences importantes selon la localisation et le type de bien. À partir de 2018, la forte accélération des prix de l'immobilier, nettement plus rapide que celle des loyers, a entraîné une dégradation marquée du rendement locatif brut, qui atteint un point bas estimé à environ 3,0 % en 2022. À partir de mi 2022, la correction des prix, combinée à la poursuite de la hausse des loyers, a permis un redressement du rendement brut, estimé à 3,7 % en 2023.

Le rapport souligne toutefois que le rendement brut ne suffit pas à expliquer les comportements des investisseurs. Le **coût du financement** joue un rôle central. Jusqu'en 2021, des taux d'intérêt historiquement bas ont soutenu l'investissement locatif, même dans un contexte de rendement brut en baisse. La remontée brutale des taux d'intérêt à partir de 2022 a profondément modifié l'équation économique, rendant le financement beaucoup plus coûteux et dégradant fortement le rendement net après crédit.

Une autre composante déterminante est celle des **anticipations de plus-values**. En s'appuyant sur des anticipations adaptatives, le rapport montre que la perspective de plus-values élevées entre 2018 et 2022 a probablement joué un rôle clé dans l'attractivité de l'investissement locatif, malgré la baisse du rendement locatif brut.

À l'inverse, la baisse des prix et la hausse des taux ont rapidement inversé ces anticipations, devenues négatives à partir de fin 2022 ou 2023.

La **fiscalité de l'investissement immobilier** constitue enfin un levier majeur, historiquement favorable au Luxembourg, notamment via la déductibilité des charges d'intérêt et l'amortissement accéléré pour les logements acquis en VEFA. Toutefois, son impact reste très dépendant de la situation individuelle de l'investisseur et ne compense plus, à court terme, la hausse du coût du financement et la dégradation des perspectives de plus-values.

En agrégeant les différentes composantes — rendement brut, coût du financement, fiscalité et plus-values anticipées — le rapport conclut **que le taux de rendement locatif net instantané a beaucoup baissé entre 2022 et 2024**. L'estimation théorique réalisée dans le rapport ne tient pas compte de la durée totale de détention du bien, il s'agit simplement d'une projection de la rentabilité de l'investissement pour l'année à venir. Toutefois, cette estimation théorique explique le désintérêt des investisseurs pour l'investissement dans un logement locatif en 2024. C'est d'autant plus vrai que la hausse des taux d'intérêt a rendu certains placements alternatifs (des obligations par exemple) relativement plus intéressants.

1.3.5. Une segmentation géographique des prix des terrains à bâtir en zone résidentielle au GrandDuché de Luxembourg

Le rapport d'analyse n°15 de l'Observatoire de l'Habitat, publié en février 2025, se focalisait sur les **différences territoriales en matière de prix des terrains à bâtir sur la période 2020-2022**.

Il s'inscrivait dans les travaux de suivi de l'Observatoire de l'Habitat, qui mettent en évidence depuis plus d'une décennie le rôle central du foncier dans la hausse des prix immobiliers, bien davantage que les coûts de construction. Les écarts géographiques de

prix des logements trouvent ainsi leur origine principale dans les différences de valorisation des terrains entre communes.

L'étude s'appuie sur des données exhaustives issues de la Publicité Foncière, complétées par des informations cadastrales et réglementaires. Seules les parcelles libres de toute construction, situées majoritairement en zones d'habitation ou en zones mixtes dans les Plans d'Aménagement Général (PAG) des communes, sont retenues. Cette approche permet une analyse homogène du foncier à vocation résidentielle sur la période 2020-2022.

Afin de neutraliser les effets de composition des transactions d'une année à l'autre, l'Observatoire de l'Habitat recourt à un **modèle hédonique des prix**. Celui-ci décompose le prix de vente par are en fonction de 3 grandes catégories de facteurs:

1. les caractéristiques intrinsèques de la parcelle (sa surface, sa forme, le fait qu'il s'agisse d'une parcelle de type « *Baulücke* »);
2. les informations issues des PAG (zoning et constructibilité autorisée dans le PAP « nouveau quartier », lorsque cette information existe);
3. la date de transaction (les prix ayant fortement augmenté sur la période 2020-2022).

Les résultats montrent que **quelques variables expliquent l'essentiel des variations de prix**. La surface a un effet négatif marqué sur le prix par are, tout comme une forme allongée de la parcelle, tandis qu'une parcelle compacte ou située dans le tissu urbain existant (*Baulücke*) bénéficie d'une prime. Le zonage réglementaire joue également un rôle déterminant: les terrains en zone d'habitation 2 ou en zone mixte, ainsi que ceux disposant d'une densité constructible élevée, sont nettement plus chers. Enfin, les effets temporels confirment une forte augmentation des prix entre 2020 et 2022.

Dans une seconde étape, la contribution spécifique de la localisation communale est

isolée à partir des résidus moyens du modèle hédonique. Ces résidus, interprétés comme un « prix net de la localisation », servent de base à une **segmentation géographique par algorithme de *clustering***, avec contrainte de continuité spatiale. Plusieurs scénarios sont testés, mais les critères statistiques privilégient un découpage en 6 classes de communes.

La segmentation obtenue révèle une **structure très monocentrique du marché foncier luxembourgeois**. Luxembourg-Ville constitue à elle seule la classe la plus chère, suivie de couronnes concentriques où les prix diminuent progressivement à mesure que l'on s'éloigne de la capitale. Les écarts sont considérables: le prix médian passe d'environ 304.000 € / are à Luxembourg-Ville à moins de 50.000 € / are dans le nord du pays, soit un rapport de 1 à 6. Ces différences sont bien plus marquées que celles observées pour les prix ou les loyers des logements, confirmant que le foncier est le principal moteur des inégalités spatiales du marché immobilier résidentiel au Luxembourg.

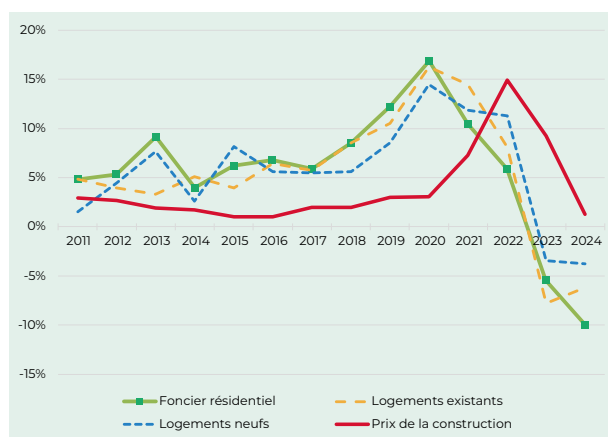
1.3.6. Les évolutions des prix des terrains à bâtir en 2023 et 2024

Le rapport d'analyse n°19 de l'Observatoire de l'Habitat, publié en octobre 2025, analysait les **évolutions des prix des terrains à bâtir en 2023 et 2024**. Le même cadre méthodologique et analytique retenu dans le rapport d'analyse n°15 (décrit au paragraphe précédent) est repris et actualisé avec les données les plus récentes disponibles.

Les résultats montrent qu'**en 2023, le marché des terrains à bâtir a connu une contraction sans précédent**. Le nombre de ventes a chuté de plus de moitié, passant de 731 en 2022 à seulement 326 en 2023. Cette baisse s'explique par l'incertitude générée par la remontée des taux d'intérêt et la baisse des prix immobiliers. **En 2024, le marché a montré des signes de reprise**, avec 565 ventes enregistrées, soit une hausse de 73 % par rapport à l'année précédente, bien que l'activité reste encore en deçà de la moyenne observée entre 2010 et 2022.

Dans le même temps, les **prix des terrains à bâtir ont connu une baisse de 14,9 % entre 2022 et 2024, soit une évolution très proche de celle des prix des appartements existants**. Cette baisse des prix s'est produite de manière relativement homogène sur l'ensemble du territoire national, y compris dans les cantons les plus dynamiques comme ceux de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette, où les reculs atteignent respectivement 15,9 % et 15,2 %.

Taux de croissance annuels des prix des terrains à bâtir, des prix de vente des logements et des prix de la construction.



Source: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat pour l'indice des prix du foncier résidentiel; STATEC pour les indices hédoniques des prix des logements; STATEC pour l'indice des prix de la construction.

L'étude approfondit également la dimension géographique des prix fonciers à travers une **segmentation des communes selon les niveaux de prix ajustés**, calculés à partir d'un modèle hédonique. Cette analyse aboutit à un découpage en 6 zones, selon une logique de cercles concentriques autour de Luxembourg-Ville, où les prix sont les plus élevés. **Ce découpage s'avère remarquablement stable par rapport à la période précédente (2020-2022)**, ce qui témoigne d'une hiérarchie bien ancrée des valeurs foncières à l'échelle nationale. La commune de Luxembourg, en tête, affiche un prix médian de plus de 270.000 euros par are, tandis que certaines communes du nord du pays se situent en dessous de 50.000 euros.

En conclusion, l'étude montre que la baisse des prix des terrains à bâtir, amorcée en 2022, a été rapide, étendue à tout le territoire, et étroitement liée à la correction du marché immobilier. Cette dynamique s'est traduite d'abord par un effondrement de l'activité en 2023, suivi d'une correction des prix qui a favorisé une reprise partielle des transactions en 2024. Les fondamentaux territoriaux du marché foncier, en revanche, ont peu changé, avec une géographie des prix stable et centrée autour de la capitale.

1.3.7. Les prix annoncés des logements dans la Grande Région

En 2025, l'Observatoire de l'habitat a mené une étude sur les principales caractéristiques de l'offre immobilière à la vente dans l'aire fonctionnelle du Luxembourg en 2024 ([Note 43](#)). Cet espace englobe une partie de la Lorraine en France, de la Wallonie en Belgique ainsi que des Länder de Rhénanie-Palatinat et de Sarre. Les principaux constats de la Note sont les suivants:

a) Les appartements sont majoritaires au Luxembourg, moins dans les espaces frontaliers voisins

Le marché luxembourgeois se caractérise par une prédominance des appartements, qui représentent plus de 60 % des annonces (et 53 % du stock de logements en 2021). À l'inverse, dans les espaces frontaliers, les maisons représentent plus de 60 % des biens proposés à la vente, ce qui reflète la structure du parc de logements dans le périmètre d'étude en Wallonie et en Lorraine où les maisons constituent respectivement 74 % et 55 % du stock résidentiel. Dans la partie allemande du périmètre d'étude, en revanche, la typologie résidentielle est davantage orientée vers les appartements: les maisons ne représentent que 44 % du parc en Rhénanie-Palatinat et 38 % en Sarre.

b) Des prix moyens annoncés au m² des appartements plus élevés que ceux des maisons

Les prix annoncés au m² sont en moyenne près de 3 fois plus élevés au Luxembourg par rapport aux prix pratiqués dans les territoires voisins (Tableau 4). En outre, des disparités entre les marchés frontaliers existent: les prix moyens au m² des logements proposés à la vente sont plus élevés dans les espaces frontaliers de Rhénanie-Palatinat et de Sarre. Les différences de prix moyens au m² relevées en Wallonie et en Lorraine sont moins marquées. Toutefois, les maisons mises en vente en Wallonie affichent, en moyenne, les prix au m² les plus bas parmi l'ensemble des espaces frontaliers étudiés.

Statistiques descriptives concernant les logements proposés à la vente dans les quatre territoires.

Périmètre d'étude	Nombre d'annonces	Prix au m2		
		Moyenne	Min	Max
Appartements				
en Rhénanie-Palatinat et Sarre	2.386	3.645	927	6.450
en Wallonie	826	2.678	832	4.967
en Lorraine	5.219	2.488	505	5.728
au Luxembourg	21.268	9.713	2.200	19.879
Maisons				
en Rhénanie-Palatinat et Sarre	5.922	2.492	500	7.498
en Wallonie	2.585	1.911	500	4.130
en Lorraine	9.242	2.250	500	5.862
au Luxembourg	13.967	5.957	897	15.147

Source: Note 43 de l'Observatoire de l'habitat.

c) Davantage de petits logements proposés à la vente dans les espaces frontaliers lorrains

En Lorraine, près de la moitié des appartements proposés à la vente ont une surface inférieure ou égale à 70 m², tandis que les logements de grande taille (plus de 90 m²) y sont relativement rares. À l'inverse, en Wallonie, en Rhénanie-Palatinat et en Sarre, environ la moitié des annonces concernent des appartements dont la surface se situe entre 70 et 90 m². Au Grand-Duché de Luxembourg, seules 33 % des annonces de ventes portent sur des appartements de 70 m² ou moins. Concernant les maisons, les grandes surfaces (plus de 130 m²) dominent

largement l'offre en Wallonie, en Rhénanie-Palatinat, en Sarre (plus de 70 %), et surtout au Luxembourg (91 %). En Lorraine, en revanche, cette proportion est nettement plus faible: seules 41 % des maisons en vente dépassent ce seuil.

d) Performance énergétique et qualité des logements: une comparaison internationale complexe

La performance énergétique d'un logement — influencée par sa période de construction, les travaux de rénovation réalisés ou les matériaux utilisés — constitue un bon indicateur de sa qualité. Toutefois, une comparaison internationale reste limitée en raison de divergences dans les définitions. Par exemple, la classe A, correspondant à la catégorie la plus performante, est fixée à un seuil inférieur à 41 kWh/m² au Luxembourg, à ≤ 70 kWh/m² par an en France et à ≤ 85 kWh/m² par an en Belgique. Par ailleurs, l'indication de la classe énergétique n'est pas systématique dans les annonces immobilières: elle figure dans 90 % des annonces en Wallonie, 84 % en Lorraine, 67 % au Luxembourg et seulement 22 % en Rhénanie-Palatinat et en Sarre. Les biens pour lesquels la classe de performance énergétique n'est pas renseignée sont probablement des biens assez anciens, généralement caractérisés par une performance énergétique médiocre.

En Lorraine, à peine 1 % des appartements mis en vente appartiennent aux classes énergétiques de basse consommation (moins de 90 kWh/m² par an – soit A en France, et en Belgique, et A+B au Luxembourg), contre près de la moitié des appartements en Wallonie et 52 % au Luxembourg. Pour les maisons, les plus performantes représentent 11 % des annonces en Lorraine, 8 % en Wallonie et 59 % au Luxembourg.

1.4. Analyse des conditions de logement au Luxembourg

1.4.1. Préférences des résidents concernant les orientations de la politique du logement

La [Note 42](#) présente une analyse des préférences et de l'acceptation exprimés par les résidents concernant 3 grandes orientations de la politique du logement :

1. Renforcement de la construction de logements par les promoteurs publics :
 - Construction de logements locatifs abordables ;
 - Construction de logements en vente abordable.
2. Régulation du marché privé :
 - Obligation faite aux promoteurs privés de construire des logements moins chers ;
 - Acquisition de terrains par les acteurs publics via expropriation ;
 - Introduction de plafonds sur les prix de vente et les loyers.
3. Soutien direct aux résidents et à leurs initiatives autonomes :
 - Aides directes au logement destinées aux ménages vulnérables ;
 - Soutien aux coopératives d'habitation ou groupes d'habitants.

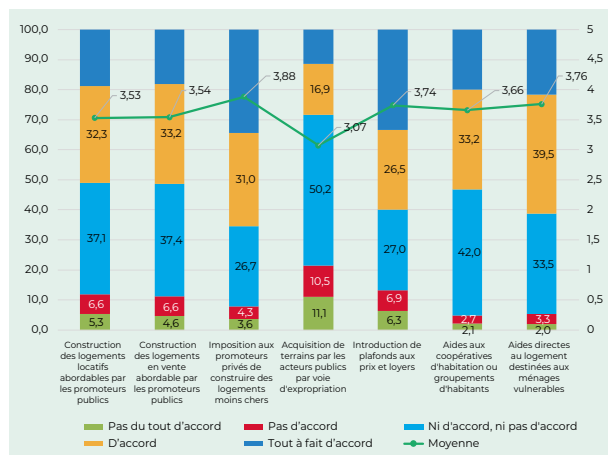
Bien que plus de la moitié des répondants soutiennent ces 3 grandes orientations, des divergences importantes apparaissent lorsqu'il s'agit de mesures concrètes, en particulier celles visant à réguler le marché privé. La mesure d'expropriation foncière, notamment, suscite des réactions particulièrement polarisées. Les profils sociodémographiques des soutiens et opposants à cette mesure sont clairement distincts : les personnes favorables sont plus souvent des jeunes adultes, disposant d'un niveau d'éducation fondamentale,

issues de la migration non européenne, disposant d'un revenu mensuel disponible du ménage inférieur à 4.000 € et locataires de leur logement. Les opposants sont le plus souvent âgés de 56 ans ou plus, de nationalité luxembourgeoise, avec au moins un parent né au Luxembourg, propriétaires et disposant d'un revenu mensuel disponible du ménage supérieur à 8.000 €.

Parmi l'ensemble des facteurs, le statut d'occupation du logement apparaît comme le plus déterminant dans la variation des préférences. Les locataires se montrent systématiquement plus favorables à l'ensemble des mesures proposées. Par exemple, 74 % des locataires soutiennent l'introduction de plafonds sur les prix et les loyers (contre seulement 6 % d'opposition), alors que ce taux de soutien chute à 49 % chez les propriétaires, dont 20 % s'y opposent. De manière générale, les locataires, les personnes issues de l'immigration hors UE, les ménages à faibles revenus et les jeunes adultes manifestent un soutien plus marqué aux orientations politiques visant à faciliter l'accès au logement.

Enfin, l'étude identifie 3 principales causes d'indécision parmi les répondants. Elle montre que les mesures mal connues ou sensibles, comme l'expropriation ou les aides aux initiatives individuelles telles que les coopératives d'habitation, suscitent plus fréquemment des réponses neutres, notamment chez les personnes peu familières avec ces concepts. L'indécision est également plus fréquente chez les personnes ayant un faible niveau d'éducation ou chez celles qui peinent à percevoir les effets concrets de certaines politiques sur leur situation personnelle.

Préférences pour les différents outils de la politique du logement au Luxembourg.



Guide de lecture: 18,7 % des répondants se disent tout à fait d'accord pour que les promoteurs publics construisent davantage de logements locatifs abordables.

Source: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire – Observatoire de l'Habitat (Base enquête «logement abordable» 2023).

1.4.2. Coût du logement en Europe: Zoom sur le marché locatif

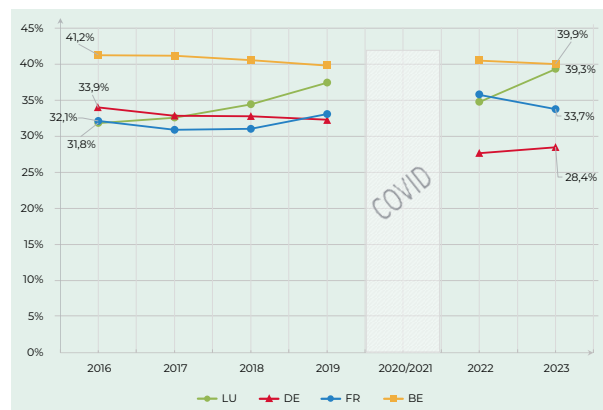
En octobre 2025, L'Observatoire de l'Habitat a publié sa [44e](#) note, consacrée au marché locatif et à l'évolution récente des loyers, des charges et du taux d'effort des ménages locataires privés entre 2016 et 2023.

L'étude met en évidence la spécificité du Luxembourg dans un contexte européen tendu: malgré un niveau de vie plus élevé que dans les pays voisins, ses locataires privés restent particulièrement exposés à une charge croissante liée au logement. Une comparaison avec la France, la Belgique et l'Allemagne permet de mesurer l'ampleur de cette pression spécifique.

Au Luxembourg, les coûts globaux du logement (loyer + charges) ont continué d'augmenter plus rapidement que les revenus. Entre 2016 et 2023, le taux d'effort des locataires privés est passé de 32 % à 39 %, soit près de 4 euros sur 10 dépensés pour le loyer et les charges de leur logement. Il s'agit de l'augmentation la plus marquée parmi les pays comparés, alors que les taux d'effort se sont stabilisés ou réduits ailleurs. Le Luxembourg se situe désormais à un niveau

proche de la Belgique (40 %), mais supérieur à la France (34 %) et surtout à l'Allemagne (28 %).

Évolution 2016-2023 du taux d'effort des ménages locataires du marché privé au Luxembourg, France, Allemagne et Belgique.



L'étude souligne également de fortes disparités selon les profils de ménages dont certains sont plus particulièrement exposés aux inégalités au Luxembourg. Ainsi, les 20 % des ménages les plus modestes consacrent plus de la moitié de leur revenu au logement (55 %). Les familles monoparentales et les adultes seuls présentent les niveaux de taux d'effort les plus élevés (respectivement 50 % et 40 % en 2023).

Enfin, la note met en évidence un paradoxe propre au Luxembourg. Bien que le niveau de vie et les revenus moyens des ménages locataires privés y soient supérieurs à ceux des pays voisins, ces ménages supportent des charges de logement proportionnellement plus élevées au fil des années. Cette situation reflète, entre autres, le déficit d'offre de logements abordables et la régulation relativement limitée du marché locatif, notamment par rapport à l'Allemagne.

1.4.3.

Enjeux de régulation liés au développement de nouveaux segments sur le marché locatif privé

Dans la continuité des travaux entamés en 2024 sur le développement de «logements locatifs partagés, de courte durée, et digitalisés» (et de la publication d'une première typologie dans la Note 41, parue en 2024), la [Note 46](#) a été publiée à l'automne 2025 afin d'**identifier les enjeux de régulation liés à ces nouveaux segments du marché locatif privé au Luxembourg**, en particulier le coliving et la location de courte durée, au regard des questions soulevées dans d'autres contextes. Dans certaines villes européennes, les autorités locales ont facilité le développement de ces nouveaux types de logement, par exemple, en rendant la régulation des loyers plus flexible ou en facilitant l'enregistrement des occupants. Ces actions ont cependant contribué à renforcer les effets délétères de ces segments, notamment en termes d'instabilité des prix du logement, de dépendance à l'investissement de capitaux étrangers, et de pénurie de logements locatifs de longue durée pour les ménages qui ont besoin d'un logement stable. Elles ont également alimenté les conflits entre différents groupes d'intérêts dans les villes où le phénomène s'est le plus développé (Barcelone, Paris ou Berlin par exemple). Par ailleurs, dans les villes où il y a eu une volonté de renforcer la régulation en la matière, les autorités locales se sont retrouvées démunies face à l'asymétrie d'information liée à l'accumulation de données par les plateformes au cœur du développement de ces nouveaux types de logement et à la difficulté de contrôler le respect de la régulation.

Au regard de ces enjeux, la Note 46 propose une analyse des instruments et enjeux de régulation - et en particulier les zones grises – associés au développement de **3 nouveaux segments** sur le marché locatif privé :

1. Le **co-living**, proposant des chambres meublées gérées par des sociétés spécialisées avec services et espaces partagés ;
2. La **location de courte durée**, correspondant à des logements indépendants meublés et loués pour quelques nuits, principalement à une clientèle professionnelle mobile ;
3. Ainsi que les **résidences de logement partagé**, des ensembles neufs conçus pour accueillir exclusivement des studios, chambres et espaces partagés.

Ces nouveaux concepts soulèvent des questions de régulation, de fiscalité et de planification urbaine. A partir de l'analyse du cadre juridique et réglementaires aux niveaux national et communal, l'étude identifie des **zones grises**, qui complexifient la tâche des pouvoirs publics :

- Absence de **critères spécifiques** : cette lacune crée une dépendance des communes envers des acteurs internationaux privés, dont les projets standardisés ne sont pas toujours adaptés au contexte luxembourgeois ;
- **Frontière floue** entre chambres meublées et colocation, ouvrant la porte à des contournements réglementaires, notamment en matière de sécurité incendie ;
- Projets à la frontière entre **logement et hôtellerie**, posant des difficultés de qualification juridique et urbanistique ; une convergence excessive avec la réglementation hôtelière risquerait d'aggraver la pénurie de logements locatifs de longue durée ;
- **Densité** de logement sous-estimée : la manière dont les ensembles de coliving sont comptabilisés – une «grappe» de chambres étant considérée comme un seul logement – tend à sous-estimer la densité réelle d'occupation.

En outre, l'étude des règlements des bâtisses et des plans d'aménagement généraux de 11 communes réparties sur l'ensemble du territoire luxembourgeois révèle une grande **diversité de pratiques** sur le plan réglementaire, avec des différences quant aux surfaces minimales nettes imposées par exemple, ou des critères spécifiques de stationnement pour certains types de mises en location. Ces différences peuvent jouer un rôle dans les décisions des promoteurs immobiliers et des porteurs de projets.

A partir de ces constats, la Note 46 plaide pour une clarification au niveau national de la définition de l'objet « logement », au regard de toutes les typologies possibles et de leurs implications multiples. Elle recommande notamment une meilleure connaissance du bâti, notamment grâce au futur registre national des bâtiments et des logements.



Logements publics abordables

2022

2.1. Aides à la pierre accordées par l'État

Depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2023 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, l'État peut accorder des participations financières pouvant atteindre jusqu'à 75 % du coût du projet, voire de 100% pour les structures d'hébergement des demandeurs de protection internationale.

Les taux de participation financière sont différenciés par type de projet et par type de promoteur social concerné:

Pour les logements destinés à la vente sous emphytéose, les promoteurs publics – les communes, le Fonds du Logement et la SNHBM – peuvent recevoir jusqu'à:

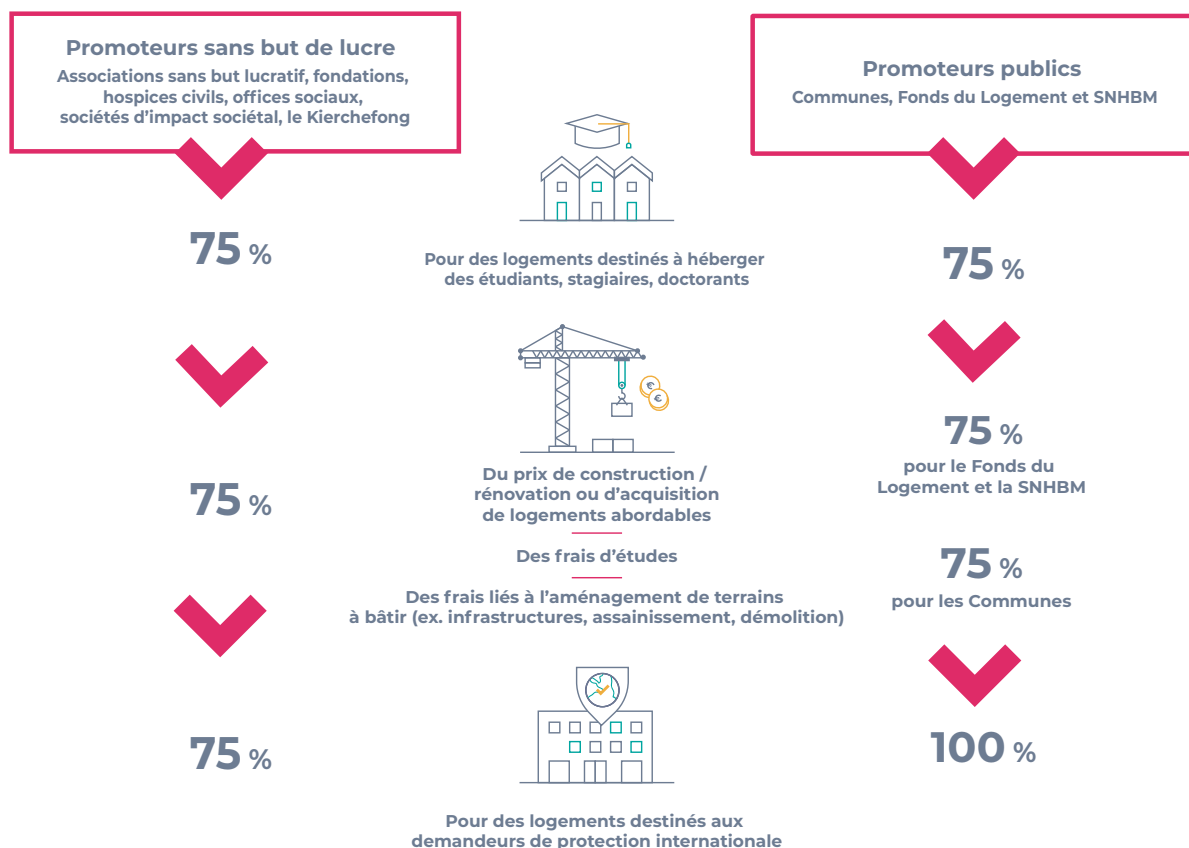
- › 50 % du prix d'acquisition de terrain, des frais d'études et d'aménagement et;
- › 75 % des frais liés à l'aménagement de places de jeux et des espaces verts.

Pour les logements destinés à la location abordable, les promoteurs sociaux peuvent recevoir jusqu'à:

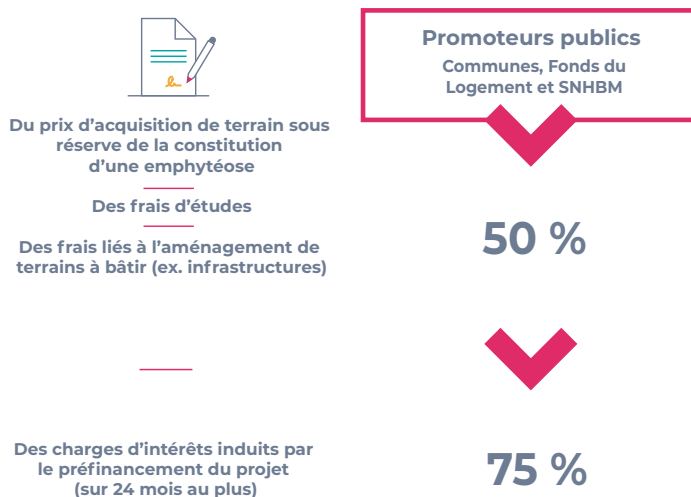
- › 75 % du prix d'acquisition du terrain et des frais d'études;
- › 75 % des frais d'aménagement, de construction ou de rénovation;
- › 75 % des frais pour des logements destinés à héberger des étudiants et stagiaires;
- › 100 % des frais pour des logements destinés à héberger des demandeurs de protection internationale qui sont réalisés par des promoteurs publics.

Aides à la pierre*

Pour la réalisation de logements abordables destinés à la location



Pour la réalisation de logements abordables destinés à la vente



*Participations financières pour la création de logements abordables sont régies par la loi modifiée du 25 février 1979

En avril 2020, le ministère du Logement a mis en place le Fonds spécial pour le logement abordable. Ce nouvel outil financier permet une plus grande souplesse budgétaire et une transparence accrue. En effet, le ministre du Logement soumet annuellement à la Chambre des Députés un rapport sur le fonctionnement et les dépenses du Fonds spécial, ainsi qu'un programme pluriannuel.

Ce fonds a pour mission de contribuer à l'augmentation de l'offre de logements abordables par la participation financière:

- ▶ à la réalisation de logements abordables au sens de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable;
- ▶ à la constitution par l'État d'une réserve foncière à des fins de développement de logement;
- ▶ à la revalorisation, l'assainissement et la viabilisation d'anciens sites industriels en vue de la création de logements;
- ▶ à l'amélioration de la qualité du logement et de l'habitat de manière à ce qu'ils répondent aux objectifs du développement durable;
- ▶ au développement de projets de logement déclarés d'intérêt général par le Gouvernement en conseil.

Étant donné qu'au moment de la finalisation du présent rapport, les comptes du Fonds spécial pour le logement abordable n'étaient pas encore clôturés, ce rapport présente les données relatives à l'exercice budgétaire 2024. Le rapport annuel du Fonds spécial pour l'exercice 2025 sera disponible en septembre 2026.

Le [rapport annuel 2024 du Fonds spécial pour le logement abordable](#) présente les chiffres-clé suivants:



4.226

logements
conventionnés
au 31.12.24



504

logements
supplémentaires
conventionnés
en 2024



669
Mio
d'€

Participations
financières à verser
au 31.12.24

282
Mio
d'€

d'Aides à la pierre
accordées en 2024

154
Mio
d'€

de participations
financières versées
en 2024



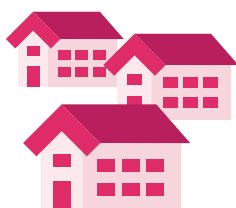
37 %

de logements
destinés
à la vente
emphytéotique



63 %

de logements
destinés
à la location
abordable



2/3

2 logements conven-
tionnés sur 3 sont réali-
sés par la SNHBM et le
Fonds du Logement



82

Les logements
se situent dans
82 communes



97 %

de nouvelles
constructions



3 %

de rénovations
de logements



203

logements
acquis par l'État
en VEFA



43

Mio € Engagement
de l'État pour acquérir
des projets en VEFA



52

Mio € versés
pour l'acquisition
de logements en
VEFA

2.1.1. Cahier de charges

Pour assister les promoteurs sociaux et publics à l'introduction d'une demande d'Aides à la pierre lors de l'élaboration d'un projet de logements abordables, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire met à disposition le «Cahier des charges pour le développement de logements abordables». Une nouvelle version du Règlement ministériel a été publiée en date du 5 mai 2025 au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg et reprend ce cahier des charges en tant qu'annexe technique.

Il rassemble les lignes directrices du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire en matière d'urbanisation, d'architecture et d'économicité dans le cadre :

- ▶ de la réalisation de projets de logements bénéficiant d'une participation financière de l'État tels que prévus par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable
- ▶ du développement des zones prioritaires d'habitation (ZPH) du plan sectoriel logement
- ▶ de la réalisation des logements abordables prévus par l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- ▶ de la réalisation des logements abordables prévus par l'article 29 bis qui s'applique aux plans d'aménagement particulier «nouveau quartier» (PAP) dont la procédure d'adoption (saisine du collège échevinal) est entamée après le 18 février 2022.
- ▶ du plan sectoriel logement au sens de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

En outre l'annexe technique reprend le détail des montants maximaux éligibles pour les 3 volets suivants; à savoir le foncier, la viabilisation ordinaire et la construction.

Le «Cahier des charges pour le développement de logements abordables» s'adresse aux promoteurs publics et privés, aux décideurs communaux et à tout maître d'œuvre à qui a été confié une mission de maîtrise d'œuvre pour l'élaboration d'un projet de logement bénéficiant des Aides à la pierre du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

2.1.2. Promoteurs publics

a) Fonds du Logement

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>en milliers d'euros</i>						
Chiffres d'affaires	45,80	29,40	25,8	31,6	28,6	20,2
Capitaux propres	422,00	434,30	464,3	467,1	513	559,3
Provisions et immobilisations corporelles	24,50	23,80	24,1	23,9	24,3	24,9
Logements locatifs (cumulés)	1.937	2.003	2.064	2.157	2.238	2.334
Logements vente (cumulés)	1.670	1.686	1.723	1.732	1.736	1.745
Logements réalisés pour l'État et institution (cumulés)	484	479	479	479	479	479
Personnel (moyenne employés à temps plein)	122,00	134,00	145,00	157,00	177,00	162,00

Au cours des années 2020 et 2021, une loi a parcouru la procédure législative visant la suppression du Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall en transférant ses avoirs et le projet de reconstruction au Fonds du Logement. Cette loi a été votée en décembre 2021 et elle est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022.

En outre, le 28 janvier 2022, le Conseil de gouvernement a adopté le projet de loi autorisant l'État à participer au financement du développement de logements du projet «An der Schmëtt», c'est-à-dire la réfection du site. Le projet «An der Schmëtt» compte 165 logements au total. Cette loi de financement a été votée le 9 juin 2022.

b) Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>en milliers d'euros</i>						
Somme bilantaire	325.873	376.331	419.368	472.970	562.115	565.432
Capitaux propres	100.029	105.513	108.846	115.509	290.945	298.137
Provisions	4.288	2.822	4.531	7.934	6.153	11.278
<i>Immobilisations</i>						
Terrains	100.055	100.341	99.267	99.162	99.226	99.226
Constructions	57.480	72.145	116.283	112.396	179.791	182.906
Logements entamés	266	245	293	234	230	301
Logements achevés	226	200	300	289	160	250
Logements en cours de construction	961	981	1.076	1.010	951	1092
Logements locatifs	262	311	349	441	483	548
Réserves foncières (en hectares)	118,4	118,4	118,4	118,4	103,34	103,34
Personnel (moyenne employés à temps plein)	107	122	141	146	143	160

2.2. Acquisition par l'État de logements en vente en l'état futur d'achèvement

2.2.1 Commission d'Acquisition de Logement abordable (CAL29)

Conscient de la situation tendue pour un grand nombre de petites et moyennes entreprises dans le secteur du bâtiment et du génie civil, dont l'activité se limite au logement, le gouvernement a décidé fin 2022 de mettre en œuvre un programme d'acquisitions de logements mis en vente sous forme de vente en l'état futur d'achèvement par des promoteurs privés.

L'État se concentre uniquement sur des projets qui répondent aux critères du « Cahier des charges pour le développement de logements abordables » appliqués aux projets de création de logements abordables

bénéficiant d'une Aide à la pierre du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et sur des projets dont la mise en production est imminente.

Une procédure et une commission veillant à la bonne exécution du programme ont été mises en place. La commission d'acquisition (CAL29) est une commission consultative du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, qui a comme objet d'aviser le Ministre sur les acquisitions par l'État de logements abordables issus des articles 29 et 29bis (ACDU) ainsi que d'autres projets proposés sous forme de vente en l'état futur d'achèvement.

La Commission est composée de membres du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, du ministère des Finances, de l'Inspection Générale des Finances ainsi que de représentants du Fonds du Logement et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché S.A. en tant que promoteurs publics en charge de la gestion des logements acquis.

Situation actuelle de la mise en œuvre du programme

En date du 31 décembre 2025, la situation des projets se présente de la façon suivante:

Actes de vente (11)

Projet Kirchberg	28 logements	24,21 millions	signé
Projet Differdange	61 logements	34,89 millions	signé
Projet Ell	15 logements	8,32 millions	signé
Projet Belval	56 logements	30,16 millions	signé
Projet Differdange	23 logements	13,64 millions	signé
Projet Pétange	25 logements	14,73 millions	signé
Projet Sanem	30 logements	20,62 millions	signé
Projet Mertert	20 logements	12,10 millions	signé
Projet Mamer	20 logements	13,08 millions	signé
Projet Sanem	80 logements	49,23 millions	signé
Projet Junglinster	4 logements	3,08 millions	en préparation
Total	362 logements	224,06 millions	

Contrats de réservation (8):

Projet Esch-sur-Alzette	87 logements	56,10 millions	signé
Projet Pétange	30 logements	20,84 millions	signé
Projet Pétange	10 logements	8,96 millions	signé
Projet Pétange	12 logements	12,01 millions	en signature
Projet Echternach	24 logements	16,82 millions	en préparation
Projet Esch-sur-Alzette	16 logements	8,91 millions	en préparation
Projet Manternach	5 logements	4,94 millions	en préparation
Projet Steinfort	41 logements	24,43 millions	en préparation
Total	225 logements	153,01 millions	

Projet en discussion:

- ▶ 1 projet pour 6 logements et 4,05 millions d'euros

Projets en cours d'analyse:

- ▶ 8 projets pour 283 logements

Projets sans accord trouvé:

- ▶ 9 projets pour 192 logements

Projets refusés:

- ▶ 56 projets pour 756 logements

2.2.2.

Acquisition de logements « article 29 »

Dans le but de remédier à la pénurie de logements au Luxembourg, il est prévu d'optimiser la coopération entre les communes, l'État, les autres promoteurs publics et les acteurs de droit privé. Ces derniers sont amenés à collaborer pour réaliser des logements abordables, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (ci-après « la loi ACDU »). Dans cette optique, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a élaboré des outils utiles pour faciliter la mise en œuvre des articles 29 et 29bis de la loi ACDU par les développeurs.

Pour tous les plans d'aménagement particulier (PAP), engagés dans la procédure d'adoption avant le 19 février 2022, le ministère du Logement et de l'Aménagement du

territoire a élaboré une clause-type à intégrer dans la convention d'exécution prévue par l'article 36 de la Loi, afin de garantir la pérennité des logements abordables à réaliser dans le cadre de l'article 29.

Cette clause confère un droit d'achat à une commune, qui peut être substituée à tout moment par l'État ou un autre promoteur public, permettant ainsi aux communes d'acquérir la propriété d'un parc immobilier. Dans le cas où tous les acteurs publics renoncent à l'acquisition de logements abordables « à coût modéré », ces logements sont réservés à la vente à des personnes éligibles aux primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Dans le cadre de ses acquisitions VEFA, la situation des projets se présente de la façon suivante:

Actes de vente

L'État a signé des actes de vente pour 95 logements issus de l'article 29 en date du 31 décembre 2025, à savoir:

Projet Kirchberg	8 logements	Environ 6,92 millions (pro rata)
Projet Eil	15 logements	Environ 8,32 millions (pro rata)
Projet Belval	11 logements	Environ 5,92 millions (pro rata)
Projet Differdange	23 logements	Environ 13,64 millions (pro rata)
Projet Mamer	20 logements	Environ 13,08 millions (pro rata)
Projet Sanem	16 logements	Environ 9,84 millions (pro rata)
Projet Sanem	2 logements	Environ 1,37 millions
Total	95 logements	Environ 59,09 millions

Contrats de réservation

Pour les contrats de réservation, il y a 3 contrats de réservation signés, et 1 en cours de signature pour un total de 46 logements issus de l'article 29 en date du 31 décembre 2025, à savoir:

Projet Esch	39 logements	Environ 25,15 millions (pro rata)
Projet Pétange I	2 logements	Environ 1,39 millions (pro rata)
Projet Pétange II	3 logements	Environ 2,69 millions (pro rata)
Total	44 logements	Environ 29,22 millions

Pour tous les plans d'aménagement particulier (PAP) visés par la loi dite « Pacte Logement 2.0 » et engagés dans la procédure d'adoption après le 18 février 2022, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a mis à disposition un modèle d'accord-cadre, qui vise à établir une entente préalable entre les parties impliquées, à savoir la commune, le(s) propriétaire(s), et éventuellement le promoteur public, avant l'élaboration du PAP conformément à l'article 29bis.

En date du 31 décembre 2025, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a signé un accord-cadre article 29bis portant sur l'acquisition d'environ 20 logements avec la commune, le promoteur public et le promoteur privé.

Afin de soutenir la création d'un parc public de logements abordables dans le cadre des plans d'aménagement particulier, l'article 29bis préconise que les modalités de réalisation et de cession des logements abordables doivent être fixées par convention. Plusieurs modèles de conventions sont mis à disposition sur le site du ministère des Affaires intérieures pour les acteurs impliqués permettant de couvrir les différents cas de figure de cession des logements abordables et/ou de leurs fonds à la commune ou à un promoteur public.

La commune, ou en cas de refus de celle-ci d'accepter la cession automatique du foncier destiné aux logements abordables, l'État doit décider si la cession se limite sur les fonds réservés aux logements abordables ou si elle inclut, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce dernier cas, la valeur de la cession des logements abordables en vente en futur état d'achèvement (VEFA) tient compte du coût de réalisation des logements. La part correspondante des fonds est cédée en échange d'une augmentation de 10 % du degré d'utilisation du sol, tel que défini dans le plan d'aménagement général. Ces acquisitions en VEFA sont éligibles aux participations financières du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, selon les conditions prévues pour les Aides à la pierre.

En date du 31 décembre 2025, 44 plans d'aménagement particulier (PAP) - tombant sous les dispositions de l'article 29bis - sont approuvés au 21 novembre 2025.

Parmi ces PAP, l'état des lieux est le suivant:

- ▶ Dans 6 des PAP, la commune accepte la cession;
- ▶ Dans 20 des PAP, l'État est en attente de la décision de la commune quant à la cession;
- ▶ Dans 17 des PAP, la commune renonce à la cession;
- ▶ Dans 11 PAP, le Ministère est en attente du dossier VEFA du promoteur privé;
- ▶ Dans 4 PAP, un promoteur public réalise les logements abordables;
- ▶ Dans 1 PAP, une convention sur la cession des fonds a été signée;
- ▶ Dans 1 PAP, une convention sur la cession de logements abordables et de leurs fonds est en cours de signature.

2.3. Stratégie foncière

Dans l'optique de développer l'offre publique de logements abordables et de répondre aux besoins en matière de potentiel foncier, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire veille à augmenter la réserve foncière en main publique en acquérant par l'intermédiaire du ministère des Finances, des terrains destinés au logement selon les cas de figure suivants:

- ▶ Acquisition de terrains se situant dans les zones prioritaires d'habitations inscrites dans le Plan sectoriel 'Logement' par une démarche proactive et à travers le droit de préemption;
- ▶ Cession « automatique » de terrains dans le cadre de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, qui stipule que 10-30 % de la surface construite brute dédiée au logement est réservée pour la réalisation de logements abordables et doit être cédée à la main publique contre

une augmentation du droit à bâtir. Ces terrains reviennent à l'État si les communes renoncent à la cession ;

- » Acquisition de terrains dans le cadre de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain par une démarche active ;
- » Acquisition de terrains dans le cadre d'une stratégie de réserve foncière à long terme conformément aux priorités définies selon le plan directeur de l'aménagement du territoire ;
- » Acquisitions de terrains proposés au ministère du Logement par des personnes privées dans le cadre de l'exonération fiscale prévue à l'article 29 de la loi du Pacte Logement, pour lesquels le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire réalise des évaluations qui permettent de décider d'une acquisition du terrain en analysant :
 - le potentiel en termes de développement de logements (tenant compte des priorités du développement national) ;
 - la complexité technique d'un développement de projet (induisant des coûts particuliers); la durée de développement du site en fonction des servitudes éventuelles ;
 - et le cas échéant d'un reclassement nécessaire au niveau du PAC; les études d'impact à réaliser; le prix du terrain proposé.
- » Affectations de terrains proposés par une instance publique.

Le Fonds spécial a alloué en 2025, pour le compte du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, des terrains totalisant plus de 1.862 ares dans la perspective de les mettre à disposition d'un promoteur public par le biais d'emphytéose en vue de la réalisation de logements abordables. Le potentiel de réalisation de logements de ces terrains est actuellement estimé à environ 994 logements.

Commune	Surface totale (a)	Montant engagé	Montant payé	Nombre estimé de logements
Sanem	11	600 000 €	-551 302 €	4
Roeser PSL	471	11 310 564 €	-11 226 377 €	188
Steinfort PSL	120	3 604 532 €	-3 086 708 €	60
Luxembourg PSL Kennedy-Sud	27	3 111 875 €	-3 082 604 €	187
Kayl PSL	174	7 797 784 €	-6 072 547 €	89
Contern PSL	57	2 128 000 €	-2 117 900 €	17
Erpeldange-sur-Sûre PSL	67	1 611 000 €	-1 541 682 €	33
Erpeldange-sur-Sûre PSL	42	5 010 000 €	-5 000 096 €	42
Luxembourg - Bonnevoie	32	8 440 000 €	-8 436 222 €	55
Remerschen	139	8 604 000 €	-8 503 518 €	45
Erpeldange - Grande Axe PSL	275	20 000 000 €	-19 605 800 €	132
Parc Hosingen	177	6 270 000 €	-2 996 055 €	53
Dudelange	6	1 664 000 €	-94 671 €	3
Rambrouch	58	1 174 000 €	-679 799 €	14
Mondercange	118	9 000 000 €		50
Schuttrange	90	3 690 000 €		22
TOTAL	1 862	94 015 755 €	-72 995 281 €	994
engagé avant 2025 et payé en 2025				
engagé et payé en 2025				
engagé en 2025 et acte en attente				

2.4. Cellule de soutien aux communes et Pacte Logement 2.0

2.4.1 Cellule «soutien aux communes»

Opérationnelle depuis octobre 2024, la Cellule soutien aux communes constitue l'interlocuteur privilégié des communes pour toutes les questions relatives :

- » à la stratégie communale de logement ;
- » à l'application du Pacte Logement 2.0 ;
- » à la planification et au financement des projets ;
- » à la réalisation et à la gestion des logements abordables ;

- à la coordination entre communes, promoteurs publics et services ministériels.

Elle offre un accompagnement transversal et vise à accélérer le développement de logements abordables en assurant un suivi homogène et cohérent des dossiers.

Contact:

Conseil aux communes:
@communes@ml.etat.lu

Pacte Logement 2.0:
@pactelogement@ml.etat.lu

L'année a été marquée par une activité soutenue sur le terrain:

- **31 échanges** ont eu lieu au sujet de la stratégie de logement, de la mise en œuvre du Pacte Logement ainsi que la planification, le financement, la réalisation et la gestion des logements abordables se situant sur le territoire des communes.

Récapitulatif des échanges auprès des communes

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| ➤ Echternach* | ➤ Luxembourg |
| ➤ Colmar-Berg* | ➤ Differdange |
| ➤ Remich | ➤ Mondercange* |
| ➤ Lenningen* | ➤ Sanem |
| ➤ Merttert | ➤ Esch/Alzette |
| ➤ Wormeldange | ➤ Biwer |
| ➤ Vianden | ➤ Leudelange |
| ➤ Preizerdaul | ➤ Pétange* |
| ➤ Lintgen | ➤ Putscheid |
| ➤ Sandweiler | ➤ Reckange/Mess |
| ➤ Hobscheid | ➤ Lac-de-la-Haute-Sûr |
| ➤ Contern | ➤ Wiltz |
| ➤ Lorentzweiler | ➤ Kopstal |

* communes ou plus d'un échange a eu lieu

- Entre 2024 et 2025, 46 réunions (2024:33; 2025: 13) ont eu lieu dans le cadre du Tour des communes avec le ministre.

En mai 2024 le Ministre, ensemble avec les représentants des promoteurs publics Fonds du Logement et SNHBM, a débuté son «Tour des communes» afin d'être en étroite échange avec les responsables communaux autour des sujets du logement et de l'aménagement du territoire. Les communes jouent, en effet, un rôle essentiel dans la création de logements abordables. Le but de ces entrevues individuelles est d'accélérer et de favoriser le développement de projets de logements abordables.

Dans ce contexte la mise en œuvre de la loi «Logabo – Logement abordable», la mobilisation de la disponibilité foncière, le Pacte Logement, le projet pilote PPP et également les points spécifiques des communes et de leurs besoins ont été évoqués.

2.4.2. Pacte Logement 2.0

a) État des lieux de la participation des communes au Pacte Logement 2.0

Au 31 décembre 2025, la situation des adhésions se présente comme suit:

- 95 communes ont signé une Convention de mise en œuvre (CMO). Ces communes ont dès lors droit aux dotations courantes sur base des logements abordables conventionnés en 2024 et aux dotations courantes sur base des logements en Gestion Locative Sociale et en location abordable au cours de l'année 2024.
- 2 communes (Pétange et Nommern) n'ont pas encore signé de Convention initiale.
- 3 communes (Tandel, Käerjeng et Fischbach) ont signé une Convention initiale. La commune de Fischbach a décidé par délibération de son Conseil communal en date du 4 octobre 2023, de ne plus adhérer au Pacte Logement 2.0 et de ne pas proroger sa Convention initiale.

Projets Pacte Logement 2.0

La signature d'une CMO permet aux communes d'entamer la mise en œuvre de leur Programme d'action local logement (PAL). Tout paiement d'une participation financière dans le cadre du Pacte Logement 2.0 est conditionné à la signature d'une CMO et à l'éligibilité préalable du projet en question par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. Les projets que les communes entendent soumettre pour l'obtention d'une participation financière dans le cadre du Pacte Logement 2.0 doivent se situer dans une des 3 catégories de mesures :

- **Catégorie 1 :** Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs.
- **Catégorie 2 :** Cadre de vie et rénovation urbaine.
- **Catégorie 3 :** Ressources humaines, communication et dynamiques sociales.

Au 31 décembre 2025, un total de 372 demandes de projets a été déposé par les communes auprès du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire :

- **Catégorie 1 :** 79 projets validés et 4 projets refusés.
- **Catégorie 2 :** 75 projets validés et 1 projet refusé.
- **Catégorie 3 :** 197 projets validés et 16 projets refusés.

Exécution budgétaire

Au cours de l'année 2025, 31 communes ont introduit un total de 88 factures au ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Le montant total des factures payées par le Ministère s'élève à : 24.408.655,94 €, répartis comme suit :

Catégorie 1 : Acquisition d'immeubles et projets d'équipements publics et collectifs	11.354.590,74 €
Catégorie 2 : Cadre de vie et rénovation urbaine	8.227.080,20 €
Catégorie 3 : Ressources humaines, communication et dynamique sociale	4.826.985,00 €
TOTAL	24.408.655,94 €

Bilan annuel

La commune avec l'appui du Conseiller logement, doit établir un bilan annuel présentant l'état d'avancement de la mise en œuvre du Programme d'action local logement.

Le bilan indique également l'état d'avancement de chaque projet pour lequel une participation financière a été accordée par l'État et comprend un décompte financier par projet.

Le premier bilan couvre la période entre le moment de la signature de la Convention de mise en œuvre et le 31 décembre de l'année subséquente.

Ainsi, 82 communes, ayant signé une CMO en 2023, étaient tenues de faire un bilan annuel au cours de l'année 2025. En 2026, 11 communes ayant signé la CMO en 2024 s'y ajouteront.

b) Conseillers logement

Dans le cadre du Pacte Logement 2.0, au total, 39 Conseillers logement sont à disposition des communes :

- **26 conseillers externes :** recrutés par le biais d'une soumission européenne. Les missions ont été attribuées en respectant les critères définis dans l'appel d'offres. Ils accompagnent aujourd'hui **82 communes**
- **13 conseillers internes :** directement rattachés aux structures communales, ils assurent le suivi de **15 communes**.

Toutes les communes engagées au niveau du Pacte Logement 2.0 profitent actuellement des prestations d'un Conseiller logement.

Formations pour les Conseillers logement

› Formation initiale

Tout conseiller doit suivre une formation initiale de 30 heures dans les 6 mois suivant sa prise de fonction. Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a organisé 4 séries complètes de cette formation.

En septembre 2024, une version condensée de la formation initiale pour les nouveaux Conseillers Logement a eu lieu. 3 nouveaux Conseillers logement externes ont participé à cette formation. Aucune formation initiale n'a été organisée en 2025, le réseau des conseillers étant resté stable durant cette période.

› Formation continue

Après la formation initiale, le Conseiller logement a l'obligation d'effectuer au moins 16 heures de formation continue par an. Un programme de formation avec des échanges réguliers est proposé aux Conseillers logement. En 2025, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, en collaboration avec la Klima Agence, a organisé 10 séances de formation continue.

En 2025, le programme de formation continue comprenait :

- **des webinaires opérationnels et thématiques** pour permettre un échange sur les sujets d'actualité entre les Conseillers logement (p.ex. bailleurs sociaux, RENLA, etc.)
- **des journées de rencontres** entre les Conseillers logement et le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire (p.ex. Semaine Nationale du Logement en octobre)
- **des visites de projets de logement** (3D Print Tiny House à Niederranven)
- **des conférences spécifiques** (p.ex. Autonomoet Wunnen, Ökowoche)

Depuis 2024, le Ministère a élargi les modalités de la formation initiale et de la formation continue afin de permettre aux Conseillers logement internes et externes de valider une partie de leur contingent d'heures auprès d'un gestionnaire d'un organisme de

formation professionnelle continue externe (p.ex. Uni.lu, FCAT, OAI, INAP, CIPU, etc.).

Ainsi, 34 Conseillers Logement ont suivi des formations organisées par un prestataire externe, (préalablement approuvées en tant que formation continue), dont :

- › le Colloque 2025 de la CIPU
- › la conférence « plan types » de l'OAI
- › la conférence LUCA « initiating, designing, governing »

c) Rapport intermédiaire de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0

Sur base des bilans annuels, le Ministre dresse tous les 4 ans un rapport intermédiaire de la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0 et de son impact financier afin de procéder à une évaluation des effets de la loi. La période d'observation pour ce premier rapport intermédiaire s'est étendue de juillet 2021 à mai 2025.

Ce rapport intermédiaire a passé en revue l'ensemble des piliers du programme :

- › Objectifs et fonctionnement du Pacte Logement 2.0,
- › Conventions,
- › Bilans annuels,
- › Conseillers logement, formations initiales et continues,
- › Situation des programmes d'action local logement (PAL),
- › Dotations budgétaires,
- › Demandes de projets communaux,
- › Participations financières pour la réalisation de projets communaux,
- › Qualité de coopération avec SIGI et la Klima-Agence G.I.E.,
- › Constats et perspectives avec propositions de modifications du Pacte Logement 2.0.

Ce rapport intermédiaire a mis en évidence un certain nombre d'obstacles et de lourdeurs dans la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.

Projet de loi modifiant la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement 2.0

Le projet de loi apporte plusieurs améliorations au dispositif, répondant directement aux besoins exprimés par les communes et leurs Conseillers logement. Parmi celles-ci figurent une simplification administrative et la création de nouveaux incitatifs allant de pair avec un soutien financier accru.

Le premier rapport intermédiaire et le projet de loi modifiant la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement 2.0 ont été présentés le 24 juillet 2025 par le Ministre à la Commission du logement de la Chambre des Députés.

d) CoPAL

Depuis 2024, la Cellule d'analyse PAL (CePAL), est remplacée par la « Commission d'analyse PAL » (CoPAL).

Celle-ci a pour mission de valider le Programme d'action local logement (PAL) des communes ainsi que les modifications apportées, d'accompagner et d'examiner les demandes de projet des communes en vue de leur éligibilité et de leur validation ainsi que de conseiller le Ministre dans toutes les questions relatives à la mise en œuvre du Pacte Logement 2.0.

e) Budget

Le financement du Conseiller logement

Les communes qui ont signé une Convention initiale ont droit à un financement de base pour l'accès aux services d'un Conseiller logement. La dotation maximale pour le Conseiller logement est identique pour toutes les communes, indépendamment de leur taille. Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire s'est engagé à payer une somme forfaitaire correspondant à 180 heures et de 60 heures supplémentaires par an. En présence d'un Conseiller logement interne à la commune, le montant sera versé par l'État à la commune. Le financement des Conseillers logement externes est mis en œuvre à travers une coopération entre le Ministère et la Klima-Agence.

Depuis le lancement opérationnel du Pacte Logement 2.0, les 42.106,75 heures prestées par des Conseillers logement externes et les 4.540 heures prestées par les Conseillers logement internes sont pris en charge par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

Dotation forfaitaire initiale « Démarrage Pacte Logement 2.0 »

Les communes ayant signé avant le 31 décembre 2021 une Convention initiale se voient attribuer une dotation forfaitaire unique de 25 € par personne physique ayant établi au 1^{er} janvier 2021 sa résidence habituelle sur le territoire de la commune, avec un minimum de 100.000 € et un maximum de 500.000 € par commune. Cette dotation est attribuée au moment de la signature de la Convention de mise en œuvre.

98 communes ont signé une Convention initiale avant le 31 décembre 2021. Le montant total de la dotation forfaitaire initiale pour ces 98 communes s'élève à 14.462.825 €.

Dotation sur base des logements abordables créés (ALP)

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les communes ayant signé une CMO se voient attribuer une dotation de 25.000 € pour tout logement se situant sur leur territoire et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient des Aides à la pierre.

Dans le contexte de la dotation « logements abordables ALP », un total de 12.025.000 € a été attribué au cours de l'année 2025 aux communes signataires d'une CMO.

Cette dotation concerne donc les logements abordables se situant sur le territoire de la commune et dont l'acquisition ou la réalisation bénéficient d'une participation financière sur base d'une convention signée l'année précédente par le Ministre dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Cette dotation est alimentée chaque année en fonction du nombre de logements abordables créés sur le territoire des communes signataires d'une CMO.

Dotation sur base des logements mis en location abordable par un promoteur public ou par un acteur GLS

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les communes signataires d'une CMO bénéficient d'une dotation de 2.500 € par logement affecté (au cours de l'année précédente) au régime de la Gestion Locative Sociale respectivement au régime de la location abordable sur leur territoire.

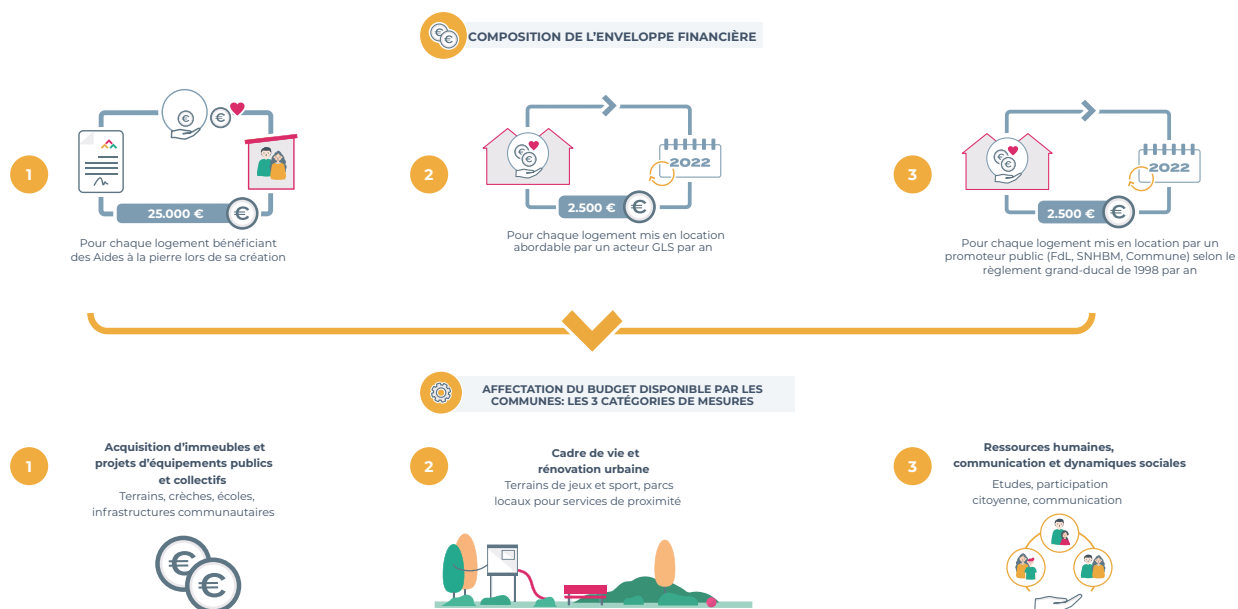
Cette enveloppe financière repose sur deux régimes distincts, régis par la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable :

1. La Gestion Locative Sociale (GLS) : Concerne les logements mis à disposition par des acteurs conventionnés (calcul prorata en fonction du nombre de mois de la Gestion Locative Sociale).
2. La location abordable par un promoteur public : Concerne les logements se situant sur le territoire de la commune et **ayant été affectés à la location abordable**. Cette troisième voie pour alimenter la dotation financière a été introduite par le vote de la loi budgétaire de l'année 2023.

Pour calculer la dotation financière du Pacte Logement 2.0 sur base des logements en location abordable, la méthode suivante est appliquée :

Le nombre total de mois de location d'un logement sur le terrain de la commune par un partenaire conventionné est additionné. Pour obtenir le montant maximum de 2 500 € par logement, celui-ci doit être loué pendant 12 mois par année civile. Pour tout **logement en Gestion Locative Sociale (GLS)**, la commune reçoit le montant calculé au prorata des mois loués par an. A ce titre un total de 3.425.000 € a été attribué au cours de l'année 2025 aux communes signataires d'une CMO.

Dans le contexte de la **location abordable par un promoteur public**, un total de 10.220.000 € a été attribué au cours de l'année 2025 aux communes signataires d'une CMO.



f) Collaboration avec Klima-Agence G.I.E.

En 2021, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a signé 2 conventions avec Klima-Agence G.I.E :

- **Convention relative à la gestion du Pacte Logement 2.0** qui définit le cadre général concernant les conditions d'attribution des moyens financiers de l'État en vue du financement des activités de Klima-Agence dans le cadre du Pacte Logement 2.0;
- **Convention relative au financement des Conseillers logement** laquelle règle le cadre pour les modalités de paiement des honoraires des Conseillers logement externes mis à disposition aux communes par Klima-Agence dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

Cette collaboration a été prolongée le 10 novembre 2023 par 2 nouvelles conventions. Au niveau de la mise-en-œuvre du Pacte Logement 2.0, les missions de la Klima-Agence comprennent une assistance :

1. au niveau de la gestion des conseillers Pacte Logement 2.0 avec les tâches suivantes :

- mise à disposition de conseillers logement externes;
- attribution des missions aux conseillers logement externes;
- gestion des paiements des conseillers logement externes;
- helpdesk pour des questions relatives à la mise à disposition organisationnelle des Conseillers logement externes.

2. au niveau de l'organisation de la formation initiale, de la formation continue et de l'encadrement des Conseillers logement (internes et externes)

- Assistance dans l'organisation de journées d'échange pour les Conseillers logement;
- Assistance au niveau des échanges à organiser entre les Conseillers du Pacte Logement 2.0 ainsi que du Pacte Climat et du Pacte Nature.

3. au niveau des activités d'information et de communication :

- Actualisation du site internet pactelogement.lu;
- Demandes d'appels d'offres, production et distribution du matériel de communication validé au préalable par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire;
- Gestion de l'outil intranet Squareboard facilitant l'échange entre les Conseillers logement.

g) Collaboration avec le syndicat intercommunal de gestion informatique (SIGI)

Afin de faciliter l'élaboration du Programme d'action local logement, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, en collaboration avec le syndicat intercommunal de la gestion informatique (SIGI) met à disposition des communes un outil informatique SIGINOVA Pacte Logement 2.0 qui permet aux communes de saisir les informations nécessaires, d'identifier les priorités locales pour le Pacte Logement 2.0 et de définir les objectifs et champs d'actions projetés.

A la suite du vote de la loi budgétaire en 2022, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a accordé des crédits budgétaires en vue d'une participation financière aux frais de conception et de maintenance de l'outil SIGINOVA dans le cadre du Pacte Logement 2.0.

SIGI s'est engagé à développer l'outil informatique SIGINOVA destiné à gérer la mise en place du Pacte Logement 2.0, à assurer la maintenance régulière de l'outil informatique et à développer de nouvelles fonctionnalités si cela s'avère nécessaire.

Au cours de l'année 2025, les fonctionnalités suivantes ont été mises à disposition des communes et des Conseillers logement :

- Ajout automatique des données financières dans le bilan annuel
- Ajout de l'extrait Journal de trésorerie après envoi de la demande de participation financière

- › Ajout d'une somme des factures lors de la qualification en masse
- › Faire plusieurs demandes de participations financières en même temps
- › L'adaptation du PAL, les champs d'action inclus

Les fonctionnalités suivantes ont été développées pour le Ministère :

- › Changement du nombre d'heures du contingent du Conseiller logement pendant la phase CMO de 260 à 380 heures
- › Téléchargement de toutes les factures de demande de participation financière

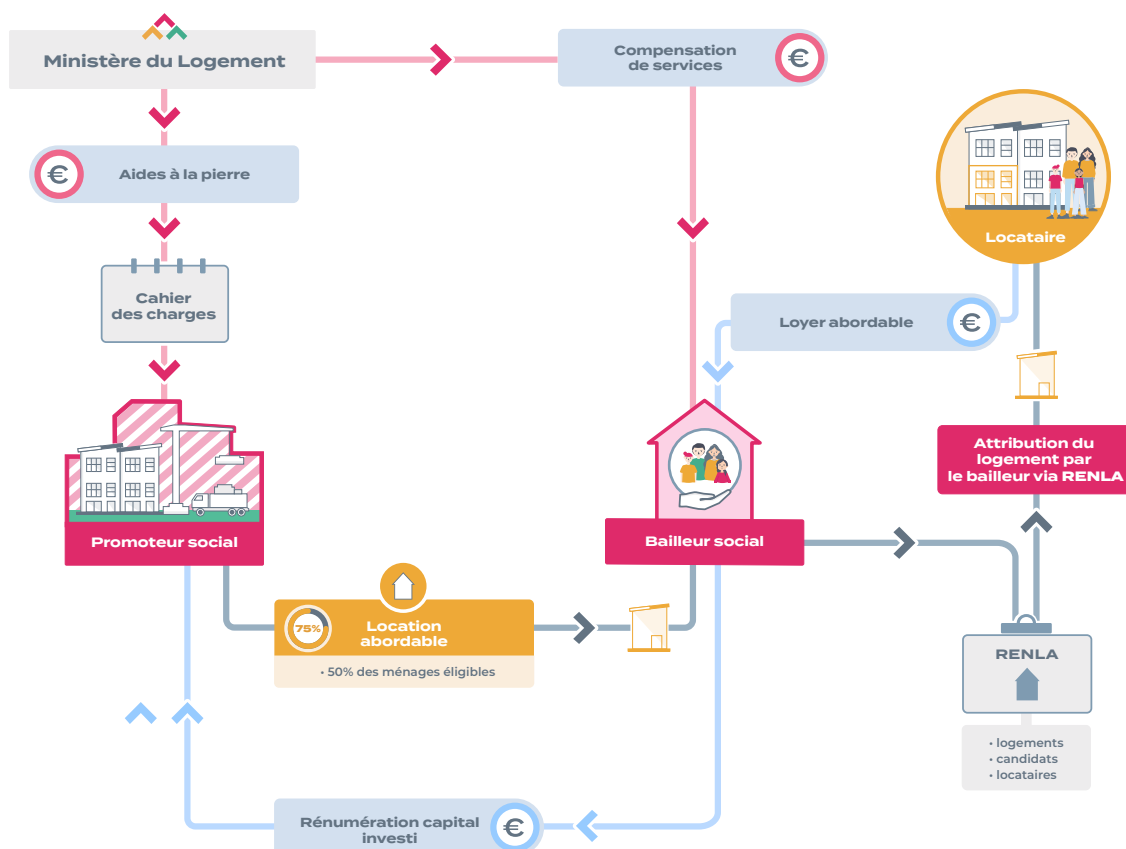
En 2025 le SIGI a également commencé à donner des formations aux agents communaux sur l'utilisation du Programme SIGINOVA Pacte Logement 2.0. Ainsi, **5 formations** ont été organisées ayant permis de former **29 agents communaux** sur l'utilisation du Programme.

2.5. La location abordable

La loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable redéfinit la création, la gestion et l'attribution des logements en main publique destinés à la location ou à la vente. Ces «logements abordables» sont créés grâce à des participations financières de l'État. L'objectif de la loi est de dynamiser la création de ces logements afin de donner une perspective au nombre croissant de ménages qui connaissent des difficultés à se loger décemment.

2.5.1. Bailleur social

Le bailleur social prévu par ladite loi est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable. Ses missions comprennent la location des logements à des locataires moyennant un bail abordable, la prestation de conseils et d'information aux personnes à la recherche d'un logement abordable, le suivi des candidats-locataires ainsi que la mise à jour



régulière de leurs dossiers. Il a également la charge de l'entretien des logements et de l'accompagnement des locataires pour assurer le respect des droits et devoirs des locataires.

L'exercice de cette mission est lié à l'obtention d'un **agrément**. Les conditions d'obtention de l'agrément varient en fonction du nombre de logements abordables gérés par le bailleur. Tout bailleur social doit faire prévaloir du personnel qualifié, l'honorabilité professionnelle du responsable, les statuts et le budget prévisionnel de l'organisme.

Tout promoteur social tenu par une convention d'Aides à la pierre bénéficie d'un agrément de bailleur social pour une durée de transition de 3 ans.

Nombre de bailleurs sociaux identifiés: **83**

Nombre de bailleurs sociaux bénéficiant d'un agrément transitoire: **27**

Nombre de bailleurs sociaux bénéficiant d'un agrément définitif: **38**

2.5.2. Registre de logement abordable (RENLA)

Le Registre national des logements abordables (RENLA) recueille les données relatives aux logements abordables, aux locataires et aux candidats-locataires. Il donne une vue d'ensemble fiable sur les logements existants, la disponibilité des logements existants et le besoin en nouveaux logements destinés à la location abordable.

Le RENLA introduit un système harmonisé réglant l'attribution des logements vacants. Le candidat-locataire n'aura plus besoin de s'inscrire auprès de chaque bailleur social individuellement. Une inscription au RENLA le rend éligible pour tout logement destiné à la location abordable, sous condition d'éligibilité à la location abordable. La situation socio-économique et de logement du candidat-locataire est prise en compte et détermine ainsi son ordre de priorité dans le RENLA.

En résumé, le RENLA offre:

- › un suivi de dossier simplifié auprès d'un seul bailleur;
- › une gestion simplifiée des candidatures pour les bailleurs sociaux;
- › une attribution équitable et efficace des logements locatifs;
- › le calcul automatisé et une révision simple du loyer abordable;
- › la possibilité d'anticiper les besoins futurs grâce à un outil dédié.

Pendant l'année 2025, l'outil informatique RENLA a été finalisé, ensemble avec le Centre d'informations et de technologies de l'État. Différentes modifications ont été apportées au système afin de l'adapter aux réalités du terrain. L'outil a été finalisé en novembre 2025 et les premiers bailleurs sociaux ont reçu leurs droits d'accès au RENLA en décembre 2025.

Afin de pouvoir familiariser les bailleurs sociaux avec l'outil informatique, des sessions d'informations ont été organisées à plusieurs reprises au cours de l'année 2025.

2.5.3 Compensation de service public

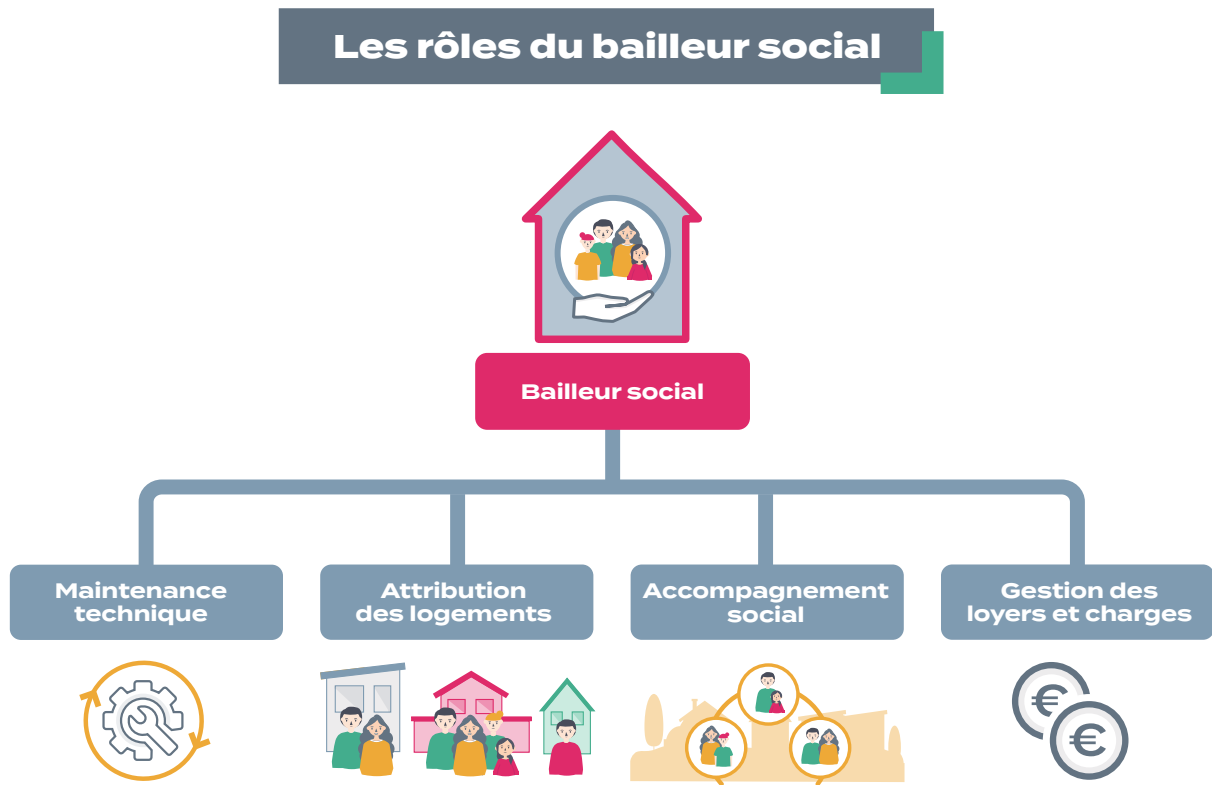
Le bailleur social, qui met en location des logements abordables, peut également percevoir une compensation de service public pour l'exercice de ses missions. Cette compensation est composée de 2 facteurs. D'un côté elle est allouée pour compenser un éventuel déficit résultant d'une différence entre le loyer versé au promoteur et le loyer perçu par le locataire et de l'autre côté elle comprend le forfait de gestion. Ce forfait de gestion, accordé à hauteur de 340 € / logement / mois, sert à couvrir les frais de personnel et de fonctionnement du bailleur social survenus dans le cadre de ses missions de gérance des logements abordables.

Nombre de conventions État-bailleur signées: **36**

En 2025, le budget à prévoir pour la compensation de service public du bailleur social était de 7,7 millions d'euros.

2.5.4 Fonctionnement du système du logement abordable

En résumé, voici le fonctionnement structurel du système du logement abordable avec les principaux acteurs, les promoteurs sociaux, les bailleurs sociaux et les locataires :



2.5.5 Communication avec les partenaires

Depuis l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 7 août 2023, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a procédé à une communication extensive avec ses partenaires. Cette communication consistait en la mise à jour régulière de son site internet, la diffusion de circulaires ministérielles, l'organisation de workshops pendant la Semaine Nationale du Logement, la distribution de notices d'informations aux locataires et la tenue de réunions individuelles.

2.5.6 Comité de pilotage « Dialogue structuré »

Un outil important de la mise en œuvre commune de la loi relative au logement abordable et de la communication est le Comité de pilotage « Dialogue structuré » qui réunit les partenaires concernés : le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, la Fedas (Fédération des acteurs sociaux du Luxembourg), le Syvicol (Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises), le Fonds du Logement et la Société nationale d'habitations à bon marché.

Ce comité a comme objet la consultation des partenaires en amont des décisions, le partage d'informations générales relatives à toutes les décisions, le partage des soucis du terrain, la veille aux décisions prises dans l'intérêt des bénéficiaires. Il s'est réuni à 5 reprises au courant de l'année 2025.

En date du 24 septembre 2025, Monsieur le Ministre Claude Meisch a participé au Copil Dialogue structuré. Il a écouté les thèmes abordés par les différentes parties et a mis l'accent sur les missions principales de ces réunions, à savoir une compréhension commune des mécanismes du logement abordable, la mise en place de changements nécessaires au bon fonctionnement de ce dernier, ainsi que la détection des défis communs à relever.

2.6. Gestion Locative Sociale

Par la «Gestion Locative Sociale» (GLS) un organisme, conventionné par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, loue des logements auprès de propriétaires privés – à des loyers inférieurs aux prix affichés sur le marché privé – pour ensuite les mettre à disposition d'une clientèle spécifique (candidat locataire en état de précarité, ménages à revenu modeste, etc.), ceci dans un souci de lutte contre l'exclusion sociale.

Il existe plusieurs avantages pour les propriétaires qui mettent des logements à disposition de la Gestion Locative Sociale, notamment:

- › la médiation locative entre le propriétaire et le candidat locataire;
- › la garantie de paiement du loyer;
- › la gestion du logement par l'organisme conventionné;
- › l'avantage fiscal;
- › la disponibilité du logement en cas de besoin propre.

La Gestion Locative Sociale est cofinancée par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, le ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil ainsi que par certaines communes, respectivement leurs offices sociaux. Ces derniers prennent en charge les frais de personnel et les frais administratifs, alors qu'il incombe au ministère du Logement et l'Aménagement du territoire de couvrir les frais relatifs à la gestion du logement ainsi que les frais en relation directe avec les logements, moyennant le paiement d'un forfait de 140 € par mois et par logement géré appartenant à des propriétaires-bailleurs.

Fin 2025, nos partenaires conventionnés géraient plus que 1.560 logements (contre 1.352 logements fin 2024) appartenant à des propriétaires-bailleurs. La participation du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire à ce projet s'élevait à plus de 2,3 millions d'euros en 2025.

Outre ces logements conventionnés, l'Agence Immobilière Sociale (AIS), qui est un des organismes conventionnés par le Ministère, gérait notamment certains des anciens logements de service appartenant à l'État.

2.6.1. Les partenaires conventionnés

En 2025, le ministère du Logement a pu conclure des conventions avec 36 organismes actifs dans le domaine de la mise à disposition de logements à une population défavorisée.

Les partenaires de la Gestion Locative Sociale en 2025

Partenaires conventionnés	Nombre de logements	Participation étatique en EUR ⁵
Administration communale de Diekirch	24	36.520
Anne a.s.b.l.	1	1.920
Arcus	7	8.960
CNDS	15	23.420
Cohabitage	7	15.680
Commune d'Esch-sur-Alzette	21	34.440
Coopération S. Coop. SIS	3	7.380
Croix-Rouge	160	227.840
De Réidener Kanton	21	16.940
Femmes en Détresse	12	17.220
Fondation Jugend an Drogen-hëllef	29	48.320
Fondation Maison de la Porte Ouverte	9	13.580
Fondation pour l'accès au logement	428	637.045
Fondation Pro Familia	1	1.540
Fonds du Logement	8	13.440
Gutt Wunnen	61	91.490
Hëllef um Terrain a.s.b.l.	65	107.730
Inter-Actions	21	32.740
Liewen Dobaussen	1	1.680
Life ASBL	60	113.320
OS Bettembourg, Frisange, Roeser	35	53.690
OS du Centrest	13	18.060
OS Dudelange	47	72.590
OS Mamer	1	1.120
OS Nordstad	78	125.540
OS Resonord	65	99.610
OS Schifflange	4	6.720
OS Wiltz	27	36.540
Reseau Psy - Psychesch Hëllef	23	33.110
Solina Solidarité Jeunes	16	23.760
Stëmm vun der Strooss	9	13.230
Syndicat intercommunal Kordall	130	195.720
TELOS Education ASBL	7	14.760
Wunnéngshëllef	123	199.910

⁵ Participation étatique en date du 16/01/2025

Partenaires conventionnés	Nombre de logements	Participation étatique en EUR ⁵
Wunnzierkel	21	33.320
Youth Work Synergy a.s.b.l.	7	16.220
Total	1560	2.395.105

Dans le cadre de deux projets pilotes, le Fonds du Logement et la SNHBM gèrent quelques logements en Gestion Locative Sociale (GLS).

Les deux promoteurs publics ne sont toutefois pas à considérer comme acteurs GLS traditionnels dans ce contexte.

2.7. Plan Sectoriel Logement

2.7.1. Contexte du Plan Sectoriel Logement (PSL)

Le Plan Sectoriel Logement (PSL) fait partie des règlements d'exécution de la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire qui ont pour objet de recouvrir la politique d'aménagement du territoire. Dans ce cadre, 4 plans directeurs sectoriels (PDS) ayant pour objet de cadrer le développement territorial de façon durable à l'échelle nationale, ont été élaborés dans les domaines du logement, des zones d'activités économiques, des transports et de la protection des paysages.

Ces quatre PDS ont été respectivement rendu obligatoire par règlement grand-ducal du 10 février 2021.

Le PDS « logement » (PSL) réserve des zones pour la réalisation de projets destinés à titre principal aux habitations. Ces zones, pour lesquelles un droit de préemption est conféré à l'État et aux communes concernées pour l'achat de terrain foncier, serviront à la création de nouveaux logements, partiellement ou entièrement réalisés par des promoteurs publics, et dont un pourcentage élevé des constructions doit être dédié au logement abordable* (30 % de la SCB dédié au logement).

Le PSL concentre le développement urbain, et plus spécifiquement le développement résidentiel, aux endroits les plus appropriés du territoire en appliquant les principes d'un aménagement du territoire durable, tels que définis dans le PDAT et en favorisant des sites :

- › Faisant partis de l'armature urbaine du PDAT;
- › Bien desservis par les transports en commun, qu'ils soient existants ou planifiés;
- › Présentant le moins de contraintes environnementales identifiées lors des procédures de SUP (Strategische Umweltprüfung).

2.7.2. L'objectif des zones « PSL »

L'objectif des zones prioritaires d'habitation (ZPH) pour la réalisation des projets destinés à titre principal aux habitations est la réservation de surfaces pour la production de logements en grand nombre tout en :

- › Promouvant un urbanisme faiblement consommateur en surfaces au sol et en ressources;
- › Favorisant la diversification et le rapprochement des fonctions urbaines;
- › Garantissant un développement urbanistique cohérent et durable pour chaque zone prioritaire d'habitation;
- › Promouvant la création de quartiers propices à l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle;
- › Promouvant le développement de logements à coût modéré dans un but d'atteindre une mixité sociale;
- › Garantissant un aménagement écologique des espaces publics et ouverts au public

2.7.3. Chiffres clés des sites Plan Sectoriel Logement (PSL)

- › 20 zones prioritaires habitations (PSL) dans 17 communes
- › Surface totale de 510 ha
- › 23.204 logements dont 8.643 logements abordables projetés (selon PAG en vigueur)
- › Environ 38 % des terrains sont détenus par un acteur public
- › Environ 88 % des surfaces sont classées au niveau PAG

2.7.4. Commission de suivi

La Commission de suivi a finalisé en 2024 le rapport triennal pour la période 2021-2024, publié le 18.11.2024 par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Le rapport triennal, la partie écrite ainsi que la partie graphique du Plan Sectoriel Logement sont à consulter sur le site internet du Département de l'aménagement du territoire.

2.7.5. Convention Cadre « État-Commune »

Pour garantir un bon développement des sites PSL, le Département du logement a élaboré une Convention cadre « État-Commune » afin de répartir les responsabilités des différentes parties :

- › Gouvernance et prises de décision
- › Répartition des responsabilités et tâches
- › Modalités de financement des études et des infrastructures
- › Promoteur public devient développeur du projet
- › Collaboration avec propriétaires privés
- › Plan directeur via consultation rémunérée
- › PAP, Autorisations et projets d'exécution



Aides
au logement

03

Les aides présentées dans ce rapport reposent sur la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et ses règlements d'exécution ainsi que la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques et la loi modifiée du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer. A noter que les lois mentionnées ont été transposées, avec effet au 1^{er} septembre 2023, dans la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement.

Ces aides sont destinées aux personnes qui s'appêtent à prendre en location un logement ou construire, acquérir, transformer ou améliorer leur logement.

3.1. Aides à la location

3.1.1. Aide étatique au financement d'une garantie locative

Afin de faciliter l'accès au marché locatif privé, l'État peut se porter garant pour les candidats-locataires ne disposant pas des liquidités nécessaires au dépôt de caution.

Cette aide se matérialise par un certificat par lequel l'État s'engage à verser au bailleur le montant de la garantie locative en cas d'appel de celle-ci durant le bail.

- ▶ Nombre de bénéficiaires: **22 demandes** ont reçu une suite favorable.
- ▶ Montant global des garanties accordées: **81.620 €**.

3.1.2. Subvention de loyer

De nombreuses communautés domestiques à revenus modestes ne peuvent pas acquérir de logement et rencontrent souvent de grandes difficultés à trouver un logement locatif à prix abordable. Pour leur faciliter l'accès à un logement locatif sur le marché privé, l'État intervient par le biais de la subvention de loyer.

Adaptation de la subvention de loyer

Avec effet au 1^{er} août 2022 une réforme importante de la subvention de loyer, transposée ensuite dans la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, est entrée en vigueur.

Le modalités et paramètres de calcul ont été adaptés de sorte à élargir de manière considérable le champ d'application de la subvention de loyer. En effet, le nombre de communautés domestiques éligibles a été élargi au revenu correspondant au niveau de vie médian et les communautés domestiques monoparentales sont pris en considération de façon particulière.

De plus, les montants alloués aux communautés domestiques éligibles ont progressé considérablement, en moyenne de 50 %, par rapport à ceux encore accordés dans le cadre de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

En vue de soutenir davantage les familles avec enfants, la loi du 22 mai 2024 portant introduction d'un paquet de mesures en vue de la relance du marché du logement a adapté à la hausse la subvention de loyer pour les ménages ayant des enfants à charge. Ainsi, pour chaque enfant en charge de la communauté domestique, la part prévue par enfant est majorée à 80 € par enfant au lieu de 40 € précédemment.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, 12.828 communautés domestiques ont bénéficié d'une subvention de loyer pour un montant global de 39,47 millions d'euros (+ 21,91 % par rapport à l'année 2024 pour laquelle ce montant s'élevait à 32,28 millions d'euros). Le nombre de paiements correspondant s'élève à 129.872 unités, soit une progression de 15,13 % par rapport à l'année 2024.

3.2. Aides à la propriété

3.2.1. Garantie de l'État

Ce dispositif vise à soutenir l'accès au crédit immobilier en intervenant lorsque l'emprunteur ne dispose pas de garanties suffisantes pour les organismes prêteurs. Dans ce cadre, l'État est autorisé à garantir le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires de prêts hypothécaires.

Cette aide s'adresse aux personnes souhaitant financer l'achat, la construction, la transformation ou l'amélioration de leur habitation principale et permanente. Elle couvre l'emprunteur ainsi que les

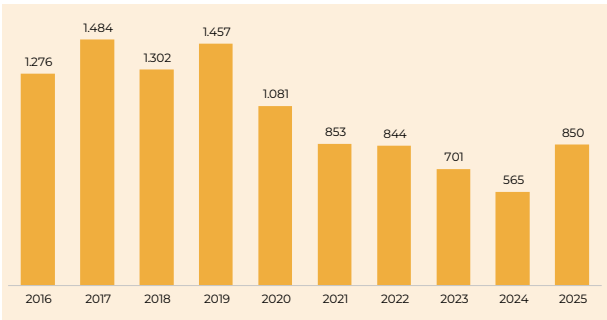
- Nombre de garanties accordées en 2025: 44 garanties de l'État
- Montant moyen: 175.181 €.

3.2.2. Aides en capital

Primes d'accession à la propriété

Avec 850 unités, le nombre des primes accordées en 2025 a connu une hausse de 50,44 % comparé à 2024. Le montant total, s'élevant à 6.938.567,46 €, a augmenté en 2025 de 61,43 %.

Évolution du nombre des primes d'accession à la propriété accordées entre 2016 et 2025

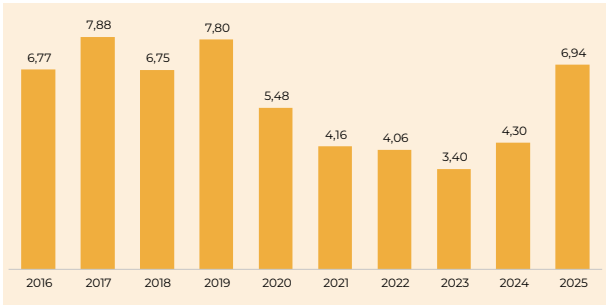


Source et graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Entre 2016 et 2025, la moyenne annuelle du nombre des primes d'accession à la propriété accordées était de 1.041 unités. Quant au

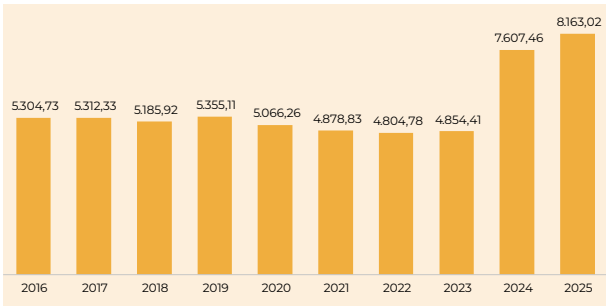
chiffre réalisé en 2025, il se situe en dessous de cette moyenne avec 850 primes accordées (-18,37 %).

Évolution des montants totaux des primes d'accession à la propriété accordées entre 2016 et 2025 (en millions d'euros)



Source et graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Évolution des montants moyens des primes d'accession à la propriété accordées entre 2016 et 2025



Source et graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Le montant moyen des primes d'accession à la propriété accordées en 2025 a augmenté de 7,30 % par rapport à l'année 2024.

Évolution du rapport des primes d'accession à la propriété accordées entre 2016 et 2025

Année	Acquisition	Construction
2016	70 %	30 %
2017	73 %	27 %
2018	64 %	36 %
2019	64 %	36 %
2020	61 %	39 %
2021	62 %	38 %
2022	59 %	41 %
2023	67 %	33 %
2024	82 %	18 %
2025	85 %	15 %
Moyenne	69 %	31 %

Source: Centre des technologies de l'information de l'État

En 2025, 85 % des primes d'accession à la propriété ont été accordées pour l'acquisition d'un logement ayant été habité antérieurement alors que 15 % ont été accordées en relation avec les nouvelles constructions.

Récapitulatif du nombre des primes d'accession à la propriété accordées pour l'acquisition respectivement la construction depuis l'année 2001 selon les différents types de logements

Année	Nombre des primes d'accession à la propriété (Acquisition)			Nombre des primes d'accession à la propriété (Construction)			nombre total des primes accordées
	appart.	maison uni-fam.	total	appart.	maison uni-fam.	total	
2001	564	837	1 401	252	253	505	1 906
2002	574	782	1 356	431	162	593	1 949
2003	872	1 011	1 883	604	197	801	2 684
2004	955	1 013	1 968	504	123	627	2 595
2005	891	849	1 740	462	149	611	2 351
2006	905	702	1 607	430	145	575	2 182
2007	914	702	1 616	413	111	524	2 140
2008	890	596	1 486	365	94	459	1 945
2009	721	547	1 268	300	73	373	1 641
2010	770	645	1 415	371	79	450	1 865
2011	792	576	1 368	405	114	519	1 887
2012	805	523	1 328	376	95	471	1 799
2013	656	419	1 075	369	90	459	1 534
2014	642	398	1 040	271	107	378	1 418
2015	671	467	1 138	265	111	376	1 514
2016	537	362	899	266	111	377	1 276
2017	673	414	1 087	296	101	397	1 484
2018	515	323	838	365	99	464	1 302
2019	587	350	937	412	108	520	1 457
2020	395	261	656	340	85	425	1 081
2021	314	213	527	219	107	326	853
2022	290	206	496	235	113	348	844
2023	303	168	471	144	86	230	701
2024	300	163	463	67	35	102	565
2025	475	244	719	74	57	131	850

Source: Centre des technologies de l'information de l'État

En 2025, le rapport entre les primes accordées pour l'acquisition et celles accordées pour la construction était de 5,49:1 (en 2024 ce rapport était encore de 4,54:1).

Prime d'épargne

La législation relative aux aides au logement autorise l'État à encourager l'accession à la propriété d'un logement, notamment par l'octroi de primes d'épargne dont le montant maximal s'élève à 5.000 € par personne. En 2025, 129 primes d'épargne ont été accordées pour un total de 211.037,20 €, correspondant en moyenne à 1.636 € par bénéficiaire.

Prime d'amélioration de logements anciens et Prime d'amélioration pour assainissement énergétique

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, 159 demandes de primes d'amélioration et primes d'amélioration pour assainissement énergétique ont connu une suite favorable pour un montant total de 1.194.975,28 €. Depuis la création du Département du logement, la moyenne des montants alloués a progressé pour passer de 1.187 € en 1989 à 7.515,57 € en 2025.

Aides pour aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques

Au cours de l'année 2025 aucune prime pour aménagements spéciaux n'a été payée.

Entre 1984 et 2025, 294 communautés domestiques ont pu bénéficier d'une participation étatique aux frais d'aménagement spéciaux pour un montant total de 1,50 millions d'euros.

Prime de création d'un logement intégré

Cette prime, nouvellement introduite en septembre 2023, a été accordée pour la première fois en 2024. 12 primes de création d'un logement intégré ont été accordées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2025 pour un montant total de 240.000 €.

Aides en capital payées entre 2016 et 2025 (en millions d'euros)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 *
Prime d'accèsion à la propriété	6,20	7,59	7,56	7,95	5,22	4,03	4,10	3,28	3,95	6,94
Prime d'épargne	0,24	0,28	0,15	0,14	0,10	0,03	0,06	0,01	0,00	0,21
Prime d'amélioration	0,51	0,59	0,44	0,43	0,36	0,26	0,42	0,24	0,12	1,10
Prime d'amél. pour assain. énergétique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10
Prime de création d'un log. intégré	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,24
Prime pour aménagements spéciaux	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00
Participation financière Lenz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,04	0,02	0,03	0,01	0,01
Prime d'architecte	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00
Total	6,97	8,48	8,18	8,55	5,71	4,38	4,60	3,57	4,18	8,60

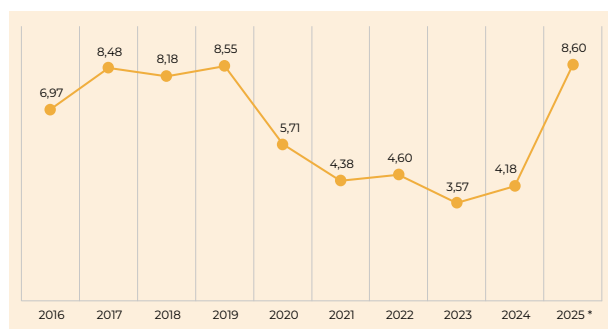
* L'année budgétaire n'étant pas encore clôturée, les montants indiqués représentent les décisions d'accord de l'année calendaire.

Source : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Évolution des aides en capital de l'État en matière de logement entre 2001 et 2025

Entre 2001 et 2025, 225,70 millions d'euros ont été transférés aux particuliers bénéficiaires d'une ou de plusieurs aides en capital.

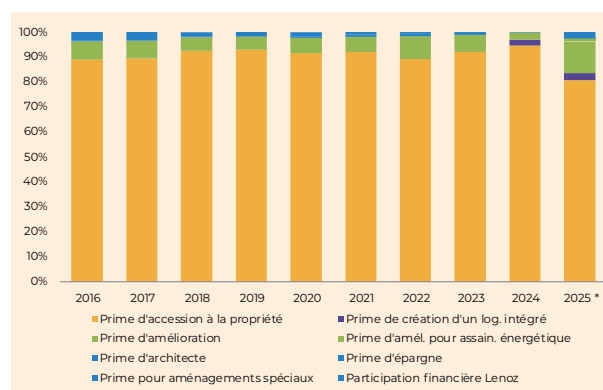
Évolution du total des aides en capital payées entre 2016 et 2025 (en millions d'euros)



* L'année budgétaire n'étant pas clôturée au moment de la rédaction de ce rapport, le montant indiqué représente les décisions d'accord de l'année calendaire.

Source et Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Répartition par type d'aides en capital payées entre 2016 et 2025 (en millions d'euros)



* * L'année budgétaire n'étant pas clôturée au moment de la rédaction de ce rapport, le montant indiqué représente les décisions d'accord de l'année calendaire.

Source et Graphique : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

3.2.3. Les aides en intérêt

Subvention d'intérêt

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé en fonction du revenu et de la situation familiale de la communauté domestique du bénéficiaire. La subvention d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur et peut varier de 0,25 % à 3,50 %.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, un montant global de 22,14 millions d'euros a été liquidé en subventions d'intérêt. Le nombre des paiements y relatifs était de 85.566 unités en

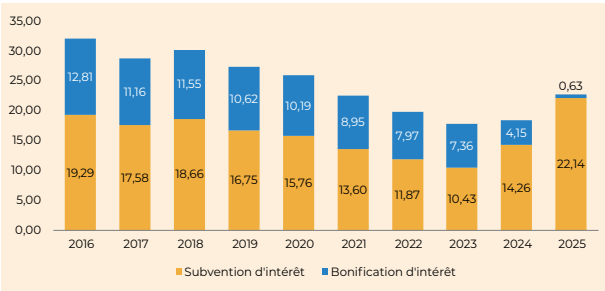
2025, soit une augmentation de 19,66 % par rapport à 2024.

Bonification d'intérêt

Avec l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement la bonification d'intérêt, initialement introduite en 1991, a été intégrée dans la subvention d'intérêt. Pour les personnes qui bénéficient seulement d'une bonification d'intérêt, les dispositions transitoires de la loi de 2023 permettent toutefois une continuation des paiements pendant une période maximale de 2 ans.

Pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, 7.710 bonifications d'intérêt ont été payées, correspondant à un montant global de 0,63 millions d'euros.

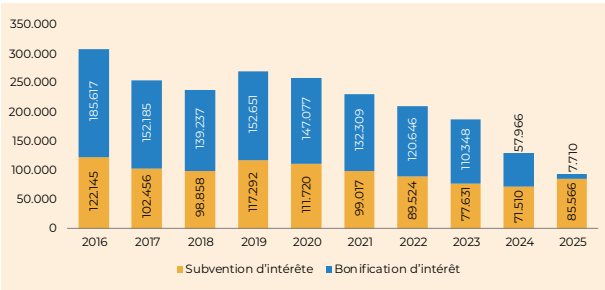
Évolution des montants liquidés en subvention et bonification d'intérêt entre 2016 et 2025 (en millions d'euros)



Source et graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Les 22.776.652,70 € accordés en 2025 en subventions et bonifications d'intérêt correspondent à 93.276 paiements.

Évolution du nombre de paiements relatifs aux subventions et bonifications d'intérêt entre 2016 et 2025



Source et Graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Aides en intérêt accordées entre 2016 et 2025 (en millions d'euros)

Année	Subvention d'intérêt	Bonification d'intérêt	Total
2016	19,29	12,81	32,10
2017	17,58	11,16	28,74
2018	18,66	11,55	30,21
2019	16,75	10,62	27,37
2020	15,76	10,19	25,95
2021	13,60	8,95	22,55
2022	11,87	7,97	19,84
2023	10,43	7,36	17,79
2024	14,26	4,15	18,41
2025	22,14	0,63	22,77
Total	160,34	85,39	245,73

Source: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Quant à l'ensemble des aides en intérêt, l'État a accordé environ 1,06 milliards d'euros entre 1998 et 2025.

Pour l'année 2025, on peut constater une augmentation du montant des subventions d'intérêt (+ 55,31 %) et une baisse du montant des bonifications d'intérêt (- 84,73 %), dues aux modifications de la législation applicables à partir de septembre 2023.

3.2.4. Prêts climatiques

Avec l'introduction de la loi du 8 juin 2022 relative aux aides à des prêts climatiques, transposée par la suite dans la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, le régime d'aides, initialement introduit par la loi du 23 décembre 2016 relative à un régime d'aides à des prêts climatiques, a été rendu plus transparent tout en simplifiant les procédures administratives par :

- la mise en place d'une seule subvention d'intérêt dénommée « subvention d'intérêt pour prêt climatique », accessible aux particuliers, personnes physiques, propriétaires d'un logement ; Il s'agit ici d'une subvention d'intérêt de jusqu'à 1,5 % sur le prêt contracté pour le financement des travaux d'assainissement énergétique.
- la possibilité d'octroi d'une garantie étatique si le demandeur ne dispose pas

des garanties jugées suffisantes par l'établissement financier. A savoir que cette garantie est liée à des critères socio-économiques.

Au cours de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, une subvention d'intérêt pour prêt climatique a été payée dans 244 dossiers pour un montant total de 219.974,90 €.

3.2.5. Typologie des bénéficiaires des aides individuelles au logement en 2024

Prime d'accession à la propriété en 2025

› État civil :

Avec 46,59 % des bénéficiaires, la catégorie des personnes mariées et en partenariat déclaré est la catégorie la plus importante, suivie de celle des célibataires et personnes divorcées (38,82 %).

› Situation familiale :

La part des communautés domestiques ayant un ou plusieurs enfants à charge constitue la majorité, soit 58,12 %, des bénéficiaires d'une prime d'accession à la propriété, dont 17,61 % sont des communautés domestiques monoparentales.

Le groupe des communautés domestiques composées d'une seule personne représente 28,82 % des bénéficiaires.

› Revenu :

Environ la moitié des bénéficiaires d'une prime (48,35 %), disposaient d'un revenu annuel inférieur à 57.610 €.

Prime d'amélioration en 2025

En 2025, 75,84 % des bénéficiaires d'une prime d'amélioration se situaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 50 ans.

Subvention d'intérêt en 2025

› État civil :

La catégorie des personnes mariées ou en partenariat déclaré est de loin la catégorie la plus importante (61,56 %)

à bénéficier en 2025 d'une subvention d'intérêt. Les résultats obtenus en 2025 dans cette catégorie sont quasiment identiques à ceux constatés en 2024.

› Situation familiale :

Par rapport à 2024, le pourcentage des communautés domestiques ayant 1 ou plusieurs enfants à charge a légèrement augmenté et est passé de 72,99 % en 2024 à 75,61 % en 2025.

› Revenu

En 2025, 40,53 % des bénéficiaires d'une subvention d'intérêt disposaient d'un revenu annuel inférieur à 57.610 €, alors que 31,58 % des bénéficiaires se situaient dans la catégorie de revenu comprise entre 57.610 et 76.813 €.

› Âge :

37,99 % des bénéficiaires se trouvaient dans la catégorie d'âge comprise entre 26 et 40 ans et 41,32 % dans celle comprise entre 40 et 50 ans.

3.3. Remboursement des différentes aides individuelles au logement

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le logement pour lequel une aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente à la communauté domestique bénéficiaire pendant un délai minimum prescrit par la loi.

Entre 1989 et 2025, quelque 216,89 millions d'euros ont ainsi dû être restitués au Trésor. Ce montant englobe principalement les remboursements des aides en intérêt et des aides au financement de garanties locatives. En 2025, le montant total des remboursements s'élevait à 0,47 millions d'euros répartis sur 1.008 dossiers.

3.4. Récapitulatif des aides individuelles au logement accordées par l'État

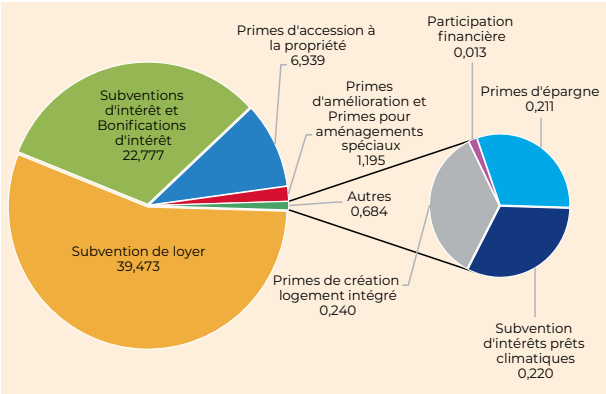
En 2025, l'État a accordé **71,068 millions d'euros** d'aides individuelles directes en matière de logement.

Récapitulatif des aides individuelles accordées par l'État en 2025

Nature de l'aide individuelle	«Montants (en millions d'euros)»	Nombre de dossiers individuels
Subvention de loyer	39,473	12 828
Subventions d'intérêt et Bonifications d'intérêt	22,777	8 133
Primes d'accession à la propriété	6,939	850
Subvention d'intérêts prêts climatiques	0,220	244
Primes d'amélioration et Primes pour aménagements spéciaux	1,195	159
Primes de création logement intégré	0,240	12
Participation financière Lenz	0,013	11
Primes d'épargne	0,211	129
Total	71,068	22 366

Source: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Répartition des aides individuelles accordées en 2025 (en millions d'euros)



Source et Graphique: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Aides individuelles: Montants liquidés de 2016 à 2025										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 *
"(Article budgétaire) Types d'aides individuelles"										
Subventions/Bonifications d'intérêt"	32 102 112,15	28 752 161,39	30 210 799,37	27 365 586,53	25 942 752,32	22 550 940,00	19 846 790,55	17 783 946,99	18 403 064,71	22 776 625,70
Prêts climatiques: Participation à la charge d'intérêts"	0,00	0,00	21 365,41	18 659,00	110 736,13	105 663,86	187 998,84	223 985,58	180 835,58	219 974,90
Subvention de loyer"	837 272,62	2 061 981,86	5 239 261,53	7 446 323,19	9 555 336,42	10 588 104,65	17 761 464,07	27 336 096,66	32 378 193,18	39 472 851,66
Primes de construction/d'acquisition Primes d'architecte"	6 224 121,84	7 609 772,11	7 574 620,50	7 970 541,84	5 244 430,00	4 038 666,55	4 108 426,61	3 287 372,01	3 944 962,02	6 938 567,46
Primes épargne"	234 661,95	283 254,99	148 248,87	140 826,46	101 335,49	30 475,50	55 342,42	11 244,58	65,99	211 037,20
Primes amélioration Primes d'amél. pour ass. énergétique"	512 816,56	586 352,50	436 556,21	433 680,25	354 754,33	260 935,34	421 176,89	236 278,33	120 032,20	1 194 975,28
Participation financière certificat de durabilité Lenz"	0,00	0,00	0,00	0,00	7 500,00	38 997,60	16 500,00	30 000,00	6 000,00	12 750,00
Prêt climatiques: Prise en charge conseiller en énergie et primes en capital"	0,00	0,00	0,00	1 500,00	1 500,00	3 000,00	4 500,00	0,00	0,00	0,00
Primes pour aménagements spéciaux"	1 179,12	2 791,20	15 000,00	2 647,42	0,00	10 056,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Primes pour création d'un logement intégré"	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100 000,00	240 000,00
TOTAL	39 912 164,24	39 276 314,05	43 645 851,89	43 379 764,69	41 318 344,69	37 626 840,33	42 402 199,38	48 908 924,15	55 133 153,68	71 066 782,20
										462 670 339,30

* L'année budgétaire n'étant pas encore clôturée, le montant indiqué représente les décisions d'accord de l'année calendrier.

Source: Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

3.5.

Le Guichet unique des aides au logement

Guider les usagers dans leurs démarches administratives, financières, techniques et juridiques en matière de logement constitue l'objectif principal du Guichet unique des aides au logement. Les usagers peuvent y obtenir des informations utiles en relation avec la construction ou l'acquisition d'un logement (avec ou sans transformations), mais aussi sur l'amélioration et l'assainissement énergétique de leur logement actuel.

Plus précisément, les renseignements fournis par ce service portent sur:

- les aides financières:
 - prévues par la législation en matière d'aides individuelles au logement, avec la possibilité de recueillir toutes sortes d'informations concernant les dossiers individuels traités;
 - prévues par la législation des communes et des autres services publics;
- les adresses utiles de toutes les institutions et organismes œuvrant dans le domaine du logement;
- les logements destinés à la location ou à la vente, réalisés par les promoteurs publics (communes, Fonds du Logement, SNHBM), constituant un moyen privilégié pour devenir propriétaire d'une place à bâtir à coût modéré ou d'un logement vendu au prix coûtant, respectivement locataire d'un logement à coût modéré;
- les questions relatives à la construction écologique et performante sur le plan énergétique;
- la législation en matière de bail à loyer et de la copropriété des immeubles bâtis.

3.5.1.

Consultation en matière d'aides individuelles et renseignements généraux concernant l'habitat

En 2025, un total de 14.532 citoyens se sont présentés au Guichet unique des aides au logement afin d'obtenir des informations en rapport avec les aides individuelles au logement ou des renseignements généraux concernant l'habitat.

En 2025, le Call Center était ouvert 251 jours et un total de 59.605 appels ont été reçus.

Quant aux appels téléphoniques et aux demandes d'informations via e-mail à partir du site internet du Ministère, la grande majorité concernait les différentes aides individuelles, telles que la subvention de loyer, les primes de construction, d'acquisition, d'amélioration ou d'épargne, subvention d'intérêt, bonification, etc.

À partir de 2025, un point de contact dédié a été instauré afin de faciliter les échanges entre les offices sociaux et le Service des aides au logement pour le traitement des dossiers concernant notamment les communautés domestiques les plus défavorisées. Ainsi, au cours de l'année 2025, les organismes sociaux ont sollicité le Service des aides au logement dans 604 dossiers relatifs aux aides individuelles au logement.

3.5.2.

Consultation concernant l'économie d'énergie, les énergies renouvelables et les subventions de l'État en relation avec l'habitat

En tant que structure publique soutenue par le ministère de l'Économie, le ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité et le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, Klima-Agence vise à toucher un maximum de personnes en vue de sensibiliser et d'informer sur les enjeux liés à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables.

En proposant un conseil initial en énergie, Klima-Agence offre la possibilité à chacun de rencontrer un conseiller et d'aborder les questions liées à la thématique de l'énergie dans leur habitat et leur vie quotidienne. Ces consultations permettent de guider les clients dans leur choix de services et de produits sur le marché en fonction de leurs besoins spécifiques, d'expliquer les avantages et les désavantages des mesures d'amélioration envisageables, d'améliorer les performances énergétiques, la durabilité et les coûts d'un projet et d'informer sur l'utilisation des énergies renouvelables et durables, ainsi que sur les aides financières étatiques.

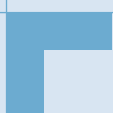
Les entrevues de conseil sont fixées sur rendez-vous à travers la hotline gratuite **8002 11 90**.

3.5.3. Consultation en matière de construction écologique

Ces consultations concernent en premier lieu les répercussions sur la santé résultant de l'usage de matières polluantes telles que le formaldéhyde, isocyanate, matières dissolvantes, asbeste, champs électromagnétiques, radioactivité, ainsi que des moisissures. Les questions portent également sur la construction naturelle et durable avec des produits bruts indigènes ainsi que des matières repoussantes comme le bois ou la glaise.

En outre, le service Conseils écologiques en construction de l'OekoZenter Paffendall profite d'un soutien financier du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. Il complète le Guichet unique des aides au logement dans ses activités de consultation. Il s'adresse en première ligne aux maîtres d'ouvrage et propriétaires privés. Les architectes, planificateurs, associations professionnelles et communes peuvent également profiter des conseils de l'OekoZenter.

Les personnes concernées peuvent contacter l'OekoZenter par téléphone au **43 90 30-40**.



Observatoire de l'Habitat



L'Observatoire de l'Habitat est un outil du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire créé en 2003, dont les travaux sont réalisés en collaboration avec le Luxembourg Institute of Socio Economic Research (LISER).

L'ensemble des travaux effectués en 2025 par l'Observatoire de l'Habitat a été déterminé conjointement par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et le LISER, dans le cadre d'un programme de travail annuel. Ce dernier a été validé lors de la signature de la convention annuelle de l'Observatoire de l'Habitat, entre l'État et le LISER.

Le programme de travail de l'Observatoire de l'Habitat se structure à partir des 3 objectifs fondamentaux suivants:

1. la collecte et la centralisation de données concernant le logement;
2. L'analyse des données et des informations collectées;
3. la diffusion des données et des analyses effectuées.

Pour l'année 2025, les principaux domaines d'étude de l'Observatoire ont été les suivants:

1. le suivi et l'analyse des prix de vente des appartements, issus des actes notariés (via les données de la Publicité Foncière) – résultats qui sont en partie publiés en collaboration avec le STATEC dans le cadre des Logements en Chiffre;
2. les prix de vente des terrains à bâtir à vocation résidentielle, s'appuyant également sur les actes notariés, ainsi qu'une étude sur la segmentation géographique des prix des terrains à bâtir;
3. l'offre immobilière à la vente et à la location, ainsi que les prix et loyers des logements proposés dans les annonces immobilières, avec la mise à jour de la segmentation géographique des loyers;
4. l'analyse des données collectées dans le cadre de l'enquête Logement Abordable, avec la publication de la Note 42 sur les préférences des résidents concernant les orientations de la politique du logement;

5. la comparaison de l'évolution récente des loyers, des charges et du taux d'effort des ménages locataires privés entre 2016 et 2023 au Luxembourg avec celle chez ses voisins européens (la France, la Belgique et l'Allemagne) dans la Note 44;

6. l'identification des enjeux de régulation liés aux nouveaux segments du marché locatif privé au Luxembourg, en particulier le coliving et la location de courte durée, présentée dans la Note 46.

L'Observatoire de l'habitat a également mené deux collectes de données destinées à appuyer les réformes relatives au bail à loyer. La première, de nature qualitative, portait sur les perceptions des objectifs et des critères d'un plafonnement des loyers et s'appuyait sur une démarche de consultation itérative d'experts selon la méthode Delphi. Par ailleurs, une collecte de données quantitatives a été réalisée au moyen d'une enquête auprès des bailleurs de biens immobiliers au Luxembourg, afin de mieux caractériser les logements en location privée, les bailleurs et leurs stratégies, ainsi que d'examiner la faisabilité de la mise en place d'un cadastre des loyers.

Les notes et publications de l'Observatoire sont consultables sur www.logement.lu/observatoire.

Un bref aperçu des principaux résultats des études menées peut être consulté au 1^{er} chapitre La **situation sur le marché du logement** de ce rapport.



Relations avec
la Chambre des
Députés

05

5.1. Questions parlementaires et heures de questions

Au cours de l'année 2025, **73 questions parlementaires** concernaient le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire :

- › **Question n°1720** du 3 janvier 2025 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les **seuils appliqués dans les unités d'habitation** (réponse commune avec le ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil et le ministre des Affaires intérieures);
- › **Question n°1729** du 6 janvier 2025 posée par l'honorable député Laurent Mosar concernant les **fonds de travaux pour les copropriétés**;
- › **Question n°1736** du 7 janvier 2025 posée par l'honorable député Sven Clement concernant la **Gestion Locative Sociale**; Logements de service
- › **Question n°1742** du 8 janvier 2025 posée par l'honorable député Meris Sehovic concernant la **réforme du mécanisme de plafonnement des loyers**;
- › **Question n°1752** du 10 janvier 2025 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant le **plafonnement des loyers**;
- › **Question n°1790** du 16 janvier 2025 posée par l'honorable député Dan Biancalana concernant la **création de zones expérimentales** (réponse commune avec le ministre des Affaires intérieures, le Ministre des Finances et le Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité);
- › **Question n°1821** du 22 janvier 2025 posée par l'honorable député Goerges Engel concernant les **locations de courte durée via des plateformes** (réponse commune avec le ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme et le ministre des Finances);
- › **Question n°1892** du 5 février 2025 posée par l'honorable député David Wagner concernant les **logements de service** (réponse commune avec le ministre des Finances et la ministre de la Mobilité et des Travaux public);
- › **Question n°1916** du 10 février 2025 posée par l'honorable députée Paulette Lenert concernant le **cadastre des loyers**;
- › **Question n°1944** du 14 février 2025 posée par l'honorable député Alex Donnersbach concernant **l'approbation des plans d'aménagement particulier (PAP) et des conventions d'exécution** (réponse commune avec le ministre des Affaires intérieures);
- › **Question n°1971** du 25 février 2025 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les **ventes aux enchères immobilières** (réponse commune avec le ministre des Finances);
- › **Question n°2036** du 5 mars 2025 posée par l'honorable député Ben Polidori concernant le **compte épargne-temps des agents de la fonction publique**;
- › **Question n°2102** du 17 mars 2025 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant le **nouveau partenariat public-privé (PPP) pour la réalisation de logements abordables**;
- › **Question n°2118** du 19 mars 2025 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les **assemblées générales de copropriétés par vidéoconférence**;
- › **Question n°2088** du 13 mars 2025 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant **l'éducation financière de la population**;
- › **Question n°2224** du 16 avril 2025 posée par les honorables députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant la **subvention loyer**;
- › **Question n°2247** du 23 avril 2025 posée par l'honorable député David Wagner concernant les **délais de versement des subventions de loyer**;
- › **Question n°2277** du 30 avril 2025 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant **l'achat de logements par l'État**;

- › **Question n°2194** du 4 avril 2025 posée par l'honorable député Sven Clement concernant la **Gestion Locative Sociale de la Caritas**;
- › **Question n°2295** du 8 mai 2025 posée par l'honorable député Dan Biancalana concernant le **bailleur social**;
- › **Question n°2298** du 8 mai 2025 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant les **terrains constructibles appartenant à l'État**;
- › **Question n°2344** du 20 juin 2025 posée par l'honorable député Sven Clement concernant la **publicité de la SNHBM sur une radio belge**;
- › **Question n°2368** du 5 juin 2025 posée par l'honorable députée Paulette Lenert concernant le **registre national des logements abordables (RENLA)**;
- › **Question n°2402** du 3 juin 2025 posée par les honorables députées Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant **l'État d'avancement du programme public d'acquisition de logements**;
- › **Question n°2403** du 3 juin 2025 posée par les honorables députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo concernant **l'avancement des projets de logements abordables sur terrains publics**;
- › **Question n°2304** du 3 juin 2025 posée par les honorables députés Yves Cruchten et Mars Di Bartolomeo **concernant l'État d'avancement du modèle de bail public-privé pour logements abordables**;
- › **Question n°2430** du 10 juin 2025 posée par l'honorable député Dan Biancalana concernant **l'Étude «The Tenant Experience in Luxembourg's Private Rental Market»** (réponse commune avec la Ministre de la Justice);
- › **Question n°2441** du 12 juin 2025 posée par l'honorable député Marc Braun concernant le **Housing First** (réponse commune avec le ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil);
- › **Question n°2447** du 12 juin 2025 posée par l'honorable député Jeff Engelen concernant la **présence des administrations fiscales dans le Nord du pays** (réponse commune avec le ministre des Finances);
- › **Question n°2473** du 17 juin 2025 posée par les honorables députés Paulette Lenert et Dan Biancalana concernant **l'application de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements** (réponse commune avec le ministre des Affaires intérieures);
- › **Question n°2527** du 26 juin 2025 posée par l'honorable député Meris Sehovic concernant **l'accès à l'information sur les baux à loyer**;
- › **Question n°2573** du 4 juillet 2025 posée par l'honorable députée Alexandra Schoos concernant **l'utilisation des bâtiments inoccupés de l'État pour le logement** (réponse commune avec le ministre des Finances et la ministre de la Mobilité et des Travaux publics);
- › **Question n°2581** du 14 novembre 2025 posée par l'honorable député Yves Cruchten concernant la **vacance des logements du Fonds du Logement**;
- › **Question n°2585** du 9 juillet 2025 posée par l'honorable député Alex Donnersbach concernant les **logements étudiants et avenir du projet Porte de France à Belval** (réponse commune avec la ministre de la Mobilité et des Travaux publics et la ministre de la Recherche et de l'Enseignement supérieur);
- › **Question n°2602** du 11 juillet 2025 posée par l'honorable député Meris Sehovic concernant la **stratégie gouvernementale face au logement abordable**;
- › **Question n°2603** du 11 juillet 2025 posée par l'honorable député Meris Sehovic concernant le **partenariat locatif public-privé récemment annoncé dans le secteur du logement**;
- › **Question n°2669** du 25 juillet 2025 posée par l'honorable député Meris Sehovic concernant les **données relatives à la**

**mise en location des logement
abordables par les acteurs GLS;**

- › **Question n°2528** du 26 juin 2025 posée par l'honorable député Meris Sehovic concernant les **chiffres relatifs aux relogements effectués par les bailleurs;**
- › **Question n°2708** du 31 juillet 2025 posée par les honorables députés Joëlle Welfring et Meris Sehovic concernant la **construction de logements pour les agriculteurs en zone verte** (réponse commune avec le ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité);
- › **Question n°2721** du 1^{er} août 2025 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant le nombre **d'habitations achevées par le Fonds du Logement;**
- › **Question n°2743** du 6 août 2025 posée par les honorables députés Marc Baum et David Wagner concernant les **Cofinancements dans le cadre du Fonds pour une transition juste** (réponse commune avec ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme et le Ministre du Travail;
- › **Question n°2749** du 6 août 2025 posée par l'honorable député David Wagner concernant la **prime d'amélioration pour un assainissement énergétique;**
- › **Question n°2751** du 6 août 2025 posée par l'honorable député David Wagner concernant la **garantie et à la subvention d'intérêt pour prêts climatiques;**
- › **Question n°2767** du 12 août 2025 posée par les honorables députés Francine Closener et Georges Engel concernant **l'utilisation et préservation des bâtiments classés au Luxembourg** (réponse commune avec le ministre de la Culture et le ministre des Affaires intérieures;
- › **Question n°2788** du 18 août 2025 posée par l'honorable député André Bauler concernant les **habitations de l'ancien poste de contrôle frontalier de**

Dasbourg-Pont (réponse commune avec le ministre des Finances);

- › **Question n°2801** du 21 août 2025 posée par l'honorable députée Paulette Lenert concernant la **plateforme luxembourgeoise de financement immobilier «Reboost»** (réponse commune avec le Ministre des Finances);
- › **Question n°2812** du 27 août 2025 posée par l'honorable députée Alexandra Schoos concernant **l'évolution du marché du logement et du bâtiment** (réponse commune avec le ministre des Finances et le ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme);
- › **Question n°2844** du 9 septembre 2025 posée par l'honorable député Fred Keup concernant la **publicité pour le projet Elmen à la radio belge;**
- › **Question n°2806** du 25 août 2025 posée par l'honorable député Franz Fayot concernant la **mise en œuvre du registre national des bâtiments et logements** (réponse commune avec le ministre de la Culture et la ministre de la Mobilité et des Travaux);
- › **Question n°2893** du 18 septembre 2025 posée par les honorables députés Alexandra Schoos et Fred Keup concernant la **protection du patrimoine architectural** (réponse commune avec le ministre des Affaires intérieures);
- › **Question n°2898** du 18 septembre 2025 posée par l'honorable député Sven Clement concernant la **publicité de la SNHBM sur la radio belge;**
- › **Question n°2934** du 25 septembre 2025 posée par l'honorable député Dan Biancalana concernant les frais **d'agence relatifs à la conclusion d'un contrat de bail à usage d'habitation;**
- › **Question n°2937** du 25 septembre 2025 posée par l'honorable député David Wagner concernant **l'évolution de l'artificialisation des sols;**
- › **Question n°2966** du 30 septembre 2025 posée par l'honorable député Sven Clement concernant les **conditions de logement au bâtiment Galileo à Belval;**

- › **Question n°2969** du 30 septembre 2025 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la **protection des acteurs sur le marché du logement**;
- › **Question n°2971** du 1^{er} octobre 2025 posée par l'honorable député David Wagner concernant les **conditions de logement au bâtiment Galileo à Belval** (réponse commune avec la ministre de la Recherche et de l'Enseignement supérieur);
- › **Question n°3062** du 30 octobre 2025 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant la **garantie de l'État en matière de construction, d'acquisition ou de rénovation d'un logement privé**;
- › **Question n°3063** du 17 octobre 2025 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant les **aides au logement autorisées par l'État**;
- › **Question n°3083** du 21 octobre 2025 posée par l'honorable député Meris Sehovic concernant le **lancement du « Prêt Compétitivité Pérennité »**;
- › **Question n°3085** du 21 octobre 2025 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant la **prime création de logement**;
- › **Question n°3086** du 21 octobre 2025 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant la **prime d'amélioration logement ancien**;
- › **Question n°3094** du 23 octobre 2025 posée par les honorables députés Barbara Agostino et Gilles Baum concernant le projet **«Jugendwunnen»** (réponse commune avec le Ministre de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse);
- › **Question n°3105** du 24 octobre 2025 posée par les honorables députés Joëlle Welfring, Meris Sehovic et Sam Tanson concernant les **conséquences de l'individualisation de l'impôt sur les aides publiques dans les domaines du logement et de la rénovation énergétique** (réponse commune avec le ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme et le ministre des Finances);
- › **Question n°3122** du 29 octobre 2025 posée par l'honorable députée Paulette Lenert concernant les **subsidés et projets privés de logements abordables**;
- › **Question n°3132** du 30 octobre 2025 posée par les honorables députés Francine Closener et Ben Polidori concernant l'agrandissement **du Atert-Lycée Redange** (réponse commune avec le ministre de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse);
- › **Question n°3179** du 12 novembre 2025 posée par l'honorable député Marc Goergen concernant la politique **de décentralisation dans le contexte de la Foire des étudiants** (réponse commune avec la ministre de la Recherche et de l'Enseignement supérieur et la ministre de la Mobilité et des Travaux publics);
- › **Question n°3180** du 12 novembre 2025 posée par les honorables députées Liz Braz et Paulette Lenert concernant **l'exercice du droit de préemption par le Fonds du Logement**;
- › **Question n°3188** du 13 novembre 2025 posée par l'honorable députée Alexandra Schoos concernant **l'enquête « Cadastre des loyers »**;
- › **Question n°3328** du 11 décembre 2025 posée par l'honorable député Sven Clement concernant **l'influence des investisseurs institutionnels et des sociétés sur le marché du logement au Luxembourg** (réponse commune avec le ministre des Finances);
- › **Question n°3342** du 11 décembre 2025 posée par l'honorable député Sven Lenert concernant les **logements non conformes et expulsions informelles dans la Ville de Luxembourg Logement** (réponse commune avec le ministre de l'Économie, des PME, de l'Énergie et du Tourisme);
- › **Question n°3360** du 18 décembre 2025 posée par les honorables députés Marc

Baumert David Wagner concernant **l'expulsions de logements relevant d'autorités publiques et des garanties de relogement des personnes et familles vulnérables** (réponse commune avec le ministre de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse, ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, le Ministre des Affaires intérieures et la Ministre de la Justice);

- › **Question n°3373** du 19 décembre 2025 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant la **prime pour la création de logements**;
- › **Question n°3385** du 24 décembre 2025 posée par les honorables députés Mars Di Bartolomeo et Yves Cruchten concernant l'accélération **de la création de logements abordables**.

Une copie de toutes ces questions parlementaires ainsi que les réponses du ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire aux dites questions peuvent être consultées et téléchargées sur le [site de la Chambre des Députés](#)

5.2. Débats, motions, pétitions et propositions de loi

Une **motion** a été déposée par un honorable député:

- › Franz Fayot: Motion relative à la création d'instruments obligatoires nationaux bénéficiant d'un traitement fiscal similaire à celui proposé pour les «defense bonds» (17 décembre)

Au cours de 2025, une prise de position a été demandée par la Commission des Pétitions de la Chambre des Députés au ministre du Logement concernant les **6 pétitions** suivantes:

- › Pétition **n°3635** «Demande de réforme urgente du système des commissions immobilière (abolition des 3 %)\», déposée le 4 juin 2025;

- › Pétition **n°3636** «Pétition ordinaire concernant la nécessité de poursuivre et renforcer les mesures réglementaires sur l'offre immobilière après la fin du soutien à la demande», déposée le 4 juin 2025;
- › Pétition **n°3639** «Pétition pour une déductibilité partielle des loyers dans la déclaration fiscale des personnes physiques», déposée le 4 juin 2025.
- › Pétition **n°3767** «Pétition pour une Proposition de Loi: Incitation à la Cohabitation Solidaire avec des Personnes Âgées Propriétaires», déposée le 22 octobre 2025.
- › Pétition **n°3835** «Petition zur Einführung von Ratenzahlungen und zum Schutz der Wohnungseigentümer vor finanzieller Überbelastung sowie zur Vermeidung finanzieller Gewalt in der Eigentümergemeinschaft», déposée le 22 octobre 2025.
- › Pétition **n°3890** «Organe de contrôle indépendant pour les syndicats», déposée le 16 décembre 2025.

5.3. Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

En 2025, la Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire, qui est actuellement en charge des dossiers du logement, s'est réunie **12 fois** pour analyser et/ou discuter les thèmes suivants:

- › Mise en œuvre des mesures dans le domaine du logement et de la simplification administrative en matière de construction (10 janvier);
- › Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 24 octobre 2024, 12 novembre 2024 et de la réunion jointe du 24 juin 2024 (ECB, AI, LAT) - Présentation des rapports des commissions de suivi des plans directeurs sectoriels «paysages», «logement», «zones d'activités économiques» et

- « transports » - Rapport spécial de la Cour des comptes sur les établissements publics 2024 - Présentation du chapitre concernant le Fonds du Logement (30 janvier);
- Examen de la motion du 11 décembre 2024 de Madame Paulette Lenert relative aux mesures dans le domaine du logement (13 mars);
 - Échange de vues au sujet du plan directeur sectoriel « Lycées » (demande du groupe politique LSAP du 22 janvier 2025) (25 mars);
 - Approbation des projets de procès-verbal de la réunion jointe du 10 janvier 2025 (ECB, AI, LAT), de la réunion du 30 janvier 2025 et de la réunion jointe du 13 mars 2025 (JUST, LAT)
 - Projet de loi n°8535 portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, 2° de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil - Présentation du projet de loi - Désignation d'un rapporteur
 - Projet de loi n°8532 portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement - Présentation du projet de loi - Désignation d'un rapporteur
 - Projet de loi n°8534 portant modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » - Présentation du projet de loi - Désignation d'un rapporteur (8 mai);
 - Approbation des projets de procès-verbal de la réunion jointe (ENEJ/LAT) du 25 mars et de la réunion du 8 mai 2025 - Présentation du logement abordable en partenariat locatif public-privé - Informations sur le programme vente en état futur d'achèvement (VEFA)
 - Projet de loi n°8548 portant création de l'Administration des Aides individuelles au logement - Présentation du projet de loi - Désignation d'un rapporteur (19 juin);
 - Projet de loi n°8082A sur l'impôt foncier et l'impôt à la mobilisation de terrains, modifiant: 1° la loi modifiée dite « Abgabenordnung (AO) » du 22 mai 1931; 2° la loi modifiée dite « Bewertungsgesetz (BewG) » du 16 octobre 1934; 3° la loi modifiée dite « Steueranpassungsgesetz (StAnpG) » du 16 octobre 1934; 4° la loi modifiée du 17 avril 1964 portant réorganisation de l'administration des contributions directes; 5° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu; 6° la loi modifiée du 30 avril 2004 autorisant le Fonds national de solidarité à participer aux prix des prestations fournies dans le cadre de l'accueil aux personnes admises dans un centre intégré pour personnes âgées, une maison de soins ou un autre établissement médico-social assurant un accueil de jour et de nuit; 7° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain; 8° la loi modifiée du 22 octobre 2008 sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat; 9° la loi modifiée du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement; 10° la loi du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale; 11° la loi du 22 juillet 2022 relative à une subvention de loyer, et abrogeant: 1° la loi modifiée du 19 juillet 1904 sur les impositions communales; 2° la loi modifiée dite « Grundsteuergesetz (GrStG) » du 1^{er} décembre 1936 - Désignation d'un rapporteur, présentation du projet de loi, examen de l'avis du Conseil d'État relatif au projet de loi n° 8082 initial, présentation d'une série d'amendements gouvernementaux (17 juillet);
 - Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 19 juin 2025 - Présentation de l'avant-projet de loi portant modification de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 (24 juillet);

- Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 24 juillet 2025 - Présentation des rapports annuels 2024 du Fonds du Logement et de la Société nationale des habitations à bon marché - Présentation du rapport annuel 2024 du Fonds spécial pour le logement abordable - 8543 - Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2024) - Elaboration d'une prise de position de la Commission (18 septembre);
- Echange de vues au sujet d'une non-mise en place d'un « Mietdeckel » (plafonnement des loyers) (demande du groupe politique LSAP du 13 juin 2025) (25 septembre);
- Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 18 et 25 septembre 2025 - Présentation de l'étude « L'expérience des locataires sur le marché locatif privé au Luxembourg » réalisée par des chercheurs de l'Université du Luxembourg (demande de la sensibilité politique « déi Lénk » du 21 mai 2025) (23 octobre);
- Projet de loi n° 8532 portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement (rapporteur: Monsieur Luc Emering) - Examen de l'avis du Conseil d'Etat, examen des avis des organes consultatifs, présentation et adoption d'un projet de rapport; Projet de loi n°8548 portant création de l'Administration des aides individuelles au logement (Rapporteur: Monsieur Gilles Baum) - Examen de l'avis du Conseil d'État, examen des avis des organes consultatifs, présentation et adoption d'un projet de rapport (28 novembre).



Relation avec le Service de l'Ombudsman



En 2025, le Service des aides au logement a été saisi par les bureaux du Médiateur dans 23 dossiers relatifs aux aides individuelles au logement: 11 affaires relatives à des aides à la location et 12 affaires relatives à des aides à l'accession à la propriété.

La grande majorité de ces réclamations ont pu être clôturées au cours de l'année 2025.

Environ la moitié des requêtes concernait les délais de traitement (et de réponse) de dossiers d'aides individuelles, ceci dû notamment à la réforme récente de la législation en matière des aides individuelles au logement. Les efforts entrepris à cet égard entre 2024 et 2025 ont permis au Service des aides au logement de réduire le temps de traitement des dossiers, tout en étant confronté à un nombre croissant de demandes en matière de subvention de loyer. Les autres requêtes introduites concernaient des demandes de précisions concernant des décisions de refus ou de remboursement d'aides individuelles.

Afin d'optimiser l'échange sur certains dossiers, le Service des aides au logement et le Service de l'Ombudsman privilégient désormais un contact plus direct sur certains dossiers. L'organisation de réunions de travail régulières et moins formelles permet un traitement plus rapide des réclamations tout en limitant les délais induits par les échanges écrits. Dans cette optique, 2 réunions de travail ont été organisées en 2025 dans les locaux du Service des aides au logement.

Par ailleurs, en juillet 2025, le nouvel Ombudsman a été reçu au Département du logement pour une réunion de travail avec la Direction.



Nouveautés
dans la législation
et jurisprudence
administrative



En 2025, les textes légaux et réglementaires suivants ont été publiés au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg :

- › **Loi du 19 décembre 2025** concernant le budget des recettes et dépenses de l'État pour l'exercice 2026 (modification de la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » et de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable) (publiée au Journal officiel - Mémorial A - N°591 du 19 décembre 2025, doc. parl. n°8600)

Créer plus de logements abordables est une priorité nationale.

Le lancement des projets d'envergure tels que « Wunne mat der Wooltz » à Wiltz, « An der Schmëtt » à Biwer ou encore « NeiSchmelz » à Dudelange va notamment permettre la mise à disposition de plus de 2.000 logements sur le marché. Sur base du dernier plan quinquennal (2025-2029) validé par le ministre du Logement et de l'Aménagement du Territoire, les dépenses d'investissement et de construction devraient doubler d'ici 2027 par rapport à leur niveau de fin 2024 pour atteindre un montant de 227,7 millions d'euros, entraînant un besoin de financement croissant de 423,5 millions d'euros d'ici 2029. La situation de trésorerie en date du 24 juin 2025 montre une exposition au crédit de 132,2 millions d'euros. Compte tenu des besoins en financement, une augmentation du plafond de la garantie de l'État s'avère indispensable. En effet, le plafond actuel de 250 millions devient insuffisant dès 2026. Ce relèvement du plafond de la garantie de l'État permettra au Fonds de procéder au préfinancement de ses projets en continuant à contracter des lignes de crédit aux meilleures conditions auprès d'organismes prêteurs. Il convient dès lors de modifier la loi de 2017 portant réorganisation du Fonds du Logement dans ce sens.

L'article 14 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable prévoit les coûts éligibles à une

participation financière des logements destinés à la vente abordable, des logements destinés à la vente à coût modéré et de logements destinés à la location abordable. Les montants maximaux éligibles applicables aux terrains et aux redevances emphytéotiques ont été revus à la hausse pour tenir compte des dernières recherches de l'Observatoire de l'Habitat.

- › **Loi du 19 décembre 2025** portant modification de la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement (publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 638 du 28 décembre 2025; doc. parl. n°8532)

La loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, dénommée ciaprès par la « loi de 2023 », prévoit une harmonisation et une certaine cohérence de différentes dispositions relatives aux aides individuelles au logement. D'une manière générale, le législateur de 2023 a voulu rendre la législation en matière d'aides individuelles au logement plus claire et moins complexe.

Toutefois, il s'est avéré que quelques dispositions de la nouvelle loi de 2023 demeurent partiellement ambiguës. Il est ainsi devenu nécessaire de prévoir certaines adaptations de la législation relative aux aides individuelles au logement afin de rendre le texte de loi plus précis et lisible, dans un but de sécurité juridique et pour éviter des interprétations futures divergentes contraires à l'intention du législateur.

Les modifications les plus importantes sont les suivantes :

- › Lorsqu'une location prend fin, le Service des Aides au logement (SAL) ne reçoit aucune confirmation du bailleur attestant la date de fin du bail : il est maintenant présumé que le bail à usage d'habitation prend fin le jour où le locataire bénéficiaire de l'aide est sorti du logement, qui est normalement la date où il a changé de lieu de résidence.

- Un bon nombre d'employés et travailleurs de certaines entreprises et institutions internationales ayant leur siège ou une succursale au Luxembourg bénéficient de revenus qui ne sont pas soumis à l'impôt au Grand-Duché, et qui risquent dès lors de ne pas pouvoir être pris en considération pour le calcul de la somme des revenus nets de la communauté domestique, et ceci contrairement aux revenus des autres travailleurs au Luxembourg. Comme une telle situation n'est pas équitable et juste, il est précisé dans la loi que tous les revenus nets, peu importe s'ils sont soumis ou non à l'impôt au Grand-Duché, sont inclus dans les revenus à prendre en considération pour le calcul d'une aide à la location d'un logement.
- Les allocations familiales ne sont en principe pas considérées lors du calcul du montant d'une aide individuelle au logement. Dans la pratique, il s'est toutefois avéré que certains organismes accordent à leurs employés des allocations en faveur de l'enfant dont les montants sont souvent nettement supérieurs aux montants des allocations familiales accordées conformément au Code de la Sécurité sociale (CAS). Or, la volonté du législateur a été et reste toujours de traiter tous les demandeurs d'une aide au logement équitablement et de la même manière, et ceci peu importe leurs sources de revenu. Pour assurer l'égalité de traitement de tous les demandeurs respectivement bénéficiaires lors du calcul du revenu net de la communauté domestique, il convient à l'avenir de prendre en considération - et donc d'ajouter à la somme des revenus prévus au paragraphe 1^{er} - la partie des allocations familiales dépassant les montants légaux prévus par le CAS.
- En cas d'un changement d'employeur, incluant aussi le cas de début d'une activité professionnelle du bénéficiaire ou d'un enfant à charge, ou d'une modification du contrat de travail ayant un impact sur le revenu, le texte actuel de

la loi prévoit que le bénéficiaire de l'aide doit immédiatement informer le SAL de ce nouveau fait, sous peine de « restitution de l'aide avec effet rétroactif », qui se traduit le plus souvent lors de la prochaine révision du dossier par un recalcul de l'aide avec remboursement du montant trop perçu auparavant par le bénéficiaire, qui est difficile à rembourser par les ménages à revenu faible ou modéré concernés, qui doivent souvent retourner chaque euro gagné par leur travail pour habiter et vivre décemment. Or, le législateur ne veut pas pénaliser « sans délai » les bénéficiaires de l'aide qui réussissent à trouver un travail ou à gagner plus d'argent avec leur travail. Il convient plutôt d'encourager et de motiver les bénéficiaires à la reprise d'un emploi ou à l'augmentation de l'intensité de travail. Ainsi, l'amélioration de la situation de revenu de la communauté domestique ne sera dorénavant prise en considération qu'à partir de la date de révision du dossier, et non plus rétroactivement à la date de survenance du fait. Dorénavant, il suffit donc que le bénéficiaire informe le SAL de la survenance dudit fait lors de la prochaine révision de son dossier (contrairement à tout changement de la composition de la communauté domestique, qui doit être déclaré sans délai au SAL).

- En cas de départ d'un bénéficiaire du logement, il convient d'accorder au Ministre la possibilité d'accorder une continuation provisoire de 2 ans à celui des bénéficiaires restant dans le logement familial, p.ex. un époux qui est en instance de divorce ou séparé, parfois en y résidant avec un ou plusieurs enfants à charge, mais n'ayant pas encore la pleine propriété du logement concerné, donc durant la période où le ménage séparé doit continuer à rembourser les mensualités du prêt hypothécaire avant toute décision prise dans le cadre de la liquidation/partage de la communauté.
- La prime d'amélioration pour assainissement énergétique constitue un supplément à l'aide financière accordée

dans le cadre de la législation « PRIME House/Klimabonus » à des ménages à revenus modestes ou faibles. Avec l'ancien texte, il y avait le risque que le bénéficiaire de l'aide obtienne des aides étatiques dont le montant total était supérieur au coût réel des travaux d'assainissement énergétique. Afin de réduire un « surfinancement » des travaux réalisés dans le cadre du « PRIME House/Klimabonus », il est jugé nécessaire d'imputer le montant de la prime d'amélioration pour assainissement énergétique sur le prêt climatique contracté en vue de la réalisation de ces mesures. Ainsi, dans le cadre de la subvention d'intérêt pour prêt climatique, le montant à subventionner du prêt sera réduit du montant de la prime d'amélioration pour assainissement énergétique accordée.

- » Au vu des cas rencontrés en pratique (p.ex. création d'un ou de plusieurs logements intégrés dans un grenier où l'accès est uniquement possible via un passage à travers le logement principal), il y a lieu de préciser dans la loi ce qu'il faut entendre par la notion de logement intégré dans le cadre de la législation du 7 août 2023. Une seule prime de création d'un logement intégré peut être accordée pour une maison unifamiliale. Par conséquent, même si plusieurs logements intégrés ont été créés le cas échéant, le propriétaire n'a droit qu'à une seule prime. De plus, pour éviter que les occupants d'un logement intégré doivent traverser certains lieux intimes du logement principal pour accéder au logement intégré, il faut que le logement intégré dispose d'un accès séparé consistant soit dans une porte permettant d'accéder à l'extérieur de la maison soit dans une porte permettant d'accéder à une partie commune à l'intérieur de la maison (p.ex. hall d'entrée), mais sans que les occupants du logement intégré doivent traverser la salle de séjour, une salle de bain ou une chambre à coucher du logement principal.

- » La nouvelle loi rectifie également quelques erreurs contenues dans la loi de 2023. Ainsi, par exemple, pour la prime d'amélioration pour la réalisation de travaux de rénovation ou de transformation du logement comme pour la prime pour aménagements spéciaux répondant aux besoins de personnes en situation de handicap, c'est la communauté domestique à la date d'émission des factures relatives aux travaux d'amélioration ou de transformation qui doit être prise en considération, et non celle à la date de la décision d'octroi de l'aide.

» **Règlement grand-ducal du**

19 décembre 2025 portant modification du règlement grand-ducal du 7 août 2023 fixant les modalités d'exécution relatives aux aides individuelles au logement (publié au Journal officiel - Mémorial A - N° 639 du 28 décembre 2025).

- » Au vu des modifications légales apportées à la loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement, il est également nécessaire d'adapter certaines dispositions du règlement d'exécution de ladite loi. Les nouvelles dispositions réglementaires entreront en vigueur le même jour que les nouvelles dispositions légales modifiant la loi de 2023 relative aux aides individuelles au logement, c'est-à-dire le 1^{er} janvier 2026.

- » **Loi du 19 décembre 2025** introduisant une procédure de préfinancement pour les installations solaires photovoltaïques et modifiant (...) 3. La loi modifiée du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement (publiée au Journal officiel - Mémorial A - N° 647 du 31 décembre 2025, doc. parl. n°8463).

Au vu des modifications apportées dans le cadre de la procédure en vue de l'octroi d'aides financières visées par l'article 5 de la loi modifiée du 23 décembre 2016 instituant un régime d'aides pour la promotion de la durabilité, de l'utilisation rationnelle de l'énergie et des énergies renouvelables dans le domaine du logement, il est devenu

nécessaire d'adapter quelques dispositions de la loi de 2023 (notamment une harmonisation de la terminologie utilisée dans les textes concernés).

Extraits de la jurisprudence administrative

A côté d'un recours gracieux auprès du ministre du Logement et de l'aménagement du territoire ou d'une réclamation devant l'Ombudsman, les décisions du ministre sont susceptibles d'un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Le délai de recours devant le tribunal administratif est de 3 mois à partir de la notification d'une décision, sinon la décision devient définitive. Tout recours doit être formé par une requête signée par un avocat inscrit à la liste I des tableaux dressés par le Conseils de l'Ordre des avocats.

Si des renseignements supplémentaires s'avèrent nécessaires concernant une décision, il est recommandé que le destinataire de la décision s'adresse directement au Guichet unique des Aides au logement (p.ex. en contactant le gestionnaire du dossier mentionné sur les courriers) pour obtenir les informations permettant de mieux comprendre la décision prise à son égard et/ou pour trouver une solution à son cas, p.ex. en cas de remboursement d'une aide. Dans la majorité des cas, l'affaire peut ainsi être réglée à l'amiable.

Il convient de noter qu'en cas de demande écrite dûment motivée, le ministre du Logement peut, le cas échéant, accorder une dispense totale ou partielle de remboursement des Aides au logement.

Extraits de décisions prises par les juridictions administratives dans le cadre d'affaires ayant trait à la matière des Aides au logement:

a) Aides au logement - divorce - obligation de remboursement

Dans la mesure où l'article 14, alinéa 1^{er} de la loi du 25 février 1979 ne prévoit le bénéfice des subventions d'intérêt visées que dans le chef des personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi des

primes prévues à l'article 11 de la même loi, les bénéficiaires visés doivent obligatoirement faire partie d'un ménage pour lequel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente.

L'obligation de remboursement est déclenchée dans la mesure où le bénéficiaire des Aides au logement y visées (primes en faveur du logement au sens de l'article 11 ou subventions d'intérêt au sens de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 précitée) cesse de faire partie du ménage auquel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente. L'emploi au singulier du terme bénéficiaire utilisé par l'article 9 du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 tend simplement à rencontrer également la situation où une seule personne bénéficiaire, ayant fait jusque-là partie du ménage jouissant des Aides au logement concernées, ne remplit plus les conditions légales et réglementaires fixées en la matière, dont plus précisément celle exigeant que le logement subventionné lui serve d'habitation principale et permanente (TA 12-07-2000, 11824).

b) Primes et aides en intérêt - demandeur propriétaire d'un autre logement à l'étranger

Compte tenu de l'article 11 de la loi du 25 février 1979, le défaut d'être propriétaire d'un autre logement est à interpréter comme visant tout logement, indistinctement de la situation du bien immobilier (...). La condition litigieuse d'octroi d'une aide au logement, à savoir l'absence de propriété d'un autre logement que ce soit au Luxembourg ou à l'étranger (...) est identique pour toute personne sollicitant une telle aide en rapport avec un logement situé au Luxembourg (TA 13-07-11, 27452).

A défaut de restriction apportée par la loi quant à la notion de propriété en tant que telle de l'autre logement, il est indifférent que tous les membres du ménage, certains membres du ménage ou un seul membre du ménage soient propriétaire de cet autre logement (TA 27-11-13, 31927).

c) Subvention d'intérêt - enfants à charge - incidence sur la détermination de la subvention

Seuls les enfants habitant effectivement avec le bénéficiaire de la subvention d'intérêt entrent en ligne de compte pour la détermination de l'importance de la subvention (TA 15-11-2000, 11873).

d) Subvention d'intérêt - remboursement - mauvaise foi du bénéficiaire

La condition de la mauvaise foi, énoncée à l'article 10 du règlement grand-ducal du 17 juin 1991, ne saurait signifier que celui qui, de bonne foi, fait des déclarations inexactes ou lacuneuses, pourrait bénéficier ou continuer de bénéficier des bonifications auxquelles il n'a pas légalement droit. (...) la condition de l'absence de mauvaise foi ne saurait (...) signifier autre chose que l'obligation de droit commun de faire les déclarations initiales et suivantes de bonne foi (CA 25-06-2009, 25438C).

Toute personne ayant fait des déclarations inexactes ou incomplètes en vue de bénéficier des Aides au logement, est tenue de les rembourser, la bonne ou mauvaise foi n'étant pas une considération à cet égard (TA 20-04-2010, 26145).

e) Aides au logement - bénéficiaire ayant quitté le logement subventionné - obligation de remboursement - qualité de bénéficiaire

La personne ayant quitté le logement subventionné doit être considérée comme bénéficiaire des Aides au logement au même titre que son ex-partenaire, étant donné qu'elle a signé la demande d'Aides au logement ensemble avec son ex-partenaire et qu'elle a fait partie du ménage auquel le logement subventionné servait d'habitation principale. Le fait qu'elle n'était ni propriétaire de l'immeuble subventionné ni emprunteuse à titre personnel est sans incidence (TA 3-1-2005, 18259).

f) Aides au logement - non-respect de la condition d'habitation principale et permanente - obligation de remboursement

L'usage par le texte réglementaire des termes « permanent » et « principal »

sous-entend, d'une part, la nécessité d'un usage sans discontinuité et exclut, d'autre part, un usage secondaire. Le tribunal en a correctement déduit que le pouvoir réglementaire a entendu viser une situation de fait, c'est-à-dire celle d'habiter le logement, et qu'il appartient donc au bénéficiaire d'une aide au logement de justifier qu'il habite le logement pour lequel une aide est accordée de façon principale et permanente (CA 10-7-2008, 23959).

g) Aides au logement - prescription trentenaire - restitution d'aides indûment touchées - autre logement - obligation d'information de tout changement susceptible d'entraîner la suppression ou la réduction de la bonification d'intérêt

La prescription abrégée de l'article 2277 du Code civil n'est cependant pas applicable à l'action en répétition de l'indu, alors même qu'il s'agirait de la restitution de sommes qui ont été payées par année ou à des termes périodiques plus courts. En effet, la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil ne s'applique qu'aux créances périodiques. Or, en l'espèce, s'il est vrai que les Aides au logement ont été payées sur une base périodique, et plus précisément sur une base mensuelle, la créance de restitution des aides indûment perçues ne constitue toutefois pas une créance périodique. Il s'ensuit que l'action en restitution de ces sommes est soumise à la prescription trentenaire, conformément aux dispositions de l'article 2262 du Code civil.

C'est encore à tort que le demandeur reproche aux agents du Service des Aides au logement d'avoir été négligents dans la gestion de son dossier. En effet, contrairement à ce qui est soutenu par le demandeur, il incombait à ce dernier (...) de tenir informé ledit service de tout changement susceptible d'entraîner la suppression ou la réduction de l'aide mensuelle (TA 15-1-2009, 24462).

h) Aides au logement - réexamen d'office - omission - obligation d'information du bénéficiaire de l'aide

Le bénéficiaire d'aide est tenu d'une obligation d'information spontanée et l'autorité compétente n'a pas d'obligation de demande d'information. Le bénéficiaire d'aide ne peut dès lors pas se décharger de sa propre obligation d'information en imposant, en violation des textes applicables, une obligation à ce titre à l'autorité compétente.

Le défaut de réexamen d'office du dossier ne constitue pas un obstacle en droit à une demande en remboursement des montants indûment touchés (TA 07-07-2009, 25155).

Les dispositions légales et réglementaires applicables imposent au bénéficiaire d'une prime d'informer l'administration de tout changement dans sa situation personnelle pouvant avoir une incidence sur les conditions d'octroi des Aides au logement et il appartient ensuite à l'administration d'en tirer les conséquences qui s'imposent (CA 09-11-2010, 26887C).

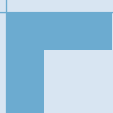
i) Aides au logement - finalité de la législation concernant l'aide au logement - autre logement - critère déterminant pour bénéficiaire d'une aide au logement

La finalité de la législation relative aux Aides au logement, telle qu'elle se dégage des travaux législatifs préparatoires, est celle de permettre notamment aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un logement décent. Les dispositions légales afférentes sont à interpréter dans cette optique. Pour qu'il y ait lieu de retenir que le demandeur d'Aides au logement dispose d'ores et déjà d'un logement qui l'empêche de bénéficier de telles aides, il y a lieu, au cas où celui-ci est d'ores et déjà propriétaire d'un immeuble bâti, d'examiner concrètement s'il s'agit d'un immeuble permettant effectivement une habitation permanente et décente. La condition modeste du demandeur d'aide étant le critère déterminant, ce n'est pas la situation de l'immeuble qui entre en ligne de compte, mais sa consistance.

Ainsi, un immeuble d'une certaine valeur permettant une habitation permanente empêche son propriétaire de bénéficier d'Aides au logement, quel que soit l'endroit où se trouve cet immeuble et même s'il se trouve à l'étranger, loin du lieu de travail du demandeur. Celui-ci peut, dans une telle hypothèse, vendre son immeuble pour en acquérir un autre près de son lieu de travail et d'habitation permanente. En revanche, la propriété d'un immeuble d'une consistance essentiellement modeste ne permettant pas une habitation permanente et décente ne saurait entrer en ligne de compte pour l'allocation d'Aides au logement, peu importe l'endroit où se trouve cet immeuble. Dans cette optique, la précision contenue à l'article 1^{er} du règlement grand-ducal du 5 mai 2011 qu'il y a lieu d'entendre par logement un local d'habitation distinct et indépendant susceptible d'être habité à titre principal donne tout son sens puisqu'est écartée une construction modeste ou de fortune ne pouvant servir d'habitation que de manière occasionnelle ou intermittente (cf. Cour adm. 7 mai 2015, n° 35617C du rôle, Pas. adm. 2016, V° Logement, n°33 et autre référence y citée).

La finalité de la législation relative aux Aides au logement est celle de permettre notamment aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un logement décent, ce qui n'est manifestement pas le cas de demandeurs d'Aides au logement ayant déjà acquis un logement au Portugal au courant de l'année 1998, à l'époque pour l'équivalent de plus de 62.000 €, et qui ont omis de signaler ce fait au moment de l'introduction de leur demande d'Aides au logement au mois de mai 2000 (CA 20-12-2016, 38149C).

Il convient de noter que pour la plupart de ces extraits de décisions prises par les juridictions administratives dans le cadre d'affaires ayant trait à la matière des Aides au logement, le jugement respectivement l'arrêt complet peut être consulté sur le site internet du ministère de la Justice.



Relations publiques et autres activités



8.1. Conférences de presse

► 10 janvier 2025: Méi, a méi séier bauen – la simplification administrative en marche

En date du 10 janvier 2025, le Conseil de gouvernement a approuvé des mesures de simplification administrative supplémentaires visant notamment à faciliter et à accélérer la construction de logements.

À l'issue du Conseil de gouvernement, le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch, le ministre des Affaires intérieures, Léon Gloden, et le ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité, Serge Wilmes, ont présenté lors d'une conférence de presse conjointe la mise en œuvre de plusieurs éléments clés du catalogue des 40 mesures de simplification administrative :

- révision de l'article 29bis dans l'objectif de créer plus de logements et plus de logements abordables ;
- introduction du principe du « silence vaut accord » en deux phases ;
- introduction de limites bagatellaires pour travaux de moindre envergure ;
- révision des règles urbanistiques pour les zones d'activités économiques ;
- harmonisation et simplification des procédures d'instruction en matière environnementale.

► 12 février 2025: Appel à projets pour des logements pour les jeunes

Lors d'une conférence sur le logement des jeunes (Jugendwunnen) qui s'est tenue le 12 février 2025 au Centre culturel de rencontre Abbaye de Neumünster, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et le ministère de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse ont lancé un appel à projet commun. L'initiative a pour objectif d'augmenter de manière significative le nombre de logements abordables pour les jeunes dans les années à venir.

L'appel, conjointement lancé par les deux ministères pour de nouveaux projets de logements abordables spécifiquement adaptés aux besoins des jeunes, s'adresse à tous les acteurs impliqués dans le logement abordable comme les promoteurs sociaux ou les bailleurs sociaux, ainsi qu'aux acteurs du secteur de la jeunesse. En tant que « logements abordables dédiés » les logements seront réservés aux jeunes.

► 04 avril 2025: Optimisations ciblées pour une mise en œuvre renforcée

Lors de la conférence de presse du 4 avril 2025, Claude Meisch, ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, a expliqué les mesures principales du projet de loi visant à optimiser l'application de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Ce projet de loi s'inscrit dans une volonté d'optimisation ciblée du cadre législatif existant. Il est issu d'un dialogue structuré avec les acteurs du terrain et d'un retour d'expériences pratiques. Il réaffirme également que le logement abordable constitue une mission d'utilité publique, essentielle à la cohésion sociale et à la dignité de chacun. L'objectif est clair : faciliter et encourager davantage la création de logements abordables, dans l'intérêt tant des ménages en besoin d'un logement abordable que des promoteurs sociaux et des bailleurs sociaux.

► 06 juin 2025: Appel à projets pilotes pour logements abordables dans le cadre d'un partenariat locatif public-privé

Lors d'une conférence de presse en date du 6 juin 2025, le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire Claude Meisch a lancé un appel à projets pilotes pour logements abordables dans le cadre d'un partenariat locatif public-privé. Ce partenariat met en lumière la coopération entre acteurs publics et privés dans la réalisation de projets de location abordable.

Cette initiative s'inscrit dans le cadre des Partenariats-Publics-Privés développés

pour élargir le cercle des acteurs associés au développement de logements abordables tout en combinant les ressources et expertises des secteurs public et privé.

► **04 juillet 2025: Modifications du Pacte Logement 2.0: simplification et soutien renforcé aux communes**

À l'occasion d'une conférence de presse tenue le 4 juillet 2025, le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch, a présenté le projet de loi modifiant la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement 2.0, ainsi que le premier rapport intermédiaire sur sa mise en œuvre.

► **17 juillet 2025: Eng modern Grondsteier, a Bauen amplaz Spekuléieren**

Le ministre des Affaires intérieures, Léon Gloden, et le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch, ont présenté lors d'une conférence de presse en date du 17 juillet 2025 les principaux amendements du projet de loi relatif à la réforme de l'impôt foncier et l'instauration de l'impôt à la mobilisation de terrains qui poursuivent les objectifs suivants:

- Eng modern Grondsteier: réforme de l'impôt foncier pour une imposition moderne, transparente et équitable des propriétaires (IFON)
- Bauen amplaz Spekuléieren: nouvel impôt à la mobilisation de terrains pour construire plus et plus rapidement (IMOB).

► **24 novembre 2025: Appel à projets « Logement autonome pour personnes en situation de handicap »**

Le ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, Max Hahn, et le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch, ont présenté l'appel à projets «logement autonome pour personnes en situation de handicap». L'accès à un logement adapté, abordable et stable constitue une condition

essentielle pour permettre aux personnes en situation de handicap de développer leur autonomie, de participer pleinement à la vie sociale et de mener un projet de vie autodéterminé.

► **01 décembre 2025: Présentation du Plan d'action national de mise en œuvre de la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale**

En date du 1^{er} décembre 2025, le Plan d'action national de mise en œuvre de la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale (PAN AR) a été présenté par le ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil Max Hahn, le ministre du Travail Georges Mischo, ainsi que le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire et le ministre de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse Claude Meisch.

Le plan d'action a été élaboré en collaboration avec 12 ministères et en étroite concertation avec la société civile, les institutions des droits de l'homme ainsi que des personnes racisées. Il s'oriente également à la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale qu'il entend à mettre en œuvre de manière systémique et coordonnée pour la première fois.

Avec au total 23 objectifs et 118 actions, ce plan a pour objectif d'aborder la lutte contre le racisme et toute forme de discrimination raciale de manière coordonnée et transversale, et de contribuer ainsi à une société plus égalitaire et juste.

► **08 décembre 2025: Présentation du premier Plan d'action national pour la prévention et la lutte contre la pauvreté**

En date du 8 décembre 2025, le premier Plan d'action national pour la prévention et la lutte contre la pauvreté a été présenté par le ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Ac-

cueil, Max Hahn, la ministre de la Santé et de la Sécurité sociale, Martine Deprez, ainsi que le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, ministre de l'Éducation nationale, de l'Enfance et de la Jeunesse, Claude Meisch.

Parallèlement à l'adoption de nombreuses mesures visant à soutenir les ménages en situation de précarité depuis le début de la législature, le gouvernement actuel a décidé d'élaborer le premier Plan d'action national pour la prévention et la lutte contre la pauvreté, afin d'aborder cette problématique de manière transversale et concertée.

Fruit d'une large consultation avec la société civile, les institutions des droits de l'Homme, les partenaires sociaux, les chambres professionnelles et les personnes ayant une expérience de pauvreté, le plan mobilise les ministères concernés et les acteurs sociaux afin de bâtir une société plus solidaire, inclusive et équitable.

8.2. Foires

► 15 mars 2025: Journée d'orientation CAI

La première Journée d'orientation CAI de 2025 a eu lieu le samedi 15 mars 2025 au European Convention Center (ECCL). Le Guichet unique des aides au logement y a participé et était présent sur son stand pour guider les visiteurs quant aux conditions d'éligibilité permettant d'accéder aux aides au logement.

► 9 au 12 octobre 2025: Semaine Nationale du Logement

Du 9 au 12 octobre 2025, la 28^e édition de la Semaine Nationale du Logement a réuni à Luxexpo The Box l'ensemble des acteurs du logement au Luxembourg: institutions, promoteurs publics et privés, organismes financiers et associations. Organisée par le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, cette foire demeure le rendez-vous annuel pour informer le

public sur les solutions de logement, de construction et de rénovation.

L'équipe du Guichet unique des aides au logement a accueilli les visiteurs pour leur fournir des précisions sur les différents dispositifs financiers disponibles. Les chercheurs de l'Observatoire de l'Habitat ont exposé les dernières données et tendances du marché immobilier et foncier. Enfin, les visiteurs ont pu se renseigner sur les projets immobiliers auprès des promoteurs publics ou s'informer au stand consacré à la Gestion Locative Sociale.

► 20 septembre 2025: Journée d'orientation CAI

La seconde Journée d'orientation CAI a eu lieu le samedi 20 septembre 2025 au European Convention Center (ECCL) et a rassemblé pas moins de 659 participants. À travers des ateliers et échanges, l'événement a mis l'accent sur des thèmes essentiels: la solidarité, l'entrepreneuriat et la lutte contre les discriminations. Le Guichet unique des aides au logement y a participé et était présent sur son stand pour guider les visiteurs quant aux conditions d'éligibilité permettant d'accéder aux aides au logement.

8.3. Conférences et autres événements

► 29 juin 2025: Fête de quartier Nonnewisen

La fête de quartier Nonnewisen a été organisée en collaboration avec les promoteurs publics SNHBM et Fonds du Logement, ainsi que la Ville d'Esch. Cet événement a permis de réunir les résidents et a mis en lumière le dynamisme de ce nouveau lieu de vie. Au-delà de l'accès au logement abordable, cette rencontre a illustré comment une planification urbaine centrée sur la mixité sociale et la proximité des services favorise le vivre-ensemble. Ce quartier témoigne de l'engagement du Minis-

tère à créer des cadres de vie inclusifs et durables pour tous les résidents.

► **16 juillet 2025: Échange du secteur du logement locatif**

Le 16 juillet 2025, une session d'échange approfondi a réuni les acteurs clés du secteur autour des problématiques liées au bail à usage d'habitation. Cette rencontre a rassemblé des représentants des intérêts tant des locataires que des bailleurs, des acteurs du secteur immobilier, des chambres professionnelles ainsi que des membres des Commissions des loyers, pour un échange sur les enjeux de la réglementation du marché locatif.

L'événement a permis de présenter un état des lieux statistique du marché et a confirmé la nécessité de revoir la formule relative au calcul du loyer. En parallèle, une étude intitulée « Plafonnement des loyers au Luxembourg » a été mandatée auprès du LISER afin d'apporter des réponses concrètes aux défis structurels du marché locatif luxembourgeois.

► **9 octobre 2025: Forum LOGABO, région Centre – Kirchberg**

Lancée durant la Semaine Nationale du Logement, cette première session du Forum LOGABO a permis d'introduire le cycle de réunions régionales avec les acteurs du secteur et plus précisément les communes, les Conseillers logement, les bailleurs et promoteurs sociaux.

L'objectif était de rendre accessibles des matières législatives complexes et de favoriser l'échange avec les acteurs régionaux. Les sujets abordés concernaient le projet de loi sur les optimisations de la loi relative au logement abordable, les modifications du Pacte Logement 2.0 ainsi que les modifications de l'article 29bis.

► **21 octobre 2025: Forum LOGABO, région Sud – Belval**

La deuxième session du Forum LOGABO s'est tenue à la Halle des poches à fonte à Belval réunissant les acteurs du sud du pays.

Cette rencontre a donné lieu à des échanges approfondis avec les partenaires régionaux et a permis d'exposer en détail le projet de loi sur les optimisations de la loi relative au logement abordable, les modifications du Pacte Logement 2.0 ainsi que les modifications de l'article 29bis.

► **10 novembre 2025: Échange sur la salubrité des logements au Luxembourg**

Le 10 novembre 2025, une réunion d'échange consacrée à la salubrité des logements a réuni plus de 100 acteurs issus des secteurs ministériels, communaux, sociaux, académiques et associatifs, incluant les représentants de 48 communes. Cette initiative s'inscrivait dans le cadre du bilan de la loi du 20 décembre 2019 relative à la salubrité, l'hygiène, la sécurité et l'habitabilité des logements. L'objectif de cette rencontre était d'engager un dialogue approfondi avec les acteurs de terrain pour évaluer les pratiques afin de préparer une réforme équilibrée et pragmatique. Les débats ont porté sur le renforcement des contrôles, la clarification des procédures et la protection des locataires et propriétaires. La future refonte législative s'articulera autour de six piliers fondamentaux, incluant la définition d'un minimum légal obligatoire, la simplification des démarches et la formation uniforme du personnel communal.

► **11 novembre 2025: Forum LOGABO, région Nord – Diekirch**

La troisième session du Forum LOGABO s'est poursuivie à la salle des fêtes à Diekirch, rassemblant les représentants communaux, les Conseillers logement ainsi que les bailleurs et promoteurs sociaux du nord du pays.

Cette séance était l'occasion de présenter les enjeux du projet de loi sur les optimisations de la loi relative au logement abordable. Les présentations ont également couvert les volets relatifs au Pacte Logement 2.0 et aux modifications de l'article 29bis, favorisant un

dialogue direct sur les spécificités régionales.

► **25 novembre 2025: Forum LOGABO, région Est – Grevenmacher**

Le cycle de réunions régionales s'est clôturé au Centre culturel Machera à Grevenmacher.

Les participants ont pu assister aux présentations finales portant sur le cadre législatif relatif au logement abordable et ses optimisations ainsi que les modifications du Pacte Logement 2.0 et de l'article 29bis. Cette dernière session a ainsi clôturé une initiative de consultation et d'information sur l'ensemble du territoire.

8.4. Campagnes d'informations grand public

L'année 2025 a été marquée par une stratégie de communication dynamique et multicanale, visant à informer les citoyens sur les réformes législatives, les aides financières disponibles et les grands projets de développement urbain du Ministère.

► **10 mars au 30 mars 2025: Gestion Locative Sociale**

Une campagne ciblée sur les réseaux sociaux (Facebook, Instagram et LinkedIn) a été déployée pour promouvoir la Gestion Locative Sociale (GLS). L'objectif principal était de sensibiliser les propriétaires de logements inoccupés aux avantages de ce dispositif. La campagne a cherché à mobiliser le parc immobilier privé pour répondre aux besoins de relogement.

► **4 avril au 24 avril 2025: Optimisation de la loi sur le logement abordable**

À la suite de la conférence de presse du 4 avril 2025 tenue par le ministre Claude Meisch, une campagne d'envergure a été lancée pour présenter les évolutions de la loi sur le logement abordable. Articulée autour de vidéos de ques-

tions-réponses et d'animations pédagogiques, elle a vulgarisé les points clés de la réforme: le soutien accru aux communes, les nouvelles priorités pour les familles monoparentales et l'introduction du «Top-up Rénovation». Ces contenus, incluant des interventions d'experts et du Ministre, ont permis de clarifier les nouveaux critères d'attribution et les mécanismes de segmentation géographique du foncier.

► **5 mai au 29 mai 2025: Aides à l'accession à la propriété**

Durant tout le mois de mai, le Ministère a diffusé une série d'animations explicatives en quatre langues (FR, LU, EN, PT) sur les aides à l'accession à la propriété. La campagne a mis un accent particulier sur la garantie de l'État, la prime d'accession et la subvention d'intérêts, renforçant ainsi la visibilité des leviers financiers disponibles pour l'acquisition d'une résidence principale.

► **6 août au 31 août: Projets d'envergure Wunne mat der Wooltz et NeiSchmelz**

Le mois d'août a mis en lumière deux projets urbains majeurs. La communication a d'abord porté sur le quartier Wunne mat der Wooltz prévoyant plus de 1 000 logements. Dans un second temps, le projet NeiSchmelz à Dudelange a été valorisé pour sa mixité sociale et sa reconversion exemplaire de friches industrielles en un quartier moderne de 1 575 logements, dont une large majorité dédiée à la location abordable.

► **1 septembre au 17 octobre: Semaine nationale du logement**

La communication autour de la Semaine nationale du logement s'est déployée sur un calendrier intensif de sept semaines. Allant du partage de l'aftermovie 2024 aux focus sur les nouvelles formes de logement (notamment intergénérationnel), la campagne a accompagné l'événement sur tous les fronts: conseils pratiques, événements, et mise en lumière des exposants étatiques. Cette visibilité accrue a permis

de maximiser l'engagement du public et des professionnels autour des enjeux actuels du marché du logement luxembourgeois.

► **10 novembre au 5 décembre : Aides à la rénovation**

En fin d'année, une campagne multilingue a été consacrée aux aides à la rénovation pour encourager la durabilité du parc bâti. À travers des formats courts et pédagogiques, le Ministère a informé les propriétaires sur la subvention d'intérêts pour l'amélioration d'un logement, la prime d'amélioration et la prime spécifique pour la création d'un logement intégré. La campagne a notamment souligné l'importance d'anticiper le financement des travaux de rénovation énergétique et de confort.

► **24 novembre au 21 décembre 2025 : Campagne Gestion Locative Sociale :**

Pour clôturer l'année, une seconde phase de promotion de la Gestion Locative Sociale a été lancée sur un mix média élargi incluant la radio, la télévision, les supports digitaux et la presse écrite. Cette campagne de grande ampleur a été soutenue par la mise en ligne du site dédié gestionlocative.lu. Ce portail centralise désormais toutes les informations pratiques pour les propriétaires, facilitant ainsi leur engagement dans le dispositif de la Gestion Locative Sociale.

8.5. Participation du Département du logement à des groupes de travail, comités et autres

- Cellule d'évaluation PAP et Plateforme (MINT)
- Cellule nationale d'information pour la politique urbaine (CIPU)
- Comité de l'Observatoire des Politiques sociales

- Comité de pilotage 'Dialogue structuré'
- Comité de pilotage « Droits de l'enfant »
- Comité de pilotage « Wunne mat der Wooltz »
- Comité de pilotage interministériel pour l'élaboration du projet « Dudelange, NeiSchmelz »
- Comité de prévention de la corruption (« COPRECO »)
- Comité de suivi « Plans Sectoriels » (Co-présidence pour le Plan Sectoriel Logement) / paysage / transport / ZAE
- Comité des statistiques publiques
- Comité directeur du Fonds national de solidarité
- Comité interministériel à l'égalité des femmes et des hommes
- Comité interministériel de coopération territoriale (CICT)
- Comité interministériel de la jeunesse
- Comité interministériel fir d'Lëtzebuerger Sprooch
- Comité interministériel Luxembourg stratégie
- Comité interministériel pour la Digitalisation
- Comité interministériel pour la promotion des droits des personnes en situation de handicap/GroPil PAN (MIFA)
- Comité Technique Nordstad
- Commission consultative de la Ville de Differdange
- Commission consultative du Fonds du Logement
- Commission d'Accompagnement des Aides à la Pierre (CAAP)
- Commission d'Acquisition foncier ML (CAF)
- Commission d'aménagement (CA) MINT
- Commission d'acquisition CAL29

- › Commission interdépartementale du développement durable (CIDD)
- › Commission pour le patrimoine culturel pour la section du patrimoine architectural
- › Conseil consultatif de l'accessibilité
- › Conseil d'administration de l'établissement public Fonds Belval
- › Conseil d'administration de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché
- › Conseil d'administration de la SUDCAL S.A.
- › Conseil d'administration du Fonds du Logement
- › Conseil d'administration Fonds d'urbanisation et d'aménagement du Plateau de Kirchberg
- › Conseil de gérance « Nords-tadentwecklungsgesellschaft »
- › Conseil de gérance de Klima-Agence
- › Conseil national du développement durable (CNDD)
- › Conseil national pour la construction durable (CNCD)
- › Conseil supérieur de l'aménagement du territoire (CSAT)
- › Échange Participation dans les communes (PartiCult) - Pacte Zesumme-liewen
- › En fonction de correspondant Interreg : autorité partenaire dans le cadre du programme de coopération transfrontalière INTERREG
- › Groupe de pilotage interministériel du Plan d'action national de mise en œuvre de la Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale (« PAN AR »)
- › Groupe de travail ACT « ILDG » (Administration du cadastre et de la topographie)
- › Groupe de travail Agglo Centre
- › Groupe de travail Agglo Nordstad
- › Groupe de travail Agglo Sud
- › Groupe de travail Agglo West
- › Groupe de travail cadastre
- › Groupe de travail de suivi « Plans Sectoriels » (Co-présidence pour le Plan Sectoriel Logement)
- › Groupe de travail Diekirch
- › Groupe de travail Échange Participation dans les communes luxembourgeoises
- › Groupe de travail Erpeldange
- › Groupe de travail « Entwicklungsmodell Oberes Moseltal » (EOM)
- › Groupe de travail interministériel « Campus Limpertsberg »
- › Groupe de travail interministériel de prévention et de lutte contre la pauvreté
- › Groupe de travail interministériel ayant pour objet d'analyser la législation en matière de VEFA
- › Groupe de travail « Kayl Nord »
- › Groupe de travail « Logements et écoles en partenariat architectural »
- › Groupe de travail « Mobilisation - terrains pour logement »
- › Groupe de travail « Aides énergétiques et écologiques »
- › Groupe de travail « Campus Limpertsberg » GTT (technique)
- › Groupe de travail « Diekirch.-Gare CFL »
- › Groupe de travail « Foetz » LIT
- › Groupe de travail Funktionsregion Nord (NP Our, deutschsprachiger Raum Belgien, Eifel)
- › Groupe de travail Funktionsregion Westen (NP Haute Sure, Wallonie)
- › Groupe de travail du ministère de la Famille « Élaboration d'un plan d'action dans le cadre de la mise en œuvre de la Convention relative aux droits des personnes handicapées »

- › Groupe de travail interministériel « droit de préemption »
- › Groupe de travail interministériel « Dudelange Neischmelz »
- › Groupe de travail interministériel « Projet pilote Raum+ Luxembourg » (DATer)
- › Groupe de travail interministériel Mid-field
- › Groupe de travail interministériel Southwest
- › Groupe de travail salubrité
- › Groupe de travail « VT Agglomérations urbaines »
- › Observatoire de l'Habitat
- › Soutien aux communes

8.6. Communication en ligne

› Portail du logement

En 2025, le portail logement.lu affiche des indicateurs de performance contrastés mais qualitatifs. Bien que le volume global de visites ait connu un repli pour s'établir à 471.994 (contre 590.486 en 2024), le nombre de visiteurs uniques a progressé de 7,7 %, atteignant 121.826 usagers. Cette tendance indique une audience plus ciblée et une fidélisation accrue des utilisateurs.

Les outils d'aide à la décision demeurent les piliers de l'attractivité du portail. Le simulateur de prix de vente de l'Observatoire de l'habitat et la subvention de loyer arrivent ex aequo en tête des recherches, représentant chacun 7,6 % de l'intérêt total des usagers.

› Réseaux sociaux du Ministère

La présence numérique du Ministère a poursuivi sa trajectoire ascendante tout au long de l'exercice 2025.

En décembre 2025, la page Instagram du Ministère a atteint environ 2.250 abonnés, marquant une augmen-

tation impressionnante de 42,4 % par rapport à l'année précédente. La structure de l'audience par genre connaît une légère mutation. La part des femmes s'établit à 46,6 % (contre 48,2 % en 2024), tandis que la part des hommes progresse pour atteindre 53,4 % (contre 51,7 % l'année précédente). La catégorie d'âge la plus représentée est celle des 35-44 ans (38 %) suivi de celle des 25-34 ans (30,6 %).

Pendant la même période, la page LinkedIn du Ministère comptait 3.520 abonnés (+24,1 %). La majorité des abonnés se trouvent à Luxembourg-Ville (17,1 %) et en grande région (3,4 %).

La page Facebook du Ministère comptait 9.984 abonnés, une augmentation de 35,8 % par rapport à l'année précédente, dépassant ainsi le rythme de croissance enregistré en 2024 (+24,55 %). L'audience reste majoritairement féminine à 59,7 %, contre 40,3 % d'hommes, des chiffres strictement identiques à l'exercice précédent. Les tranches d'âge les plus représentées demeurent inchangées, le cœur de cible reste la tranche des 35-44 ans suivi des 45-54 ans et des 25-34 ans.

Après un exercice 2024 marqué par un repli du volume de visionnage (-19,03 %), la chaîne YouTube du Ministère renoue avec une dynamique positive en 2025.

Les contenus vidéos ont totalisé 839.943 vues sur l'ensemble de l'année, soit une progression de 3,7 % par rapport à l'année précédente. Cette reprise indique une meilleure adéquation des formats vidéo avec les attentes des usagers.

L'année 2025 confirme la vitalité de l'écosystème numérique, marqué par une croissance généralisée des communautés. Cette dynamique renforce l'influence digitale du Ministère et la portée de sa communication auprès des différents publics.

