



Réponse commune de M. le Ministre des Finances, Gilles Roth, et de M. le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Claude Meisch, à la question parlementaire n° 3659 du 13 février 2026 de l'honorable Député M. Franz Fayot au sujet du coût et efficacité des aides publiques au logement

- 1. Messieurs les Ministres peuvent-ils confirmer les ordres de grandeur avancés par cette publication, notamment en ce qui concerne le montant total du soutien public au logement entre 2010 et 2024, ainsi que la part respective des dépenses fiscales, des aides individuelles et des aides à la pierre ?**

Il n'appartient pas au gouvernement de confirmer les calculs issus de cette publication privée, dont l'approche exacte et les données de base prises en compte par les deux auteurs n'ont pas été indiquées.

Depuis le budget de l'année 2015, des estimations en matière de dépenses fiscales sont publiées dans le cadre des annexes du budget pluriannuel.

- 2. Le Gouvernement dispose-t-il d'une évaluation détaillée des bénéficiaires effectifs des principaux avantages fiscaux liés au logement, permettant d'identifier quels types de ménages en ont principalement profité ?**

Sur base des estimations en matière de dépenses fiscales susmentionnées, les principaux avantages fiscaux bénéficient majoritairement aux personnes physiques ayant acquis un logement à des fins d'habitation personnelle.

- 3. Ces évaluations permettent-elles de chiffrer le nombre de logements effectivement construits ou mis sur le marché grâce à ces avantages fiscaux, et le cas échéant, de distinguer entre logements destinés à l'occupation propre et logements destinés à l'investissement locatif ?**

S'il est difficile de chiffrer exactement le nombre de logements effectivement construits ou mis sur le marché grâce aux avantages fiscaux, les chiffres de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, ainsi que diverses publications (Observatoire de l'habitat, STATEC etc.) font état d'une certaine corrélation entre les mesures fiscales temporairement mises en place par le gouvernement entre le 1er janvier 2024 et le 30 juin 2025 et une progression au niveau de l'activité sur les marchés immobiliers.

- 4. Le Gouvernement a-t-il procédé à une analyse quant à l'incidence en particulier des mesures fiscales (subventions et crédits fiscaux divers) destinées aux acquéreurs sur l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel au fil du temps ?**

Non. Dans tous les cas, les mesures fiscales ont contribué à faire baisser la charge financière des ménages concernés.



5. Au regard de ces constats, le Gouvernement envisage-t-il à l'avenir de réorienter davantage les moyens publics vers des instruments directs, tels que les aides à la pierre, les programmes d'acquisition de logements en VEFA, ou d'autres formes de soutien favorisant la création durable de logements abordables ?

Les deux approches ne sont pas exclusives, mais complémentaires. La politique du logement ne peut se réduire à une opposition entre l'aide à l'accession à la propriété et l'aide à la location : elle doit s'inscrire dans une stratégie globale et cohérente, orientée vers l'intérêt général.

L'accession à la propriété constitue un objectif social légitime. Il ne s'agit pas d'opposer propriétaires et locataires, mais de reconnaître que ces deux formes d'habitation répondent à des situations de vie différentes. Dans un marché tendu comme le nôtre, les dispositifs de soutien à l'accession ont permis à de nombreux ménages de la classe moyenne de concrétiser leur projet résidentiel et de stabiliser leur parcours.

Parallèlement, le gouvernement est pleinement engagé en faveur de la création de logements abordables. Tel est précisément l'objectif du Fonds spécial pour le logement abordable et du Pacte Logement 2.0. Le budget du Fonds spécial a augmenté au cours des dernières années et les investissements engagés dépassent d'ailleurs largement les prévisions initiales, ce qui témoigne d'une volonté politique claire. En 2025, les dépenses du Fonds spécial ont ainsi doublé, correspondant à un effort supplémentaire d'environ 220 millions d'euros.

Dans le cadre d'une politique du logement général, l'État doit pouvoir intervenir à la fois par des instruments fiscaux incitatifs et par une action directe sur le marché. À ce titre, il a renforcé son rôle d'acteur direct, notamment par l'acquisition de projets immobiliers en vente en état futur d'achèvement (VEFA), intégrés au parc locatif public.

Depuis le début de la législature en 2023, une enveloppe d'environ 480 millions d'euros a été mobilisée à cette fin. À ce jour, 358 logements ont été réalisés, permettant d'accueillir environ 1 135 habitants, pour un investissement total de 221 millions d'euros. Par ailleurs, des contrats de réservation ont déjà été conclus pour l'acquisition de 127 logements supplémentaires, représentant un engagement d'environ 85 millions d'euros.

Par ailleurs, le gouvernement continue à soutenir les promoteurs sociaux et publics pour la construction de logements abordables via l'aide à la pierre.

Luxembourg, le 12 mars 2026
Le Ministre des Finances
(s.) Gilles Roth