

Le Logement abordable au Luxembourg

Marie-Josée Vidal
Premier Conseiller de Gouvernement
Présidente AGORA

 **logement.lu**

Zukunftspot - 19.11.2025



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Département du logement



- I. Quelques constats
- II. Le cadre légal
- III. Les actions en cours au niveau du Gouvernement
- IV. Les enjeux en matière de logement pour le quartier Metzschmelz





I. Quelques constats



- **Principaux constats**
 - **Une demande croissante liée au développement économique et démographique.**
 - **Offre insuffisante de logements, et de logements abordables.**
 - **Hausse continue des prix de l'immobilier** : Après une accalmie début 2025, les prix de vente ont fortement rebondi au 2e trimestre, notamment en raison de l'expiration de mesures fiscales incitatives.
 - **Tensions persistantes sur le marché locatif** : Le taux d'effort des locataires privés, en particulier pour les déciles inférieurs, reste particulièrement élevé.
 - Le logement est un facteur clé pour le développement économique du pays.



➤ Constats sur la VEFA

- La confiance dans le marché VEFA, essentielle pour la production de logements neufs, est actuellement faible, comme en témoignent les **volumes de transactions nettement inférieurs à la moyenne d'avant-crise**.
- La remontée des taux d'intérêt et la flambée des coûts de construction ont freiné les projets neufs. Les promoteurs restent prudents, et les acquéreurs hésitent face aux risques liés à l'achat sur plan.



- Caractéristiques des logements sur le marché général (selon les données de vente et d'annonces)

Type de Logement (Forme)

- Le marché luxembourgeois de la vente est dominé par les **appartements**, qui représentent plus de **60 % des annonces** en 2024.
- Historiquement, les maisons unifamiliales représentent près de la moitié (**46 %**) du stock total de logements en 2021. Elles sont concentrées dans les zones moins peuplées, et leur part diminue parmi les logements neufs et récents.

Tailles et Surfaces sur le Marché de la Vente (2024)

- **Appartements** : La surface moyenne des appartements proposés à la vente en 2024 est de **89 m²**. L'écart-type est de 36 m², avec des extrêmes allant de 17 m² à 300 m².
- **Maisons Unifamiliales** : La surface moyenne des maisons mises en vente en 2024 est de **207 m²** (avec un écart-type de 83 et une surface maximale de 1300 m²).



- **Enjeux en matière de logement: répondre à la demande**
 - Mobiliser le foncier
 - Accroître l'offre de logements, et en abordables
 - Réguler le marché privé
 - Densifier et diversifier la typologie de logement



II. Le cadre legal en matière de logement abordable



1. Le « logement abordable »





- ❖ La loi a pour objectif la réalisation du droit au logement en promouvant :
 1. l'inclusion sociale par le logement ;
 2. l'accès au logement prioritairement pour les personnes à revenu modeste ;
 3. le développement de logements destinés à la location et à la vente abordables ;
 4. l'attribution harmonisée et équitable des logements destinés à la location abordable via un registre national des logements abordables ;
 5. la rénovation et l'assainissement de logements ;
 6. la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité résidentielle.





2. Le « Promoteur social »



❖ Qui est un promoteur social?

- Promoteurs publics: Communes - Fonds du Logement - SNHBM
- Promoteurs sans but de lucre: Fondations - Asbl's - Sociétés 100%-SIS - Congrégations religieuses

❖ Mission: Construction des logements abordables

- Bonne gestion des Aides à la pierre pour la réalisation de logements locatifs ou des logements destinés à la vente par emphytéose

❖ Mission: Entretien et rénovation des logements abordables

- Responsabilité propriétaire

❖ Durée de l'affectation sociale des logements:

- Promoteurs sans but de lucre: 40 ans
- Promoteurs publics: toute la durée d'existence des logements

❖ Encadrement des promoteurs sociaux:

- ✓ Cahier de charges
- ✓ Commission d'accompagnement des Aides à la pierre





9. Les 2 « Promoteurs publics »





Le « Fonds du Logement »

www.fondsdulogement.lu

La « Société Nationale des Habitations à Bon Marché »

www.snhbm.lu





3. Le « Bailleur social »



❖ Qui est un Bailleur social?

- Soit le promoteur social
- Soit un autre bailleur social
- ✓ Activité soumise à un agrément

❖ Missions:

- ✓ **Assure un service d'information et de conseil aux personnes recherchant un logement abordable**
- ✓ **Peut exercer l'activité de syndic**
- ✓ **Gestion locative**
 - Encaissement des loyers
 - Attribution des logements
 - Révision des dossiers
- ✓ **Accompagnement social**
 - Accompagnement social spécifique de base
- ✓ **Gestion du Patrimoine**
 - Entretien et rénovation (maintenance technique)
non pris en charge par le locataire ou le promoteur social





4. Le « RENLA »





❖ Liste d'attente nationale (plateforme informatique)

- ✓ les candidats n'ont plus besoin de s'inscrire auprès de plusieurs bailleurs

❖ Missions:

✓ Gestion par les bailleurs sociaux des candidats-locataires:

- Collecte et instruction par les bailleurs sociaux des dossiers des candidats-locataires;
- Détermination de l'éligibilité d'une demande;
- Classement des candidatures selon les critères de priorité, objectifs et mesurables.

✓ Gestion des logements abordables:

- Collecte des données relatives aux logements locatifs abordables pour lesquelles le Ministère prend en charge les éventuels déficits d'exploitation à travers une convention avec un bailleur social;

✓ Suivi des locataires:

- Mise à disposition d'une plateforme de calcul du loyer pour les bailleurs sociaux à travers laquelle les bailleurs sociaux vont gérer les adaptations de loyer en fonction de l'évolution de la situation des ménages-locataires.





5. Le « Aides à la pierre »



Quelles sont les participations financières?



Les “Aides à la pierre”

- Pour la réalisation de logements destinés à la **location abordable**, jusqu'à concurrence de 75% des frais
 - liés à l'acquisition de terrains à bâtir
 - liés à l'aménagement de terrains à bâtir (ex. infrastructures, assainissement, démolition,...) ainsi que des frais d'études y relatifs
 - Liés à la construction/rénovation ou l'acquisition de logements ainsi que des frais d'études y relatifs
- Pour la réalisation de logements destinés à la **vente abordable**, jusqu'à concurrence de 50% des frais
 - liés à l'acquisition de terrains à bâtir (mise à disposition par emphytéose)
 - liés à l'aménagement de terrains à bâtir (ex. infrastructures, assainissement, démolition,...) ainsi que des frais d'études y relatifs
 - Frais d'études et honoraires relatifs à la construction
- Pour la réalisation de logements destinés à la **vente modérée**, jusqu'à concurrence de 50% des frais
 - liés à l'acquisition de terrains à bâtir (mise à disposition par emphytéose)

✓ 50% des communautés domestiques sont éligibles

✓ 70% des communautés domestiques sont éligibles

✓ 80% des communautés domestiques sont éligibles





6. Le « Cahier des charges »





Éléments clefs du cahier des charges pour le développement de logements abordables

- **Coûts éligibles à des participations financières** : *Catégorie relative au terrain, catégorie relative à la viabilisation ordinaire et au terrain viabilisé et catégorie relative à la construction de logements abordables et à la rénovation de logements destinés à la location abordable*
- **Recommandations urbanistiques**: *Densités de logements*
- **Recommandations architecturales**: *Typologie, plans types, qualité énergétique et écologique*



7. La « Gestion locative sociale» (GLS)



<https://logement.public.lu/fr/proprietaire/logement-location/gestion-locative-sociale.html>

Quelles sont les avantages de la GLS pour les propriétaires?



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



➤ Loyer Garanti

En signant le bail avec un partenaire conventionné, le **paiement du loyer est garanti** tous les mois, même en cas de non-occupation.

➤ Exonération d'impôts

Le propriétaire profite exonération fiscale de **90% sur les revenus locatifs nets**.

➤ Disponibilité du bien

En cas de **besoin personnel, le logement peut rapidement être récupéré**. Les occupants seront relogés par le partenaire conventionné.



Quelles sont les avantages de la GLS pour les locataires?



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



➤ Loyer plafonné

Les loyers étant plafonnés à 10 – 12 euros par m², ce segment de logements reste largement en-dessous des conditions du marché.

➤ Accompagnement social

L'occupant du logement est appuyé **tout au long du contrat**, par l'acteur GLS, dans ses démarches de trouver un logement sur le marché privé ou parmi les bailleurs sociaux attribuant des logements conventionnés par le Ministère.





III. Les actions en cours au niveau du Gouvernement



- Mesures fiscales: GLS exonération fiscale, Crédit d'impôt pour l'achat immobilier – « Bëllegen Akt », Crédit d'impôt pour la location, Impôts pour logements vides et terrains non bâtis
- Simplification administrative
- Modification de la loi relative au logement abordable (optimisation, incitatif renforcé pour communes, incitatif à la rénovation)
- Appel à projets thématiques: logements étudiants, Handicap
- Programme VEFA et régionalisation MME (montant maximal éligible)
- Projet pilote PLPP



IV. Les enjeux en matière de logement pour le quartier Metzschmelz



- Mixité sociale : répartition des logements tout public et abordables
- Mixité fonctionnelle : p.ex log et école
- Diversification en matière de logement abordables dédiés : étudiants, seniors, salaries, ...
- Nouvelles formes :
 - Coopératives
 - Logements intergénérationnels
 - Coliving
 - ...
- Densité, taille logement, configuration logements ?
- Matériaux et modularité
- Rôle des espaces publics
- Parking: places de parking, mobility hub
- Qualité de vie : services à proximité, jardin individuelles ou collectifs, quel service dans logement individuel et quels services en collectif

Comment souhaitez-vous vivre demain ?



Questions?



➤ **Merci pour votre attention!**