

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Réunion retransmise en direct¹

Procès-verbal de la réunion du 05 février 2026

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 13 et 28 novembre 2025 et de la réunion jointe du 17 juillet 2025 (AI, LAT)
2. Présentation et discussion du volet « Logement » du Plan d'action national pour la prévention et la lutte contre la pauvreté (demande du groupe parlementaire LSAP du 7 janvier 2026)
3. Divers

*

Présents : M. Gilles Baum, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Luc Emering, M. Patrick Goldschmidt, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, M. Ricardo Marques, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos, M. Meris Sehovic

Mme Octavie Modert remplaçant M. Alex Donnersbach
M. Paul Galles remplaçant M. Emile Eicher
M. Jean-Paul Schaaf remplaçant M. Félix Eischen
M. Marc Baum remplaçant M. David Wagner

M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Simone Hansel, Mme Marie-Josée Vidal, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 13 et 28 novembre 2025 et de la réunion jointe du 17 juillet 2025 (AI, LAT)

Les projets de procès-verbal susmentionnés sont approuvés.

2. Présentation et discussion du volet « Logement » du Plan d'action national pour la prévention et la lutte contre la pauvreté (demande du groupe parlementaire LSAP du 7 janvier 2026)

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole à Mme Paulette Lenert (LSAP) qui donne à considérer que les prix élevés du logement mettent de plus en plus de personnes dans l'impossibilité de se loger au Luxembourg, et font augmenter le nombre de ménages exposés à la pauvreté. C'est pour cette raison que le volet « Logement » du Plan d'action national pour la prévention et la lutte contre la pauvreté revêt une grande importance. Il serait dès lors judicieux de savoir quelles actions d'ores et déjà lancées sont prévues dans ledit Plan, et quelles nouvelles mesures ont été identifiées que le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire entend réaliser par la suite.

M. Gilles Baum donne la parole au Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, qui confirme que les coûts élevés du logement figurent parmi les raisons pour lesquelles bon nombre de familles ne disposent pas du revenu nécessaire pour subvenir à leurs besoins. Afin d'augmenter le nombre de logements abordables, le Gouvernement a lancé un certain nombre d'initiatives, auxquelles s'ajoutent de nouvelles actions identifiées à la suite des consultations menées avec la société civile.

A l'aide d'une présentation *PowerPoint*, M. Claude Meisch présente par la suite les objectifs et actions du volet « Logement » figurant dans le Plan d'action national précité. Ces mesures se présentent comme suit :

- augmenter la création de logements abordables : l'orateur rappelle avoir évoqué, lors de la réunion de la Commission relative à la présentation du volet « Logement et Aménagement du territoire » du projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2026¹, que les dépenses réalisées en 2025 pour le volet « Aides à la pierre et acquisitions de l'Etat » du Fonds spécial pour le logement abordable, pourraient dépasser de 40 pour cent la dotation prévue dans le budget voté 2025. C'est la preuve que la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable porte ses fruits et que les promoteurs publics que sont le Fonds du Logement et la Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM) accélèrent la réalisation de leurs projets d'envergure. Afin d'augmenter la création de logements abordables, il est prévu de :
 - pérenniser l'investissement étatique par le financement de projets réalisés par les promoteurs publics, sans but de lucre et privés, et de veiller à une information optimale des communes sur les différents incitatifs financiers ;
 - créer une offre de logements abordables adaptée aux besoins, en lançant des appels à projets auprès des promoteurs sociaux relatifs à la construction des différentes typologies de logements manquants et répondant aux demandes recensées, et en faisant des appels à projets auprès des promoteurs sociaux relatifs à la construction des logements dédiés faisant encore défaut. Il est ainsi prévu de lancer, en coopération avec le Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, un tel appel à projets relatif à la construction de logements dédiés en faveur de personnes à mobilité réduite. A noter que de tels projets bénéficient d'un subventionnement pouvant atteindre jusqu'à 100 pour cent du montant investi ;

¹ cf. procès-verbal de la réunion du 13 novembre 2025.

- procéder à une refonte de la gestion locative sociale : face à la stagnation du nombre de logements mis à disposition, il est proposé de revoir le système des loyers afin de créer un système propice tant aux propriétaires qu'aux locataires. Le cas échéant, ce système remanié pourrait trouver ses retombées dans le projet de budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2027. Il est également proposé d'analyser dans quelle mesure le forfait attribué aux organismes conventionnés couvre les frais occasionnés, d'examiner l'opportunité d'introduire des aides financières pour les rénovations des logements et de promouvoir davantage le système par le biais d'une campagne de communication ciblée sur les propriétaires de logements ;
 - augmenter le nombre de logements collectifs, notamment en continuant à promouvoir différentes formes de logements collectifs et en analysant l'opportunité de légiférer dans le cadre des coopératives et autres formes de logements collectifs ;
- faciliter l'accès aux logement abordables et agir sur le taux d'effort des ménages :
- protéger les locataires vulnérables, en révisant, en concertation avec le Ministère des Affaires intérieures et les communes, la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;
 - mener une réforme du plafonnement des loyers adaptée aux besoins des propriétaires et des locataires, et basée sur le cadastre des loyers en tant que valeur indicative pour les nouveaux contrats de bail ;
 - entamer une réforme des commissions de loyer pour soutenir les locataires dans l'exercice de leurs droits. La création d'une commission nationale des loyers en tant qu'organe indépendant offrant une médiation professionnelle entre les propriétaires et locataires est envisagée et a été évoquée lors d'entrevues avec le SYVICOL. Une telle commission nationale pourrait constituer un atout pour des communes de petite ou moyenne taille où l'indépendance des commissions des loyers, telles qu'elles existent actuellement, n'est pas toujours garantie. L'opportunité de maintenir des commissions des loyers locales pour les villes de Luxembourg et d'Esch/Alzette sera par ailleurs analysée ;
 - augmenter l'efficacité et le recours aux aides individuelles au logement, par une revue de tous les paramètres de calcul des aides individuelles au logement en vue d'une harmonisation des aides sociales publiques et d'un recours plus systémique, en informant le grand public sur les dispositions générales et les changements et tout en diminuant les délais de traitement des demandes individuelles d'aides au logement. En coopération avec le Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, des travaux sont en cours en vue de l'introduction d'un versement automatique des aides individuelles au logement aux personnes éligibles, par analogie avec l'octroi automatique de l'allocation de vie chère ainsi que la prime d'énergie. Une telle automatisation est utile tant pour les bénéficiaires que pour les administrations concernées dont la charge de travail se verra considérablement réduite ;
- lutter contre la précarité énergétique :
- mettre en œuvre les actions du Plan social pour le climat en faveur des ménages vulnérables ;
 - renforcer et moderniser le programme « assistance aux ménages en précarité énergétique » afin d'améliorer l'accompagnement des ménages en précarité énergétique par des mesures ciblées ;

- lancer un projet pilote qui s'adresse à des propriétaires privés disposant d'un logement inoccupé nécessitant une rénovation énergétique, à condition que le propriétaire dudit logement mette le logement à disposition d'un bailleur social pendant une durée déterminée.

Echange de vues

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir succinctement les points suivants :

- Saluant les mesures présentées par M. le Ministre, Mme Paulette Lenert se renseigne sur leur pilotage et suivi. M. Claude Meisch explique qu'un comité interministériel² et un groupe de suivi, composé entre autres d'acteurs de la société civile, ont été mis en place afin d'assurer une gouvernance efficace du Plan d'action national précité. Puisque bon nombre d'actions dépassent le champ de compétence de son Ministère, l'orateur fait état de concertations régulières avec d'autres services gouvernementaux, de même que, le cas échéant et selon le sujet abordé, des interlocuteurs externes tels que les bailleurs sociaux, les communes ou les associations œuvrant dans le secteur social, dans le but de mettre en œuvre les objectifs et actions susmentionnés.

- Mme Paulette Lenert demande des précisions au sujet de l'action visant à analyser l'opportunité d'introduire des aides financières pour les rénovations des logements dans le cadre de la refonte de la gestion locative sociale, d'une part, et celle concernant le lancement d'un projet pilote qui s'adresse à des propriétaires privés disposant d'un logement inoccupé nécessitant une rénovation énergétique, à condition que le propriétaire dudit logement mette le logement à disposition d'un bailleur social pendant une durée déterminée, d'autre part. M. Claude Meisch explique qu'il s'agit de deux actions distinctes, tout en soulignant que le subventionnement de la rénovation énergétique de logements, qui génère d'importants revenus pour bon nombre de corps de métiers, concerne également le Ministère de l'Economie.

- Mme Paulette Lenert estime que le délai fixé dans ledit Plan d'action national pour analyser l'opportunité de légiférer dans le cadre des coopératives d'habitation semble peu ambitieux³. M. Claude Meisch explique qu'il est clairement dans l'intention du Gouvernement de développer ce secteur qui constitue une piste importante pour résoudre la crise du logement actuelle et augmenter le nombre de logements abordables. L'orateur souligne qu'il suit avec grand intérêt le projet pilote d'habitat coopératif en cours de réalisation à Belval-Sud, où la société AGORA met à disposition des coopératives d'habitation des terrains à bâtir et un soutien technique. La réalisation de projets similaires pourrait s'avérer judicieuse dans le cadre des grands projets d'envergure réalisés par les promoteurs publics. A cette fin, il importe de régler en amont un certain nombre de questions juridiques en relation avec le droit foncier, qui seront analysées par les services compétents, sans que cela n'entrave l'objectif général qui est de promouvoir cette forme de logements collectifs.

- En réponse à une question de Mme Paulette Lenert, M. Claude Meisch précise qu'un Plan d'action national de lutte contre le sans-abrisme et l'exclusion sociale liée au logement est en cours d'élaboration par le Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, en étroite coopération avec le secteur social œuvrant dans ce domaine. L'orateur souligne qu'il relève de la responsabilité du Gouvernement de fournir des habitations à des populations vulnérables telles que les bénéficiaires de protection internationale qui restent souvent hébergés dans les structures d'accueil pour demandeurs de protection internationale faute d'offre de logements abordables adéquats. Il semble toutefois peu judicieux de créer des logements pour des catégories spécifiques de personnes, mais il importe de viser les

² Une première réunion dudit comité interministériel a eu lieu le 26 janvier 2026.

³ Le Plan d'action national précité prévoit la date de 2027 pour la réalisation de cette action.

personnes vulnérables en général, pour lesquelles l'offre de logements abordables doit augmenter.

- Interrogé par Mme Paulette Lenert, M. Claude Meisch explique qu'au cas où un propriétaire ayant bénéficié d'aides étatiques pour la rénovation énergétique de son logement mis à disposition de la gestion locative sociale, résilie le bail pour besoin personnel, il est fort probable que l'Etat réclame le remboursement au *pro rata* du subventionnement accordé.

- M. Meris Sehovic (« déi gréng ») salue bon nombre des actions figurant dans le Plan d'action national précité, telles que les appels à projets auprès des promoteurs sociaux relatifs à la construction des différentes typologies de logements manquant dans le domaine des logements tous publics, le soutien aux coopératives d'habitation qui mettent l'accent sur le logement en tant que droit individuel, sachant que cette forme de logement collectif pourrait nécessiter une intervention de l'Etat pour régler la question de son financement, ou les efforts en matière de lutte contre le non-recours aux aides individuelles au logement. L'intervenant estime néanmoins que les actions en matière de lutte contre la précarité énergétique ne sont guère suffisantes pour remédier au problème structurel des hausses inévitables des coûts énergétiques. M. Claude Meisch précise que les mesures lancées par le Gouvernement afin de lutter contre la précarité énergétique dépassent de loin les actions du Plan d'action national précité, qui se limitent au champ d'action du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. L'orateur renvoie aux actions retenues dans le Plan social pour le climat en faveur des ménages vulnérables, approuvé par le Conseil du gouvernement le 22 octobre 2022, qui, à travers 48 mesures, vise à atténuer les effets socio-économiques liés à la hausse du prix des combustibles fossiles. M. Claude Meisch rappelle par ailleurs que le projet de loi 8535 portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable et 2° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, prévoit une augmentation des montants maximaux des coûts éligibles pour la rénovation profonde et l'assainissement énergétique de logements et de biens existants. Ce « Top up » augmente dès lors de 15 à 30 pour cent, voire 40 pour cent s'il est cumulé avec un autre « Top-Up » de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable, ce qui constitue un soutien financier considérable pour les projets de rénovation de logements abordables existants.

- Répondant à des questions de Mme Paulette Lenert et M. Meris Sehovic, M. Claude Meisch confirme que les projets de loi relatives au plafonnement des loyers et aux compétences des commissions des loyers seront déposés avant la fin de l'année 2026. Les travaux préparatifs sont d'une certaine envergure, notamment pour ce qui est de la mise en place d'un cadastre des loyers qui a comme objectif de refléter le niveau des loyers pratiqués dans différents quartiers d'une commune en différenciant les logements sur la base de critères de qualité et de leur situation géographique.

- Interrogé par M. Meris Sehovic, M. Claude Meisch annonce qu'au vu de la situation actuelle du secteur de la construction immobilière et du marché de l'immobilier, le Gouvernement reconnaît la nécessité de lancer, dans les mois à venir, une nouvelle série de mesures pour redynamiser le marché du logement. L'orateur souligne qu'il n'est pas dans l'intention du Gouvernement de subventionner ce secteur à long terme, mais de le soutenir dans la crise actuelle. A cette fin, le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire poursuit son programme d'acquisition de logements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de même que les mesures relatives à la promotion du logement abordable dans une approche de partenariat public-privé.

- M. Jean-Paul Schaaf (CSV) donne à considérer que certains promoteurs immobiliers semblent hésiter à introduire une demande de plan d'aménagement particulier (PAP) pour réaliser leurs projets immobiliers, puisqu'ils sont dans l'attente du futur règlement national des bâtisses annoncé par le Gouvernement en juin 2024 dans le cadre de son paquet de mesures

« Méi, a méi séier bauen ». Selon l'intervenant, les promoteurs semblent convaincus que les critères de taille de logements définis dans cette réglementation nationale leur seraient plus favorables que ceux des règlements communaux actuellement en vigueur, de sorte qu'ils préfèrent retarder leurs projets de construction. Tout en soulignant que ce sujet relève de la compétence du Ministère des Affaires intérieures, M. Claude Meisch souligne l'importance de mener à terme le projet de règlement national des bâtisses, puisque la multitude de prescriptions applicables au niveau communal rend les travaux d'élaboration de chaque nouveau projet architectural chronophage et onéreux.

- M. Jean-Paul Schaaf se renseigne sur l'existence d'une plateforme rassemblant les acteurs de la construction dans l'objectif de discuter des moyens à mettre en œuvre pour faire baisser les prix de la construction. M. Claude Meisch renvoie au Centre de ressources des technologies et de l'innovation pour le bâtiment (CRTI-B), qui relève de la compétence du Ministère de l'Economie et rassemble tous les acteurs du secteur de la construction au Luxembourg, dans l'objectif de discuter des normes et des standards en vigueur dans le secteur du bâtiment. L'orateur donne à considérer qu'une baisse éventuelle des prix de la construction ne va pas nécessairement de pair avec une baisse des prix immobiliers, qui sont le résultat d'une demande de logements qui dépasse de loin l'offre disponible sur le territoire du Grand-Duché.

- Répondant à une question de Mme Paulette Lenert, M. Claude Meisch explique qu'à la suite du paquet de mesures « Méi, a méi séier bauen » précité, une concertation a été entamée entre le Ministère des Affaires intérieures et l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils (OAI) afin d'analyser l'opportunité de simplifier les normes applicables en matière de construction. Cette discussion dépasse toutefois le champ de compétence du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. L'orateur rappelle que l'intégration du service national de la sécurité dans la fonction publique dans l'Inspection du travail et des mines a comme objectif de simplifier et d'accélérer sensiblement la transposition des normes en matière de sécurité dans les projets de construction.

- Mme Octavie Modert (CSV) souhaite savoir si les promoteurs publics peuvent mettre en vente leurs biens immobiliers à des prix inférieurs aux coûts de la construction. M. Claude Meisch explique que les acquéreurs potentiels de biens mis en vente abordable ou modérée par les promoteurs publics peuvent bénéficier d'aides étatiques dont les montants sont cependant modestes par rapport au prix de vente global. L'orateur estime par ailleurs qu'il n'est pas dans l'intérêt des promoteurs publics de vendre leurs biens à des prix inférieurs à leurs coûts de revient, mais d'assurer que leurs recettes couvrent leurs frais.

- En réponse à une question de Mme Paulette Lenert, M. Claude Meisch explique qu'afin d'examiner des pistes pour accélérer la réalisation de projets de construction, le Fonds du Logement est en train de tester la réalisation de bâtiments modulaires préfabriqués à Wiltz. Si un gain de temps semble avéré, il n'est pas certain que ce projet puisse faire baisser les prix de la construction.

- Mme Paulette Lenert donne à considérer que l'objectif du Gouvernement, tel que prévu dans le Plan d'action national précité⁴, de faire baisser de 1 point de pourcentage le taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale jusqu'en 2030, semble peu ambitieux. M. Claude Meisch explique que cette question relève du champ de compétences du Ministre de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, chargé de la coordination dudit Plan d'action national.

⁴ Selon le Plan d'action national précité, le Luxembourg s'est fixé en 2022 l'objectif de réduire de 3 points de pourcentage, son taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale, qui passerait de 20,1 pour cent en 2019 à 17,1 pour cent en 2030.

3. Divers

Aucun point divers n'est abordé.

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Annexe :

Présentation *PowerPoint* : « PAN pauvreté – Logement et énergie »



Volet logement et énergie dans le PAN pauvreté:

- ✓ 9 thèmes avec 21 mesures différentes
- Augmenter la création de logements abordables
- Faciliter l'accès au logement abordable et réduire le taux d'effort des ménages
- Lutter contre la précarité énergétique





Mesures pour le volet Logement et énergie dans le PAN pauvreté:

- Augmenter le nombre de logements abordables en pérennisant l'investissement étatique et optimiser l'information des communes
- Procéder à une refonte de la gestion locative sociale
- Créer une offre de logements abordables adaptée aux besoins détectés (grâce au Renla)
- Augmenter le nombre de logements collectifs

- Faire une révision de la loi relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité
- Mener une réforme du plafonnement des loyers
- Entamer une réforme des commissions de loyer
- Augmenter l'efficacité et le recours aux aides individuelles au logement

- Lancer un projet pilote relatif à la rénovation énergétique de logements privés mis à disposition d'un bailleur social

