

## **Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire**

### **Réunion retransmise en direct<sup>1</sup>**

#### **Procès-verbal de la réunion du 13 novembre 2025**

##### Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 23 octobre 2025
2. 8600      Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2026 et modifiant :
  - 1° le Code de la sécurité sociale ;
  - 2° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;
  - 3° la loi modifiée du 21 décembre 1998 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 1999 ;
  - 4° la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État ;
  - 5° la loi du 19 décembre 2003 portant réactivation du fonds d'équipement militaire ;
  - 6° la loi modifiée du 4 juillet 2008 sur la jeunesse ;
  - 7° la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
  - 8° la loi modifiée du 17 décembre 2010 fixant les droits d'accise et les taxes assimilées sur les produits énergétiques, l'électricité, les produits de tabacs manufacturés, l'alcool et les boissons alcooliques ;
  - 9° la loi modifiée du 12 juillet 2014 relative à la coordination et à la gouvernance des finances publiques ;
  - 10° la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ;
  - 11° la loi modifiée relative à la gestion, à l'accès, à l'utilisation de l'infrastructure ferroviaire et à la régulation du marché ferroviaire ;
  - 12° la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable- Rapporteur : Monsieur Maurice Bauer
- 8601      Projet de loi relative à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2025-2029
  - Rapporteur : Monsieur Maurice Bauer
  - Présentation des volets « Logement et Aménagement du territoire »
3. Divers

\*

---

<sup>1</sup> Retrouvez la vidéo de la réunion ici : <https://www.chd.lu/fr/meeting/13740>

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Alex Donnersbach, M. Emile Eicher, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, M. Ricardo Marques, Mme Lydie Polfer, M. Meris Sehovic, M. David Wagner

M. Maurice Bauer, Rapporteur des projets de loi 8600 et 8601

Mme Octavie Modert remplaçant M. Félix Eischen  
Mme Corinne Cahen remplaçant M. Luc Emering  
M. Fred Keup remplaçant Mme Alexandra Schoos

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

Mme Marie-Josée Vidal, Mme Tania Fernandes, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Luc Emering, Mme Alexandra Schoos

M. Marc Goergen, observateur délégué

\*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

\*

## **1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 23 octobre 2025**

Le projet de procès-verbal susmentionné est approuvé.

- 2. 8600    Projet de loi concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 2026 et modifiant :**
- 1° le Code de la sécurité sociale ;**
  - 2° la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ;**
  - 3° la loi modifiée du 21 décembre 1998 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'État pour l'exercice 1999 ;**
  - 4° la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'État ;**
  - 5° la loi du 19 décembre 2003 portant réactivation du fonds d'équipement militaire ;**
  - 6° la loi modifiée du 4 juillet 2008 sur la jeunesse ;**
  - 7° la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;**
  - 8° la loi modifiée du 17 décembre 2010 fixant les droits d'accise et les taxes assimilées sur les produits énergétiques, l'électricité, les produits de tabacs manufacturés, l'alcool et les boissons alcooliques ;**
  - 9° la loi modifiée du 12 juillet 2014 relative à la coordination et à la gouvernance des finances publiques ;**
  - 10° la loi modifiée du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement » ;**
  - 11° la loi modifiée relative à la gestion, à l'accès, à l'utilisation de l'infrastructure ferroviaire et à la régulation du marché ferroviaire ;**
  - 12° la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable**

## **8601    Projet de loi relative à la programmation financière pluriannuelle pour la période 2025-2029**

Le Président de la Commission, M. Gilles Baum (DP), donne la parole au Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, qui présente les grandes lignes des volets budgétaires du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire.

L'enveloppe budgétaire globale du département du Logement s'élève à un peu plus de 549 millions d'euros, ce qui représente une progression de plus de 12 pour cent par rapport au budget voté 2025. Cette hausse démontre la volonté du Gouvernement de poursuivre les efforts d'investissement en matière de logement abordable entamés en 2025.

L'enveloppe budgétaire globale du département de l'Aménagement du territoire s'élève à 17,58 millions d'euros, ce qui constitue une progression de 6,4 pour cent par rapport au budget voté 2025.

Les priorités du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire pour l'année 2025, telles qu'elles se reflètent dans l'évolution des crédits budgétaires, se présentent comme suit :

- la hausse de la dotation du Fonds spécial pour le logement abordable, qui s'élève en 2026 à 355 millions d'euros, alors que les dépenses ajustées s'élèvent à 340,9 millions d'euros pour l'année budgétaire 2026. A noter que la dotation dudit Fonds spécial s'est presque multipliée par huit depuis l'année 2013, où elle était de 44,5 millions d'euros. En ce qui concerne le volet « Aides à la pierre et acquisitions de l'Etat », les dépenses ajustées pour les projets de logements réalisés par le Fonds du Logement augmentent de 93 millions d'euros en 2025 à 96 millions d'euros en 2026, ce qui correspond à presque un tiers des dépenses du Fonds spécial. Les dépenses ajustées pour les projets de logements réalisés par la SNHBM augmentent de 25 millions d'euros en 2025 à 31 millions d'euros en 2026 (10 pour cent des dépenses du Fonds spécial) ; celles en faveur des communes de 21 millions d'euros en 2025 à 31 millions d'euros en 2026 (10 pour cent des dépenses du Fonds spécial) ; et celles en faveur des associations sans but de lucre de 31 millions d'euros en 2025 à 38 millions d'euros en 2026 (12 pour cent des dépenses du Fonds spécial). Tandis que 2 pour cent des dépenses ajustées du Fonds spécial sont dédiées à la participation à des projets de logement réalisés par les sociétés de droit privé, 36 pour cent des dépenses sont affectées à l'acquisition par l'Etat de terrains et de projets de logements en vente en l'état futur d'achèvement (ci-après « VEFA »). A ce sujet, M. Claude Meisch explique que dans le cadre du programme d'acquisition en VEFA, l'Etat a d'ores et déjà acquis 328 unités de logement pour un montant total de 200 millions d'euros. A cela s'ajoutent des contrats de réservation signés pour l'acquisition de 157 unités de logement supplémentaires, à un coût de 106 millions d'euros. 112 unités de logement, pour lesquelles le prix d'acquisition s'élève à 77 millions d'euros, font par ailleurs l'objet d'un avis positif de la Commission d'acquisition de logements abordables. Rappelons que le programme d'acquisition VEFA, qui s'étend sur la période 2024–2027, prévoit l'achat d'environ 800 logements pour un montant total de 480 millions d'euros. Vu les engagements déjà pris par le Gouvernement, M. Claude Meisch donne à considérer qu'il convient de réfléchir le moment venu à son évolution dans le futur.

- l'augmentation de la compensation de service public en faveur du Fonds du Logement, la Société nationale d'habitations à bon marché (ci-après « SNHBM ») et les bailleurs sociaux, de l'ordre de 24,6 millions d'euros ;

- la hausse des crédits alloués à l'article 14.00.12.140 (Frais de publicité, de sensibilisation et d'information relatifs à la thématique du logement), qui passe de 560 000 euros en 2025 à 620 000 euros en 2026, afin de financer, entre autres, des campagnes d'information dans le domaine des aides individuelles au logement ;

- la baisse des crédits de l'article 14.00.34.080 (Aide individuelle au logement : participation à la charge d'intérêt, subvention d'intérêt), dont la dotation s'élève à 30 millions d'euros en 2026, contre 45 millions d'euros en 2025. Cette baisse est la conséquence de la crise actuelle du marché immobilier et des taux d'intérêt élevés qui font en sorte que bon nombre d'acquéreurs potentiels peinent à se voir accorder un crédit immobilier, de sorte que le nombre de demandes de subventions d'intérêt introduites auprès du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire a fortement baissé ;
- la hausse des crédits de l'article 14.00.34.090 (Subvention de loyer) qui augmente de 10 millions d'euros pour atteindre 45 millions d'euros en 2026 ;
- la hausse des crédits alloués à la participation étatique à la gestion locative sociale, qui s'élèvent à 2,7 millions d'euros en 2026. Depuis 2018, le budget alloué à ce dispositif a été multiplié par 3,4 et le nombre de logements gérés en gestion locative sociale est passé de 714 à 1 370 en 2024, ce qui atteste du succès de cette mesure. M. Claude Meisch déclare par ailleurs son intention d'entamer des concertations avec les acteurs concernés sur une extension éventuelle du champ d'activité de cet instrument ;
- la hausse des crédits alloués à l'association « Mieterschutz Lëtzebuerg » qui s'élèvent à 335 000 euros en 2026 ;
- la création de la Section 14.01 – Administration des aides individuelles au logement en vue de l'adoption, par la Chambre des Députés, du projet de loi 8548 portant création de l'Administration des aides individuelles au logement ;
- la réservation des moyens budgétaires nécessaires pour financer la segmentation géographique du montant maximal éligible à la participation financière pour l'acquisition (dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement), la cession ou la redevance emphytéotique d'un terrain, telle que prévue au projet de loi 8535 portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 2° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ;
- la hausse des crédits alloués à l'article 14.02.41.000 (Participation de l'Etat aux frais de fonctionnement et de personnel de l'« Entwicklungsgesellschaft Nordstad »), qui augmente de 300 000 euros en 2025 à 450 000 euros en 2026 ;
- la participation au financement de services et de recherches dans le domaine du logement prestés par l'Observatoire transfrontalier du logement (article 14.00.41.012) ;
- l'augmentation des crédits alloués à l'article 14.02.43.030 (Participation de l'Etat aux frais de fonctionnement et de personnel des parcs naturels), qui s'élève à 3,557 millions d'euros en 2026, contre 3,022 millions d'euros en 2025.

### Echange de vues

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

- Tout en saluant la hausse considérable des crédits alloués à la subvention de loyer, le rapporteur des projets de loi 8600 et 8601, M. Maurice Bauer (CSV), dit regretter le fait que bon nombre de bénéficiaires potentiels ne fassent pas appel à cette aide. L'intervenant souhaite dès lors savoir si un octroi automatique serait envisageable, à l'instar des dispositions existantes pour l'allocation de vie chère et la prime énergie, qui sont versées automatiquement aux bénéficiaires de l'allocation d'inclusion. M. Claude Meisch explique qu'un tel octroi automatique constitue un objectif à long terme qu'il faut atteindre. En attendant, le Ministère vise à accélérer le traitement des demandes par la digitalisation des procédures et par un

transfert automatique des dossiers de bénéficiaires potentiels par les offices sociaux. A noter que le projet de loi 8548 susmentionné a également comme objectif de réduire les délais de traitement des demandes et de versement de la subvention de loyer.

- M. David Wagner (« déi Lénk ») estime que les efforts en matière de dépenses du Gouvernement en faveur du logement abordable constituent certes une avancée par rapport à l'inactivité des Gouvernements précédents, mais ne suffisent pas pour pallier la crise du marché du logement. L'intervenant se renseigne par la suite sur les critères appliqués pour calculer la hausse des crédits alloués à la subvention de loyer et sur les raisons de la stagnation de la dotation du Fonds spécial pour le logement abordable dans le projet de budget pluriannuel. Tout en réfutant l'observation de M. le Député en ce qui concerne le manque d'efforts du Gouvernement, M. Claude Meisch rappelle que la dotation dudit Fonds spécial s'est presque multipliée par huit depuis l'année 2013, et connaît, dans le projet de budget 2026, une hausse de 10 pour cent par rapport au budget voté 2025, ce qui témoigne de la volonté du Gouvernement d'accélérer la mise à disposition de logements abordables. En ce qui concerne la hausse des crédits alloués à la subvention de loyer, M. Claude Meisch explique qu'il est dans son intention de réduire de façon significative le taux de non-recours, c'est-à-dire le nombre de ménages potentiellement éligibles qui ne font pas appel à cette aide, ce qui va contribuer à une hausse des dépenses y allouées. L'augmentation nette du nombre de locataires par rapport aux propriétaires n'a pas été prise en considération pour le calcul de cet article budgétaire.

- En ce qui concerne la hausse du volet « Aide à la pierre » du programme de dépenses du Fonds spécial pour le logement abordable, M. Alex Donnersbach (CSV) souhaite savoir si le tour des communes effectué par M. le Ministre exercera une influence sur le nombre de demandes des autorités communales en faveur de cette participation financière de la part de l'Etat. M. Claude Meisch explique que ledit tour a servi à répondre à des questions et des critiques de la part des communes en ce qui concerne la législation en matière de logement abordable, dont il est tenu compte dans le projet de loi 8535 portant modification 1° de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable ; 2° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. Les modifications proposées dans le cadre dudit projet de loi ont comme objectif principal d'adapter la réglementation existante aux réalités pratiques et besoins rencontrés sur le terrain et de faciliter par là même son application et d'améliorer son efficacité. Alors qu'il est difficile de prévoir l'évolution du nombre de demandes d'aide à la pierre, il revient au Gouvernement de mettre en place le cadre légal et financier adéquat afin de permettre aux promoteurs sociaux, que ce soient les promoteurs publics, les communes ou les associations sans but de lucre, de créer le plus grand nombre de logements abordables possible.

- M. Meris Sehovic (« déi gréng ») fait état d'un manque d'ambition du Gouvernement en matière de politique de logement et d'un écart entre les annonces de M. le Ministre et les réalités budgétaires, notamment en ce qui concerne les dépenses réelles du Fonds spécial pour le logement abordable. A cela s'ajoute un écart grandissant entre les besoins en logement de la population et les biens immobiliers réalisés. L'intervenant cite à ce sujet une étude récente du STATEC selon laquelle la réalisation de 6 000 habitations par an serait nécessaire pour faire face à la crise du logement, sachant qu'actuellement, entre 2 000 et 2 500 logements sont achevés par an. M. Claude Meisch souligne qu'il n'est pas dans l'intention du Gouvernement de présenter un projet de budget avec des dépenses surestimées pour ensuite les revoir à la baisse dans le compte général de l'exercice budgétaire écoulé. L'orateur signale que selon le compte provisoire de l'exercice budgétaire 2024, les moyens financiers prévus pour l'alimentation du Fonds spécial pour le logement abordable s'élèvent à 227 millions d'euros. Ce montant augmente d'environ 40 pour cent pour atteindre 313 millions d'euros dans le budget voté 2025, ce qui constitue un effort considérable pour augmenter la création de logements abordables. Sans vouloir se lancer dans une polémique sur les promesses non réalisées des Gouvernements précédents, M. Claude Meisch dit être conscient du fait que le

secteur de la construction ne connaît pas la dynamique nécessaire pour pallier la crise du logement dont souffre la population. Bien que des mesures supplémentaires pour relancer ledit marché ne soient pas exclues, l'orateur souligne que les instruments à mettre en place doivent être choisis avec précaution afin d'éviter qu'ils contribuent à remettre la pression sur les prix de l'immobilier qui ont connu une certaine baisse depuis le début de ladite crise. L'orateur relève encore que la politique de logement rigoureuse poursuivie par le Gouvernement ne suffit pas à elle seule à résoudre la crise du logement : la relance du secteur immobilier privé est un autre facteur indispensable.

- M. Fred Keup (ADR) donne à considérer que les quelque 2 500 logements supplémentaires réalisés par an ne suffisent aucunement à loger les 12 000 résidents supplémentaires que le Grand-Duché accueille chaque année. M. Claude Meisch explique que ces personnes sont, entre autres, logées dans des habitations non- ou sous-occupées ou dans des logements nouvellement créés par la subdivision d'une maison unifamiliale dans plusieurs unités. Tout en admettant que le nombre de logements réalisés par an ne suffit pas à couvrir les besoins de la population, l'orateur souligne l'importance de mettre en place une base de données sur le nombre de bâtiments et logements existants, afin d'obtenir des informations précises sur le parc immobilier du Grand-Duché, à l'instar du registre national des bâtiments et logements prévu au projet de loi 8086 relative aux registres national et communaux des bâtiments et des logements.

- M. Meris Sehovic se renseigne par la suite sur l'état d'avancement du paquet de mesures présenté par le Gouvernement en juin 2024 dans le but de faciliter et d'accélérer la réalisation de logements. M. Claude Meisch explique que la majeure partie de ces mesures relèvent de la compétence du Ministre des Affaires intérieures et du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité, de sorte qu'il ne lui revient pas de se prononcer sur cette question.

- Mme Paulette Lenert (LSAP) se renseigne sur les moyens à mettre en place pour trouver la main-d'œuvre nécessaire afin d'accélérer la réalisation de nouveaux logements. M. Claude Meisch estime que, face à la crise que connaît le marché de la construction, il faut de prime abord veiller à conserver les emplois dans le secteur dont la survie est indispensable pour relancer le marché du logement. L'activation de main-d'œuvre supplémentaire ne va pas sans l'attraction d'ouvriers depuis l'étranger. Il convient par la suite de loger et d'intégrer ces personnes, ainsi que d'accueillir leurs familles et proposer une éducation à leurs enfants, ce qui ne va pas sans poser des défis considérables pour le Grand-Duché. En ce qui concerne l'accélération des projets de construction, M. Claude Meisch explique que les promoteurs de construction publics, à savoir le Fonds du Logement et la SNHBM, sont incités à réaliser des projets innovateurs dans le domaine du logement, visant à réduire les délais et les coûts, tout en respectant les critères de qualité requis.

- Mme Paulette Lenert pose la question de savoir si le Gouvernement entend faire appel aux fonds mis à disposition dans le cadre du Plan européen pour le logement abordable qui sera adopté début 2026. M. Claude Meisch dit attendre ledit plan avec impatience, auquel le Luxembourg est associé dans le cadre d'un groupe d'études, où il témoigne de sa situation atypique en tant que pays marqué par une forte immigration et un nombre considérable de travailleurs frontaliers qui sont également des résidents potentiels à la recherche de logements adéquats. Tout en exprimant son grand intérêt pour le Plan européen susmentionné, l'orateur donne à considérer que son financement repose sur un partenariat avec la Banque européenne d'investissement (ci-après « BEI ») qui met à disposition des prêts à des taux de crédit attractifs pour la majorité des Etats membres, mais non pour le Luxembourg qui peut avoir recours à des emprunts à des taux plus avantageux que s'il fait appel à la BEI.

### **3. Divers**

Aucun point divers n'est abordé.

**Procès-verbal approuvé et certifié exact**