



Monsieur Claude Wiseler
Président de la Chambre des Députés

Luxembourg, le 10 mars 2026

Monsieur le Président,

Par la présente et conformément à l'article 80 du règlement de la Chambre des Députés, je vous prie de bien vouloir transmettre la question parlementaire suivante à Monsieur le ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire.

Plusieurs informations récemment relayées dans la presse et lors d'événements du secteur immobilier font état de coûts de construction hors foncier nettement inférieurs aux montants retenus dans les dispositifs d'acquisition de logements en état futur d'achèvement (VEFA) par l'État.

Ainsi, selon des déclarations de professionnels du secteur, le coût de construction hors foncier se situerait autour de 2.500 euros par m², tandis que l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI) évoque pour sa part des coûts « prêts à emménager », hors honoraires et hors TVA, compris entre 3.000 et 3.500 euros par m².

Dans le même temps, il ressort du cahier des charges relatif à l'acquisition de logements en VEFA par l'État que les montants maximaux éligibles peuvent atteindre jusqu'à 6.806 €/m² (surface utile d'habitation, TVA comprise) pour la part construction, auxquels peut s'ajouter une part foncière pouvant atteindre 1.813 €/m² pour un terrain viabilisé.

Ces éléments font apparaître un écart très significatif entre les coûts de construction évoqués par les acteurs du secteur et les montants retenus dans les programmes publics d'acquisition, ce qui soulève des interrogations quant à la formation des prix et à l'utilisation des fonds publics dans le cadre de la politique du logement.

Dans ce contexte, je souhaiterais poser les questions suivantes à Monsieur le ministre :

- Monsieur le ministre peut-il confirmer les montants maximaux éligibles actuellement prévus dans le cahier des charges VEFA, notamment pour la part construction et pour la part foncière ? Les montants maximaux mentionnés dans le cahier des charges correspondent-ils à des prix effectivement observés dans les acquisitions réalisées par l'État, ou constituent-ils uniquement des plafonds théoriques ?

- Comment le Gouvernement explique-t-il l'écart entre les coûts de construction évoqués par les acteurs du secteur (de l'ordre de 2.500 à 3.500 €/m² hors foncier) et les montants maximaux éligibles pouvant dépasser 6.800 €/m² pour la seule part construction dans les dispositifs d'acquisition publique ?
- Le Gouvernement procède-t-il à une analyse comparative systématique des coûts de construction et des prix d'acquisition afin de garantir une utilisation efficiente des fonds publics dans le cadre des programmes d'acquisition de logements ?
- Enfin, Monsieur le ministre peut-il indiquer combien de logements ont été acquis, ou sont en voie de l'être, par l'État dans le cadre de contrats VEFA depuis 2020, ainsi que le prix au mètre carré observé pour ces acquisitions, tant avec qu'hors part foncière ?

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma très haute considération.



Yves Cruchten
Député