



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

Le Ministre

Réponse du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, Monsieur Claude Meisch, à la question parlementaire n°3752 de l'honorable Député Monsieur Yves Cruchten au sujet des « Coûts de construction et acquisitions de logements en VEFA par l'État ».

1. 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** ?

Le cahier des charges, prévoit les MME volet construction suivants :

Catégorie - VEFA	MME €/m ² SUH TTC	Remarque
Immeubles collectifs et appartements (Art 29 / 29bis)	6.036	Indexé sur base 845,51 (oct. 2020) ; valeur oct. 2025 : 6.036 €
Maison unifamiliale (Art 29 / 29bis et marché privé)	5.412	Indexé sur la même base
Appartement isolé sur marché privé (hors Art 29 / 29bis)	6.806	Exception : catégorie minoritaire, MME fixe non indexé – c'est ce chiffre qui est cité dans la QP
Part foncière viabilisée	1.813	Cumulable avec le volet construction de l'appartement isolé sur marché privé ; MME fixe

Le montant de 6.806 €/m² cité dans la question correspond exclusivement à la catégorie « appartement isolé sur le marché privé », une catégorie qui permet aux promoteurs sociaux sans but de lucre (asbl's, Fondations, SIS, ...) de saisir des opportunités sur le marché privé de logements qui ne font pas objet de l'article 29/ 29 bis et dont le prix de cession n'est pas soumis aux obligations liées aux prédicts articles. A noter que les promoteurs sociaux sans but de lucre ne peuvent pas acquérir des logements abordables prévus par l'article 29/ 29 bis.

Le MME applicable à la grande majorité des acquisitions publiques d'appartements est de 6.036 €/m² SUH TTC. L'amalgame entre le MME d'exception pour l'acquisition de logements hors article 29/ 29 bis et le MME de référence fausse l'analyse de l'écart apparent.

Le MME constitue un plafond théorique maximal et non un prix effectivement payé, dans le cas d'une acquisition par l'Etat, ou une participation financière « Aides à la pierre », pour une acquisition VEFA par un promoteur social. L'utilisation efficiente des fonds publics se mesure à l'écart entre le prix effectif des acquisitions réalisées et ce plafond, et non à la seule existence du plafond. Le Gouvernement est en mesure d'indiquer la distribution des prix effectivement observés dans les acquisitions VEFA réalisées depuis l'entrée en vigueur du dispositif.

A noter que j'ai introduit une segmentation géographique des prix du foncier. La segmentation géographique se base sur une modélisation hédonique des prix des terrains permettant d'estimer une valorisation moyenne tout en neutralisant les biais liés à la composition locale des caractéristiques des terrains. Un algorithme de

partitionnement regroupe les communes en ensembles homogènes. Ensuite sont pris en compte les orientations stratégiques définies par le Programme directeur d'aménagement du territoire (PDAT), notamment pour assurer une cohérence avec l'objectif politique axé sur la concentration du développement aux endroits les plus appropriés (VDL, CDA régionaux et moyens).

2. 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** ?

L'écart apparent s'explique intégralement par une incompatibilité méthodologique entre les chiffres cités et le MME. Une comparaison rigoureuse exige d'aligner trois paramètres : (1) la base de surface (SCB vs SUH), (2) le traitement de la TVA (HTVA vs TTC), et (3) le périmètre de coûts (travaux purs vs produit global livré). En partant du prix brut de construction déclaré par des acteurs du secteur (2.500 €/m² SCB HTVA) et en intégrant l'ensemble des ajustements nécessaires – conversion d'unité SCB vers SUH, honoraires, parkings, surcoûts réglementaires, portage financier, frais de développement et TVA – le prix de revient reconstitué s'établit à 6.255 €/m² SUH TTC. Cet écart de +3,6% par rapport au plafond MME de 6.036 €/m² SUH TTC valide le cadre de référence public.

En partant du chiffre OAI de 3.000–3.500 €/m², le raisonnement est identique : ce chiffre est lui-même exprimé en SCB approximatif et hors honoraires – ce que l'OAI précise explicitement. Converti en SUH TTC, on obtient même un résultat nettement supérieur au MME.

3. 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** ?

Le Gouvernement dispose d'un cadre d'analyse structuré pour garantir l'utilisation efficiente des fonds publics dans le cadre des acquisitions VEFA. Cela se traduit notamment par :

L'analyse systématique de chaque offre par les services du Ministère sur la base du CDC, avec vérification du respect du MME applicable à la catégorie concernée. L'avis obligatoire de la Commission d'Acquisition de Logements Abordables (CAL29) avant toute décision ministérielle, garantit un contrôle collégial indépendant du prix et de la qualité.

La possibilité de révision du MME à la baisse pour les projets dont la centralité géographique ne justifie pas le plafond indiqué au regard des prix observés par l'Observatoire de l'Habitat. Le mécanisme de forfaits de déduction permet d'ajuster le MME aux caractéristiques spécifiques de chaque projet VEFA. Par ailleurs, le suivi des prix effectivement observés dans les acquisitions réalisées, permet de comparer le prix d'acquisition et le MME théorique.

4. **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** ?

Dans le cadre du programme d'acquisition de logements en VEFA par l'État, 537 logements ont été acquis ou sont en voie d'acquisition. Les prix au mètre carré observés sont les suivants :

Indicateur	Prix observé
Prix moyen avec part foncière	7.512 €/m ² SUH TTC
Prix moyen sans part foncière (part construction seule)	5.948 €/m ² SUH TTC
MME maximum part foncière	1.813 €/m ² SUH TTC
MME maximum part construction standard	6.036 €/m ² SUH TTC

Ces données appellent deux constats importants :

1. La part construction effective (5.948 €/m²) est inférieure au MME théorique (6.036 €/m²). L'écart de 88 €/m² SUH TTC confirme que le plafond n'est pas systématiquement atteint et que le mécanisme du MME joue effectivement son rôle de plafonnement dans l'intérêt des fonds publics.
2. Le prix total avec foncier (7.512 €/m²) s'établit dans le respect du cadre CDC. La somme des MME maximaux théoriques (6.036 + 1.813 = 7.849 €/m² SUH TTC) constitue le plafond combiné. Le prix effectif observé (7.512 €/m²) s'en situe en deçà, confirmant la cohérence du dispositif.

Ces données répondent directement à la question sur l'utilisation efficiente des fonds publics : non seulement les prix effectifs restent en dessous des plafonds théoriques, mais la part construction effective à 5.948 €/m² SUH TTC est cohérente avec la reconstitution présentée à la question 2, qui aboutissait à ~6.255 €/m² à partir du chiffre sectoriel le plus bas (2.500 €/m² SCB HTVA).

Luxembourg, le 20 avril 2026

Le Ministre du Logement et
de l'Aménagement du territoire

(s.) Claude Meisch