

Le besoin de logements abordables en chiffres

Le 37^e recensement général de la population du Grand-Duché de Luxembourg (RP2021)¹ qui s'est déroulé du 8 novembre au 5 décembre 2021 sous la direction du STATEC avec la collaboration des communes² a compté **250 673 locaux d'habitations**³.

Or ce recensement a été réalisé pendant la crise du COVID-19 et a enregistré un taux de participation inférieur à celui de 2011 (79 % contre 85 %). Certaines données essentielles sur le logement, notamment le statut d'occupation, présentent un taux de non-réponse élevé, limitant leur exploitation et nécessitant des analyses complémentaires. Les résultats sont fiables pour des variables telles que le type de logement, l'année de construction, le mode de chauffage et les rénovations. En revanche, les données sur la surface des logements, l'ancienneté d'emménagement, les loyers et les besoins de rénovation doivent être interprétées avec prudence, car les nombreuses non-réponses peuvent biaiser les conclusions⁴.

Malgré ces limites, les données disponibles permettent de dresser un état des lieux du logement abordable au Luxembourg.

Au 1^{er} janvier 2025, le Luxembourg compte environ **265 000 ménages**⁵ et une population de **681 973 habitants**⁶, soit ~2,6 personnes par « ménage »⁷.

En 2025, le Luxembourg poursuit le développement de son parc de logements abordables, même si celui-ci reste insuffisant au regard des besoins. Bien qu'il soit extrêmement difficile⁸ à quantifier **le stock de logements abordables destinés à la vente**, vu l'absence de statistiques à ce sujet, on peut raisonnablement l'estimer à environ **4 000 unités vendues abordables**. En effet, au cours de la période 2013-2025, le Fonds du Logement et la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) ont achevé **3 575 logements**⁹, avec une progression notable ces dernières années. Parallèlement, les projets en cours connaissent une forte accélération : à la fin de l'année 2025, **2 562 logements** étaient en réalisation par ces deux acteurs publics.

Le Fonds spécial pour le logement abordable recensait, au 31 décembre 2025¹⁰, **351 projets en cours (sur plusieurs années) représentant 5 348 logements**, dont **98 % correspondent à de nouvelles constructions** et couvrent **84 des 100 communes** du pays. Ces logements se répartissent entre la vente abordable (36%) et la location abordable (64%), cette dernière représentant désormais la majorité des projets.



En matière de gestion locative sociale (GLS) d'immeubles existants, 1 557 logements faisaient l'objet d'une convention GLS en 2025¹¹. La gestion est assurée par différents acteurs conventionnés avec l'État, dont la Fondation pour l'Accès au Logement (FAL)¹², plusieurs communes, offices sociaux et syndicats intercommunaux. Le parc de logements locatifs abordables existants atteignait quant à lui 4 489 logements locatifs abordables, dont 1 468 appartenaient aux communes, le reste étant principalement détenu par le Fonds du Logement et la SNHBM.

Ainsi le parc locatif abordable actuel total peut donc être estimé plus ou moins à 10 000 logements (3,8%)¹³ pour 26 000 personnes. Ceci est trop peu, vu que la dernière édition du rapport sur la cohésion sociale du STATEC¹⁴, compte déjà **plus de 130 000 personnes qui faisaient face à la pauvreté et à l'exclusion sociale au Grand-Duché en 2024 !**

S'appuyant sur différentes prévisions du STATEC du passé¹⁵, on peut prudemment admettre qu'une construction de 6 000 logements par an aurait été nécessaire pour éviter la pénurie actuelle de logements. Or en retranchant annuellement le nombre de logements effectivement achevés¹⁶ à partir de 2010 de ce but fixé, il se dégage **un manque de +/- 35 000 logements pour environ 90 000 personnes**. Ces personnes doivent donc logiquement être mal logés ou prêts à quitter le pays. Aussi est-il peu probable que des personnes en haut de l'échelle sociale se retrouvent coincées à ce niveau.

Un rapport de la Chambre des métiers de 2025¹⁷ avertit que, pour atteindre la demande de 32 500 nouveaux logements tout genre, y compris les logements « non-abordables », d'ici 2030, telle que prévue par le STATEC, **la production devrait augmenter à environ 6 500 unités par an, contre environ 2 500 à ce moment-là !**

Depuis avril 2026, le Registre national des logements abordables (RENLA) centralise progressivement les informations relatives aux logements locatifs abordables. Déjà au **1er avril 2026, 9 486 ménages¹⁸** étaient inscrits sur la **liste nationale d'attente pour un logement locatif abordable, soit plus que le double des logements de ce genre effectivement disponibles !**

Ceci illustre **l'ampleur de la demande en logements abordables**, qui **malgré les efforts** soutenus de développement du parc immobilier social, demeure largement supérieure à l'offre disponible pour ce type de logements.

Une politique du logement efficace repose nécessairement sur des données fiables. Le Luxembourg doit se doter d'un registre national complet recensant les logements, les ménages, les affectations, les logements vacants et les locations de chambres, afin de mieux orienter les politiques publiques. Donc le développement du **Registre national des bâtiments et des logements (RNBL) doit être soutenu**, sans pour autant retarder les mesures urgentes face à la crise du



logement. En attendant, les informations existantes (eau, gaz, électricité, déchets...) peuvent être utilisés pour identifier les logements inoccupés.

Enfin, l'accès à un logement stable est souvent la première étape vers l'autonomie et l'inclusion sociale. À l'inverse, l'absence de logement ou la précarité résidentielle fragilise l'accès à l'emploi, à la santé, à l'éducation et aux droits sociaux. Elle peut également constituer le point de départ d'un processus d'exclusion sociale pouvant conduire, dans les situations les plus graves, au sans-abrisme. Mieux connaître l'ampleur et les différentes formes de ce phénomène constitue dès lors un préalable indispensable à toute politique efficace de prévention et de réinsertion. La **lutte contre le sans-abrisme nécessite un recensement national régulier**¹⁹, incluant le sans-abrisme invisible et les squats, afin d'adapter les dispositifs d'hébergement et de réinsertion aux besoins réels²⁰.

Pour surmonter une crise du logement qui perdure, **le Luxembourg doit au moins tripler l'offre de logements abordables et se doter de registres et de statistiques complets**, afin d'orienter efficacement les politiques publiques futures.

L'équipe du Plaidoyer Social

¹ Voir par exemple RP 1er résultats 2021 N°16 « Ménages et types de familles : une progressive diversification » STATEC, Luxembourg, octobre 2024, 15 pages : <https://statistiques.public.lu/fr/publications/recensement/menages-et-types-de-familles.html>

² Le prochain recensement est prévu pour 2031.

³ Voir notamment - Population et emploi - Recensement de la population - Recensement 2021 - Logement sur le Portail Open Data : <https://data.public.lu/fr/datasets/population-et-emploi-recensement-de-la-population-recensement-2021-logement/> (Choisir lien vers Lustat : Locaux d'habitation par canton et commune de résidence)

⁴ Voir la mise en garde dans l'encart méthodologique : RP 1er résultats 2021 N°13 « Panorama du logement en 2021 : du changement dans la continuité » – STATEC, Luxembourg, juin 2024, 21 pages : <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/rp-2021/2024/rp21-13-24.html>

⁵ Estimation STATEC de « Le Luxembourg en chiffres 2025 », STATEC, Luxembourg, septembre 2025, 96 pages : <https://statistiques.public.lu/fr/actualites/2025/luxembourg-en-chiffres-2025.html>

⁶ La démographie luxembourgeoise en chiffres, STATEC, Luxembourg, septembre 2025, 52 pages : <https://statistiques.public.lu/fr/publications/series/en-chiffres/2025/demographie-lux-en-chiffres-2025.html>

⁷ Par facilité le terme « ménage » est souvent utilisé en tant que synonyme de « logement » ou de « local d'habitation », ceci n'est pas tout à fait correct, car on peut bien s'imaginer plusieurs ménages administratifs ou fiscaux dans un logement ou « communauté domestique ». Pensons par exemple à une personne d'une vingtaine d'années gagnant son propre argent et vivant encore chez ses parents !

⁸ Rappelons la phrase mémorable dans la réponse à la question parlementaire n° 4398 reprise plus loin : « De Logementsministère huet keng Statistiken iwwert all färdeggestalltee abordabele Wunnengen. » (sic !) [Traduction : « Le ministère du



Logement ne dispose pas de statistiques sur tous les logements abordables achevés. »] Aussi a-t-on négligé la distinction entre « vente abordable » et « vente à coût modéré » éligible à 80% des communautés domestiques. Pour les détails, voir : <https://logement.public.lu/fr/proprietaire/acquisition-logabo.html> et <https://logement.public.lu/fr/proprietaire/obtenir-aide-achat-construction/certificat-eligibilite-logabo.html>.

⁹ Chiffres se dégageant des différents rapports au fil des années de ces deux entités. Voir les publications du Fonds du logement : <https://fondsdulogement.lu/fr/publications> & Administration transparente SNHBM : <https://snhbm.lu/administration-transparente/>

¹⁰ Le rapport annuel 2025 du Fonds spécial pour le logement abordable confirme l'accélération de la politique en faveur du logement abordable, Ministère du Logement, Luxembourg, juillet 2026, 109 pages : <https://logement.public.lu/fr/actualites/2026/07/02-rapport-fonds-special.html>

¹¹ Voir la question parlementaire n° 4398 « Répartition des logements abordables et soutien aux communes pour leur création et leur gestion » avec réponse, Chambre des Députés, Luxembourg, juillet 2026 : <https://www.chd.lu/fr/question/31172>

¹² Voir le rapport annuel 2025 de la Fondation pour l'accès au logement, FAL, Luxembourg, juillet 2026, 52 pages : <https://online.fliphtml5.com/wbgzl/upeb/>

¹³ $10\,000/265\,000 = 0,03774$ plus précisément.

¹⁴ Voir rapport « Travail et cohésion sociale 2025 », STATEC, Luxembourg, novembre 2025, 127 pages : <https://statistiques.public.lu/fr/actualites/2025/stn40-tcs-2025.html>

¹⁵ « Entre 2010 et 2030, il faudrait donc un peu plus de 129 000 logements nouveaux, ce qui donne une moyenne annuelle de près de 6 500. » Projections des ménages et des logements, STATEC, Luxembourg, 2009, 35 pages :

<https://statistiques.public.lu/fr/donnees/methodologie/methodes/population-emploi/projections-menages-logements.html> et Economie et Statistiques n°106 - Projections of households and potential housing demand: 2018-2060, STATEC, Luxembourg, 2019, 44 pages :

<https://statistiques.public.lu/en/publications/series/economie-statistiques/2019/106-2019.html> Certains y dégagent en moyenne un besoin de nouveaux logements de l'ordre de 6300 unités selon le tableau 9. Considérer après coup 6000 unités comme nécessaires, consiste donc dans une approche dictée par la prudence.

¹⁶ LUSTAT Data Explorer • Les bâtiments achevés par genre de, STATEC, Luxembourg, 2026, fréquence annuelle, dernière 2022 (!) [https://lustat.STATEC.lu/vis?tm=logements%20achev%C3%A9s&pg=0&hc\[B%C3%A2timent\]=&snb=1&df\[ds\]=ds-release&df\[id\]=DF_D4200&df\[ag\]=LU1&df\[vs\]=1.0&dq=..A&pd=%2C&to\[TIME_PERIOD\]=false](https://lustat.STATEC.lu/vis?tm=logements%20achev%C3%A9s&pg=0&hc[B%C3%A2timent]=&snb=1&df[ds]=ds-release&df[id]=DF_D4200&df[ag]=LU1&df[vs]=1.0&dq=..A&pd=%2C&to[TIME_PERIOD]=false)

¹⁷ Il faudrait en outre 12 000 travailleurs supplémentaires en l'espace de cinq ans. Selon la Chambre des Métiers, cela nécessiterait des investissements de 4,6 milliards d'euros par an ainsi que 164 hectares de nouveaux terrains constructibles chaque année. Voir à ce sujet, Chambre des Métiers, Luxembourg, août 2025, 16 pages :

<https://www.cdm.lu/mediatheque/media/situation-economique-au-2eme-trimestre-2025-absence-de-perspectives-damelioration-notable-en-vue-pour-la-construction>

¹⁸ Voir la question parlementaire n° 4147 « Évolution de la crise du logement et du secteur de la construction entre 2025 et 2026 » avec réponse, Chambre des Députés, Luxembourg, juillet 2026 : <https://www.chd.lu/fr/question/30900>



¹⁹ Alors qu'on est en attente des résultats des 2 recensements de sans-abri de l'année 2025, une telle initiative bisannuelle est à affiner et à étendre sur tout le territoire du pays, voir aux pays limitrophes : « Recensement des personnes sans-abri », Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, dernier recensement disponible du 12/12/2024 :

<https://mfsva.gouvernement.lu/fr/le-ministere/attributions/solidarite/sans-abrisme-logement/recensement-personnes-sans-abri.html> Voir aussi l'Action Hiver (WAK) où on attend le bilan 2025/2026 :

<https://mfsva.gouvernement.lu/fr/le-ministere/attributions/solidarite/sans-abrisme-logement/recensement-personnes-sans-abri.html>

²⁰ Voir à ce sujet la déclaration urgente sur la permacrise du logement au Luxembourg : « Déclaration pour le droit à un toit » Amnesty International Luxembourg, juillet 2026 : <https://www.amnesty.lu/actualites/declaration-urgente-sur-la-permacrise-du-logement-au-luxembourg-declaration-pour-le-droit-a-un-toit/>