



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 29 septembre 2022

Ordre du jour :

1. 8071 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2021)
 - Rapporteur : Monsieur Jean-Paul Schaaf
 - Explications par Monsieur le Ministre
2. Fonds spécial de soutien au développement du logement abordable
 - Projets d'envergure en matière de logements abordables à réaliser (par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et le Fonds du Logement)
3. Stratégie foncière
 - Explications par Monsieur le Ministre
4. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Mars Di Bartolomeo, M. Max Hahn, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, Mme Jessie Thill

M. Jean-Paul Schaaf, Rapporteur du débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2021)

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Diane Dupont, Ministère du Logement, Mme Tania Fernandes, Mme Annick Rock, du Ministère du Logement

M. Guy Entringer, Directeur de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché

M. Jacques Vandivinit, Directeur du Fonds du Logement

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. 8071 Débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2021)

Dans le cadre de la préparation du débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2021), les membres de la commission parlementaire analysent au cours de leur réunion du 29 septembre 2022, en présence du ministre du Logement, des représentants gouvernementaux et des représentants du Fonds du Logement et de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ledit rapport d'activité.

Il est à noter que les observations du Médiateur visent les délais du traitement des demandes en obtention de subventions de loyer et un seul dossier concerne le Fonds du Logement.

Au sujet des délais du traitement des demandes en obtention de subventions, Monsieur le Ministre informe la commission parlementaire que ce point reste une préoccupation du ministère.

L'orateur explique que ses services se trouvent face à un nombre important de demandes d'aides financières, un nombre qui a augmenté de manière significative vu que plus de personnes sont éligibles aux aides au logement grâce aux récentes modifications du cadre législatif.

Le retard du traitement desdites demandes s'explique d'un côté par la réduction de l'effectif réel du service due aux restrictions sanitaires en place, vu que ses agents, qui ne peuvent pas traiter les demandes à distance, ne pouvaient travailler au bureau qu'en alternance. De l'autre côté, le service a été confronté au départ de plusieurs collaborateurs.

En ce qui concerne les aides destinées à la subvention de loyer, Monsieur le Ministre avoue qu'il faut encore faire plus d'efforts. Toutefois, le nombre des demandes à traiter a pu être réduit de manière considérable entretemps ce qui est dû à un renforcement de l'effectif et à une réévaluation du processus de traitement des demandes afin de le rendre plus effectif.

De même, le délai de réponse tardif s'explique souvent par des pièces manquantes au dossier, c'est pourquoi le service concerné est en train de réviser sa stratégie de communication avec les administrés afin de la rendre plus compréhensive et d'éviter le recours à des multiples rappels.

Afin d'assurer un meilleur suivi des dossiers, les services concernés mènent un échange direct avec l'Ombudsman qui a constaté dans son rapport que le service des aides au logement a entamé des efforts importants pour réduire les délais de réponse et que ses agents collaborent de manière constructive.

Monsieur Jean-Paul Schaaf (CSV), rapporteur du débat d'orientation sur le rapport d'activité de l'Ombudsman (2021), note que le Médiateur remercie le Fonds du Logement pour sa

collaboration dans son rapport. Cependant, il met en lumière le dossier d'un candidat inscrit sur les listes d'attente en vue de l'obtention d'un logement locatif qui s'est vu radier de ces listes. Même si le Médiateur salue la réaction du Fonds du Logement quant à ce dossier et que des efforts seront fait pour éviter pareille mésaventure, le Médiateur regrette que la cause de ce dysfonctionnement n'ait pas pu être détectée.

En outre, Monsieur le Député rappelle que, bien que le Service des aides au logement a réalisé des efforts pour réduire les délais de réponse aux administrés, l'Ombudsman a reçu plusieurs plaintes de personnes qui ont attendu en moyenne entre 8 mois et 1 an pour que leur demande en obtention d'une subvention de loyer soit traitée.

Lors du contact avec le service des aides au logement, les représentants du service ont expliqué les raisons de ce retard excessif par les restrictions dues à la crise sanitaire qui demandaient que les collaborateurs du service, qui ne peuvent pas effectuer leur travail à distance, travaillent en alternance au bureau, ce qui a diminuée la force de travail effective du service. Couplé à cette situation, quelques collaborateurs avaient quitté le service en question, ce qui a entraîné le manque d'effectifs.

Faisant référence à ces observations du Médiateur, Monsieur le Rapporteur demande à savoir si les 5 personnes qui renforcent depuis quelques temps l'équipe du service replacent les personnes qui ont quitté e service ou s'il s'agit d'un renforcement de l'effectif de base du service. De même, il veut savoir si l'effet des changements pris par Monsieur le Ministre se font déjà remarquer et si les délais sont en train de diminuer.

En réponse, Monsieur le Ministre souligne que le traitement des anciennes demandes constitue une priorité pour ses services. En même temps, ses services promeuvent l'offre des aides auprès du public vu que, pour le moment, seulement 20% des personnes qui en sont éligibles ont fait une demande pour pouvoir bénéficier des aides au logement.

Face à cette charge de travail, l'effectif de base fut renforcé de 5 personnes en plus pour savoir traiter la grande charge de dossiers. A côté du renforcement de l'effectif, une réévaluation du processus de traitement des demandes a eu lieu afin de le rendre plus effectif.

En ajoutant des précisions aux propos de l'orateur, un représentant du ministère attire l'attention des membres de la commission parlementaire sur le fait que la perte d'un collaborateur expérimenté égale à une perte de savoir-faire. Ainsi, il faut former des personnes pour les remplacer ce qui prend du temps et ralentit donc le traitement des dossiers dans un premier temps.

Il faut aussi savoir que le traitement d'un dossier est souvent retardé car il manque une partie des documents nécessaires pour pouvoir évaluer le dossier. Ainsi, le dossier d'un demandeur pour une subvention de loyer se compose souvent de 4 à 5 différents documents. Sachant qu'un dossier incomplet ne peut pas être évalué, il se peut que les personnes concernées doivent attendre plusieurs mois à partir de la première introduction de la demande jusqu'au traitement final du dossier. Cependant, dans un cas pareil, il ne s'agit pas d'un retard d'un point de vue du ministère, même si la personne concernée le voit différemment.

L'orateur note que le public ciblé par le régime d'aide a souvent du mal à suivre les démarches administratives nécessaires. C'est pourquoi les services concernés sont souvent obligés à contacter un demandeur à plusieurs reprises avant que le dossier soit à un stade où il peut être évalué. Selon le représentant du ministère, il faut donc aussi revoir la communication des services afin de la rendre plus compréhensive.

L'interlocuteur informe aussi l'assemblée que les services concernés ont payé 1,8 millions d'euros en subventions de logement en septembre 2022.

Les membres de la commission parlementaire saluent l'effort entamé par le service concerné pour réduire le délai de réponse et le fait que le service est en train de promouvoir l'accès aux aides auprès du public sachant qu'actuellement seulement vingt pour cent des personnes qui en sont éligibles font une demande pour pouvoir bénéficier des aides au logement.

En ce qui concerne le Fonds du Logement, un représentant de l'établissement public informe l'assemblée que le Médiateur registre seulement un dossier d'un candidat inscrit sur les listes d'attente en vue de l'obtention d'un logement locatif qui s'est vu radier de ces listes. Il est à remarquer que le cas cité par le médiateur a été résolu entretemps.

Le dossier se caractérisait d'un côté par sa complexité et des pièces manquantes ainsi que par une défaillance lors du transfert du dossier suite au départ d'un collaborateur.

Par la suite, le Fonds du Logement a réorganisé son mode de fonctionnement interne afin de pouvoir garantir un meilleur traitement des dossiers dans le futur.

2. Fonds spécial de soutien au développement du logement abordable

- Projets d'envergure en matière de logements abordables à réaliser (par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et le Fonds du Logement)

Fonds du Logement

En ce qui concerne les missions du Fonds du Logement (ci-après « FDL »), Monsieur le Directeur du FDL informe l'assemblée que le FDL doit contribuer au développement et à la construction de logements abordables destinés à :

- La location aux ménages à revenus modestes afin de répondre à leurs besoins, leur situation familiale et financière. Le suivi locatif comprend un accompagnement social et financier des ménages occupants, ainsi que des membres de leur famille.
- La cession par vente, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux, aux ménages remplissant les conditions pour bénéficier des aides au logement.
- Effectuer toute autre mission en rapport avec des projets de logement d'intérêt général.
- Garantir une mixité de fonctions et une mixité sociale par la mise à disposition de surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, de même que des logements non subventionnés.

Les missions du FDL permettent donc aux ménages à revenu modeste d'accéder à un logement, de vivre sous un toit durablement et de vivre convenablement. De même, le FDL développe des espaces de vie à différentes échelles et assure et maintient la mixité sociale.

C'est la raison pour laquelle le slogan du FDL est : « *Empfänken, logéieren a begleeden* ».

Le FDL agit dans les domaines d'action suivants :

- La gestion locative et l'accompagnement social. Le FDL dispose de 18 collaborateurs dans ce domaine qui assurent la gestion de +/- 5 000 dossiers de demandeurs/candidats-locataires, ainsi que le suivi et l'accompagnement social et financier de +/- 5 000 habitants. En outre, ils s'occupent des attributions de logements et des relogements.
- Le domaine de l'urbanisme, de la construction et des projets de grande envergure. Au total, 40 collaborateurs travaillent dans ce domaine. Ils gèrent 178 projets qui sont en cours de réalisation et/ou planification ainsi que 6-7 projets d'envergure. Au total, ce domaine représente +/- 4 500 unités de logement.
- Le domaine de la vente et commercialisation. Le FDL engage 7 collaborateurs dans ce domaine, cette équipe est en charge de la location de +/- 100 commerces, 90 logements non-subventionnés ou en GLS et +/- 1 800 parkings et assure le suivi de plus de 1 664 baux emphytéotiques.
- Le domaine de la gestion du patrimoine. Ce domaine regroupe avec 52 collaborateurs plus au moins un tiers du total des collaborateurs. Ces agents s'occupent de l'entretien, de la maintenance et de la mise en conformité de plus de 2 000 logements et espaces communs. Ce service applique une approche décentralisée, il y a des équipes par région et c'est le seul service qui dispose d'un régime de travail en permanence (disponibilité 24/7).
- S'ajoutent à ces domaines entre autres le service des ressources humaines ou le service de comptabilité.

Quant aux chiffres clefs, à ce jour le FDL a réalisé 4 266 logements, dont 2 064 logements ont été réalisés pour la location aux particuliers, 1 723 logements ont été réalisés pour la vente aux particuliers, 479 logements ont été réalisés pour l'Etat et les Institutions publiques. Au total, 155 collaborateurs assurent la gestion du FDL.

Concernant le marché locatif, le FDL est présent dans 48 communes et il a vendu des logements dans 25 communes (cf. présentation PowerPoint en annexe).

Pour ce qui concerne la présentation des projets d'envergure que le FDL réalise, il est renvoyé à la présentation PowerPoint en annexe.

Monsieur le Directeur du FDL note que le fonds fait face à une évolution imprévisible des prix et un manque d'artisans et d'ouvriers disponibles. De même, il précise que le Fonds du Logement ne réalise pas que des projets d'envergure, mais il est aussi spécialisé à combler les espaces vides et rénover les bâtiments existants.

Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)

A propos de la SNHBM, Monsieur le Directeur de la SNHBM explique que celle-ci fut créée le 19 octobre 1919 sous forme d'une société anonyme et a comme objectif de construire de nouveaux lotissements. Contrairement au FDL, la SNHBM ne réalise que des projets d'une certaine envergure, ainsi chaque projet doit remplir un seuil minimal de 25 logements pour que la SNHBM puisse être impliquée.

La SNHBM dispose aussi d'une expertise en construction interne, de cette manière elle emploie entre autres des architectes, dessinateurs et des coordinateurs de chantier sur place. Toutefois, contrairement au FDL, la SNHBM ne dispose pas d'assistants sociaux pour encadrer les locataires/propriétaires.

Visant les chiffres clés de l'année 2021, il est à noter que la SNHBM a entamé la construction de 293 logements, elle a achevé la construction de 300 logements et 1 076 logements sont en cours de construction.

Au regard de l'évolution des chantiers de logements sous la gérance de la SNHBM, il est à remarquer que la SNHBM a énormément augmenté son engagement au cours des dernières années. Alors qu'en 2013, seuls 300 logements étaient en construction, ils étaient déjà 654 en 2017 et 961 en 2019 pour atteindre 1 076 en 2021.

Monsieur le Directeur attire l'attention des députés sur le fait que la durée des chantiers a augmenté à cause de la situation du marché et du cadre réglementaire qui ralentit la réalisation des projets.

Des 300 logements achevés, 142 sont des logements locatifs pour la SNHBM, 10 sont des logements locatifs pour le compte d'une commune et 148 logements sont destinés à la vente.

Des 293 logements entamés, 53 sont des logements locatifs pour la SNHBM, 98 sont des logements locatifs pour le compte d'une commune et 142 logements sont destinés à la vente.

Des 1076 logements en construction, 327 sont des logements locatifs pour la SNHBM, 124 sont des logements locatifs pour le compte d'une commune et 625 logements sont destinés à la vente.

On peut constater que la SNHBM commence à mettre l'accent sur les logements locatifs, ainsi elle ne disposait que de 170 logements locatifs en 2013 et ce n'est qu'à partir de 2017 que la SNHBM a commencé à investir plus dans le marché locatif. Cette année-là, elle disposait de 200 logements locatifs, un chiffre qui a augmenté avec 262 logements locatifs en 2019 et 311 en 2020 pour arriver à 349 logements locatifs en 2021 ; ce chiffre devra être revu à la hausse une fois que tous les logements en construction seront finis.

La SNHBM a aussi augmenté son effectif de plus ou moins 50 collaborateurs en 2014 à 141 collaborateurs en 2021 afin de pouvoir assurer la gestion de l'augmentation des chantiers.

Il faut aussi savoir que la SNHBM dispose d'une réserve foncière qui lui permet de réaliser, à l'heure actuelle, encore 3030 logements.

Pour ce qui concerne la présentation des différents projets que la SNHBM réalise, il est renvoyé à la présentation PowerPoint en annexe.

Echange de vues

Suite à une question de Monsieur André Bauler (DP) qui s'informe sur le coût moyen d'un logement, Monsieur le Directeur de la SNHBM informe l'assemblée que pour l'instant, il n'est pas possible de faire une déclaration fiable sur les prix de la construction. En raison de l'augmentation rapide des prix de l'indice de la construction et des coûts de l'énergie, il est actuellement impossible de faire des prévisions claires. Monsieur le Directeur fait remarquer que pour des maisons pour lesquelles la SNHBM demandait encore 416 000 euros en 2019, il faudrait aujourd'hui compter environ 650 000 à 700 000 euros. Alors qu'il y a deux ans, on demandait en moyenne environ 3 200 euros/m², on est maintenant plutôt à 4 500 euros/m² pour un logement comparable.

En ce qui concerne le mode de calcul, il y a une différence entre le FDL et la SNHBM ; la SNHBM calcule le prix de construction au début de la construction et celui-ci n'est pas indexé, alors que le FDL calcule le prix de construction après l'achèvement de la construction sur la base des coûts de construction réels.

Il faut cependant savoir qu'il n'est pas possible de donner un prix forfaitaire pour les logements à coût réduit, car les prix des logements dépendent des coûts de construction de chaque projet. Si, par exemple, la viabilisation d'un terrain à bâtir est plus chère, les appartements qui y seront construits seront également vendus à un prix plus élevé. En règle générale, les prix demandés sont inférieurs de 33 à 40% aux prix du marché.

Quant à une question de Monsieur Max Hahn (DP), Monsieur le Ministre note que les prix des logements sont indexés et ont été augmentés cet été de plus ou moins 9%. De même, les conventions sont indexées, ainsi, après des négociations avec la ministre des Finances, le ministère du Logement veille à ce que les budgets respectifs sont adaptés à la réalité des prix.

Suite à une série de questions de la part des Messieurs Max Hahn, Marc Lies (CSV) et Mars di Bartolomeo (LSAP) et de Madame Nathalie Oberweis (déli Lénk), un représentant du ministère explique que la récente hausse des taux d'intérêt entraîne une diminution du montant des crédits potentiels. Ce phénomène touche l'ensemble du marché. Cependant, dans le cas du logement public, pour être qualifié d'acheteur, il faut être éligible à une prime, mais il faut noter que le plafond de salaire donnant droit à une prime n'a pas été relevé depuis douze ans.

Ainsi, au fil des ans, de moins en moins de personnes remplissent les conditions pour pouvoir acheter des logements subventionnés, alors que celles qui le sont encore ne peuvent souvent plus se les offrir. Afin d'attaquer cette problématique, il faut attendre la réforme des aides individuelles qui vise à augmenter les plafonds d'éligibilité. La réforme envisagée permettra donc à un plus grand nombre de personnes d'acheter auprès de promoteurs publics, et elle permettra également d'attirer une clientèle plus aisée.

En réponse à une question de Madame Nathalie Oberweis relatif au « housing first », un représentant du ministère attire l'attention de l'assemblée sur le fait que ce concept repose sur deux éléments : d'une part, il faut disposer des logements nécessaires et, d'autre part, il faut assurer une prise en charge adéquate des personnes concernées. L'accompagnement social nécessaire ne fait pourtant pas partie des compétences du ministère du Logement. Toutefois, si une association souhaite proposer un tel concept, qui existe déjà, elle peut le faire dans des logements publics. Il n'est pas nécessaire de réaliser des projets de construction spécifiques.

En relation à ce sujet, le directeur du FDL indique que le FDL collabore avec une série d'associations qui accompagnent les personnes sans domicile fixe, il exprime le souhait que le FDL puisse à l'avenir aider davantage ces associations en offrant des logements à des personnes qui vivent en précarité et de décharger ainsi les foyers qui ne devraient constituer qu'une solution d'urgence et non une solution de permanence. Une telle démarche créerait des perspectives pour les personnes concernées et les aiderait à reprendre pied dans la société.

L'orateur note que le FDL ne dispose pas des moyens pour assurer un suivi social de tous ses clients, c'est pourquoi il faut mieux soutenir financièrement les acteurs du terrain.

En ce qui concerne les augmentations des taux, les clients du FDL sont moins touchés car les logements ne sont mis sur le marché qu'après leur achèvement et un client qui a opté pour un taux fixe sait donc s'il peut le supporter financièrement. En revanche, s'il a opté pour un taux variable, il est également à la merci des fluctuations du marché financier.

Par rapport au dernier point, le directeur de la SNHBM indique que jusqu'à présent, la SNHBM a toujours essayé de vendre un projet le plus tôt possible, ce qui a l'avantage de permettre à l'acheteur de faire des ajustements et de réduire les coûts d'enregistrement, mais aussi l'inconvénient que des retards involontaires entraînent un renchérissement du projet de construction. Au moment de la vente, l'acheteur reçoit une promesse de prix fixe, qui est parfois renchérie en raison d'obstacles administratifs qui retardent la signature chez le notaire, car le taux a augmenté entre-temps.

C'est pourquoi la SNHBM envisage de mettre les projets de construction en vente plus tard, ce qui a des répercussions sur les avantages susmentionnés.

Le grand défi de l'avenir proche sera de trouver des acquéreurs capables d'acheter un logement, car de nombreuses personnes à faible revenu ne pourront pas se permettre d'acheter un logement subventionné, et des personnes avec un revenu plus aisé, qui ne peuvent quand même pas acheter un logement sur le marché normal, ne remplissent pas les conditions d'éligibilité pour acquérir un logement abordable.

Il faut donc attendre la mise en œuvre du projet de loi relative aux aides individuelles au logement afin d'agrandir la ceinture de la cible.

Un représentant du ministère explique que la future loi vise à indexer les plafonds dans l'objectif de garantir que plus ou moins 60% de la population puisse être éligible pour profiter d'un logement abordable.

En réponse à une autre question de Madame Nathalie Oberweis, le directeur de la SNHBM informe l'assemblée qu'actuellement aucune convention n'a été signée dans le cadre du pacte logement, mais les promoteurs publics sont en contact avec les communes et des discussions prometteuses ont lieu entre les partenaires.

Se référant à une question de Monsieur Max Hahn concernant les logements qui vont être construits au Kirchberg, le directeur de la SNHBM indique que le projet « Kirchberg - JFK Sud » sera réalisé sur des terrains du Fonds du Kirchberg, ce qui explique pourquoi un accord prévoit que 30% des logements seront vendus au prix du marché, 30% dans le cadre de la SNHBM et 40% seront réservés à la location abordable.

Suite à une série de questions de plusieurs membres de la commission, le directeur de la SNHBM explique que les promoteurs publics ne sont pas simplement confrontés à une pénurie des matériaux qui ralentit un bon nombre de chantiers mais aussi à un manque d'artisans et des entreprises qui ont recours à des ouvriers qui n'ont pas les compétences nécessaires. Ce dernier point conduit souvent à des travaux bâclés, à des retards sur les chantiers et à des problèmes qui surviennent plus tard.

Le directeur du FDL souligne qu'on ne peut pas mesurer le travail du FDL uniquement au nombre de logements construits, le FDL s'est spécialisé entre autres dans le comblement des espaces vides, la rénovation de bâtiments et a récemment développé des compétences pour réaménager d'anciens sites industriels. Les deux promoteurs publics sont donc complémentaires. Les terrains à bâtir que reçoit le FDL sont souvent plus difficiles à viabiliser, mais leur viabilisation est importante pour résoudre le problème de la pénurie de logements. Il appartient donc aux communes de choisir le promoteur public qui correspond le mieux à leur projet.

Suite à une question de Monsieur André Bauler, le directeur du FDL note que le FDL essaie d'avoir recours à des techniques d'isolation de longue durée et respectueuses de l'environnement, y compris pour l'isolation et la rénovation de biens immobiliers appartenant déjà au FDL, mais l'aspect financier doit toujours être pris en compte. Il espère à cet égard que l'industrie offrira de meilleures solutions à l'avenir. Il faut également souligner que les solutions existantes sont parfois inhabituelles d'un point de vue esthétique et peuvent donc donner lieu à des réclamations de la part des riverains.

En ajoutant, le directeur de la SNHBM rappelle que les logements qui sont mis en vente doivent rester abordables, c'est pourquoi les promoteurs publics ne peuvent pas toujours avoir recours aux solutions les plus écologiques ; le facteur coût-utilisation joue toujours un rôle. Il en va de même pour les innovations. En règle générale, la SNHBM recourt à l'ancien afin d'éviter que le client ne doive effectuer des travaux de transformation financièrement insupportables, car la nouvelle technique ne tient pas ses promesses. De même, il faut trouver des artisans qui peuvent appliquer des techniques innovatives.

Monsieur Marc Lies s'informe sur le nombre de conventions qui ont été signées dans le cadre du pacte logement 2.0 ; de même, il attire l'attention des membres de la commission parlementaire sur le fait que la mise en œuvre de l'article 29bis s'avère très difficile et de nombreuses communes ne savent pas comment appliquer la règle. C'est pourquoi l'orateur souhaite plus de soutien de la part du ministère qui devrait mieux encadrer cette mise en œuvre. De même, il s'informe sur le prix de terrain maximal payé par les promoteurs publics si un terrain est bien situé.

Visant l'intervention de Monsieur Lies, Monsieur le Ministre fait savoir qu'à ce jour 99 communes ont signé une convention et que le premier PAL fut signé récemment ; d'autres PAL vont être signés dans les prochains jours.

En ce qui concerne les prix maximaux des terrains, l'orateur note qu'il faut toujours analyser le potentiel d'un terrain, par contre le plafond des prix n'est pas une information publique car ceci limiterait le pouvoir de négociations des promoteurs publics.

3. Stratégie foncière - Explications par Monsieur le Ministre

Les propriétaires de terrains constructibles : zones à vocation résidentielle

Monsieur le Ministre informe les membres de la commission parlementaire que la très grande majorité du foncier disponible pour l'habitat est toujours détenu par des propriétaires privés. On constate une hausse du foncier qui se trouve dans les mains des sociétés pendant que la part des terrains constructibles appartenant à des particuliers diminue. Le graphe ci-dessous illustre cette tendance.

Type de propriétaire	Surface (ha) 2021	Part (%) 2021	Evolution 2016-2021
Personnes physiques	2 394	64,2%	-8,3%
Sociétés privées	746	20%	+5,1%
Commune ou syndicat de communes	265	7,1%	+0,9%
Fonds	179	4,8%	+1,4%
Etat	61	1,6%	-0,4%
Autres	87	2,3%	+1,3%
Total	3 732	100%	

Le prochain graphe montre que la part de foncier constructible détenu par les propriétaires privés (64,2%) est la plus élevée dans les zones à vocation résidentielle (zones d'habitation et mixte).

Type de propriétaire	Surface disponible total (ha)	Part de la surface disponible totale (%)	Part des zones d'habitation et mixte	Part des zones d'activité	Part des zones de bâtiments et d'équipements publics
Personnes physiques	2 775	55,3	64,2	27,5	34,9
Sociétés privées	1 041	20,8	20	28,3	3,6
Commune ou syndicat de communes	534	10,6	7,1	15,1	38
Etat	361	7,2	1,6	27,2	18,6
Fonds	198	3,9	4,8	0,3	2,9
Autres	109	2,2	2,3	1,6	2
Total	5 018	100	100	100	100

Objectifs de la stratégie foncière

L'objectif de la stratégie foncière est de créer une réserve stratégique qui permettra la création à terme de 1.000 logements abordables par an (actuellement, les promoteurs publics construisent plus ou moins 500 logements par an). En outre, elle vise à répondre à l'éparpillement résidentiel, à réduire l'artificialisation des sols et à rendre les logements plus abordables par une densification raisonnable. En parallèle, il est prévu d'améliorer l'espace public et périurbain (par une densification des terrains déjà artificialisés).

Afin d'atteindre ces objectifs, la stratégie foncière se base sur les axes stratégiques suivants :

1. Développer les friches industrielles : priorité pour logements et efforts de densification. A ce sujet, Monsieur le Ministre souligne que les friches représentent un potentiel énorme dont il faut profiter.
2. Développer les sites prioritaires d'habitation (Z.P.H.) du Plan sectoriel Logement, également en renforçant les efforts de densification.
3. Augmenter la densité de logements, pour tous projets avec une centralité élevée, en accord avec le Programme directeur de l'aménagement du territoire (PDAT).
4. Acquérir des terrains constructibles, de préférence dans les localités à centralité élevée en accord avec le PDAT. Se référant à ce point, Monsieur le Ministre rappelle l'importance de lancer des projets dans des communes qui disposent d'infrastructures suffisantes, notamment en ce qui concerne le transport public, pour pouvoir accueillir les nouveaux habitants. Le cas contraire, la main publique est obligée de développer des nouvelles infrastructures ce qui est très coûteux.
5. La prospection de terrains hors périmètre à développer à moyen et à long termes en accord avec le PDAT.

De même, la stratégie foncière poursuit les axes opérationnels suivants :

1. L'obtention de terrains issue de l'article 29*bis* dans le cas où les communes y renoncent.
2. Les terrains issus de l'article 29*bis* par une démarche active auprès des communes calquée sur celle du point 1.
3. L'acquisition de foncier dans des zones prioritaires d'habitations (Plan sectoriel 'Logement'), dans les localités à haute centralité (PDAT) et autour des gares.
4. L'acquisition de terrains en vue d'une réserve foncière à long terme conformément aux priorités définies selon le plan directeur de l'aménagement du territoire.
5. L'acquisitions de terrains proposés au ministère du Logement (exonération fiscale).

Foncier PSL et haute centralité (PDAT)

Le graphe ci-dessous illustre les sites principaux visés par la stratégie foncière :

Zones	T Main		T Main publique		ETAT%	Etat (ha)	Fonds		snhbm		Syndicats (ha)	Commun es %	commun es (ha)
	publique%	total ha	ha	ha			(ha)	snhbm (ha)					
01 Bertrange_Beerbesch	0%	7	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
02 Biwer_Cité_Syrdall	100%	9	0,00	0%	0,00	100%	9,06	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
03 Cessange	13%	61	7,70	2%	1,03	9%	5,77	0%	0,00	0%	0,00	1%	0,90
04 Contern	56%	15	8,44	0%	0,00	0%	0,00	48%	7,35	0%	0,06	7%	1,03
05 Centrale Achse Nordstad (ZAN)	11%	33	3,56	0%	0,11	9%	2,84	0%	0,00	0%	0,00	2%	0,60
06 Erpeldange-sur-Sûre	11%	24	2,54	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	11%	2,54
07 Crassier et Lentille Terres Rouges	4%	42	1,81	2%	0,84	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	2%	0,96
08 Lorentzweiler	0%	14	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
09 Mamer	1%	9	0,08	1%	0,08	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
10 Roeser	20%	21	2,94	14%	2,94	0%	0,00	0%	0,00	3%	0,58	1%	0,13
11 Dudelange Nei Schmelz	99%	22	22,27	4%	0,97	90%	20,28	0%	0,00	0%	0,00	5%	1,01
12 Steinfort	0%	10	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
13 Porte de Hollerich	63%	42	26,19	6%	2,31	6%	2,44	0%	0,00	0%	0,00	51%	21,45
14 Midfield	1%	9	0,11	0%	0,02	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	1%	0,09
15 Kennedy_Sud-Kirchberg	93%	10	9,22	0%	0,00	93%	9,22	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
16 Pétange Eurosider	80%	10	8,33	54%	5,64	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,03	26%	2,66
17 Kayl_Nord_Toussaintsmillen	4%	28	1,01	0%	0,00	1%	0,41	0%	0,00	1%	0,26	1%	0,34
18 Kirchberg_Kuebebierg	69%	58	40,18	1%	0,30	68%	39,46	0%	0,00	0%	0,10	1%	0,33
19 Mersch_Cepal/Verband	16%	23	3,71	11%	2,43	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	6%	1,29
20 Wunne_mat_der_Wooltz	93%	33	30,55	31%	10,38	50%	16,35	0%	0,00	0%	0,00	12%	3,82
Total	35%	482	168,66	5%	27,05	20%	105,83	2%	7,35	0%	1,05	8%	37,16

Légende

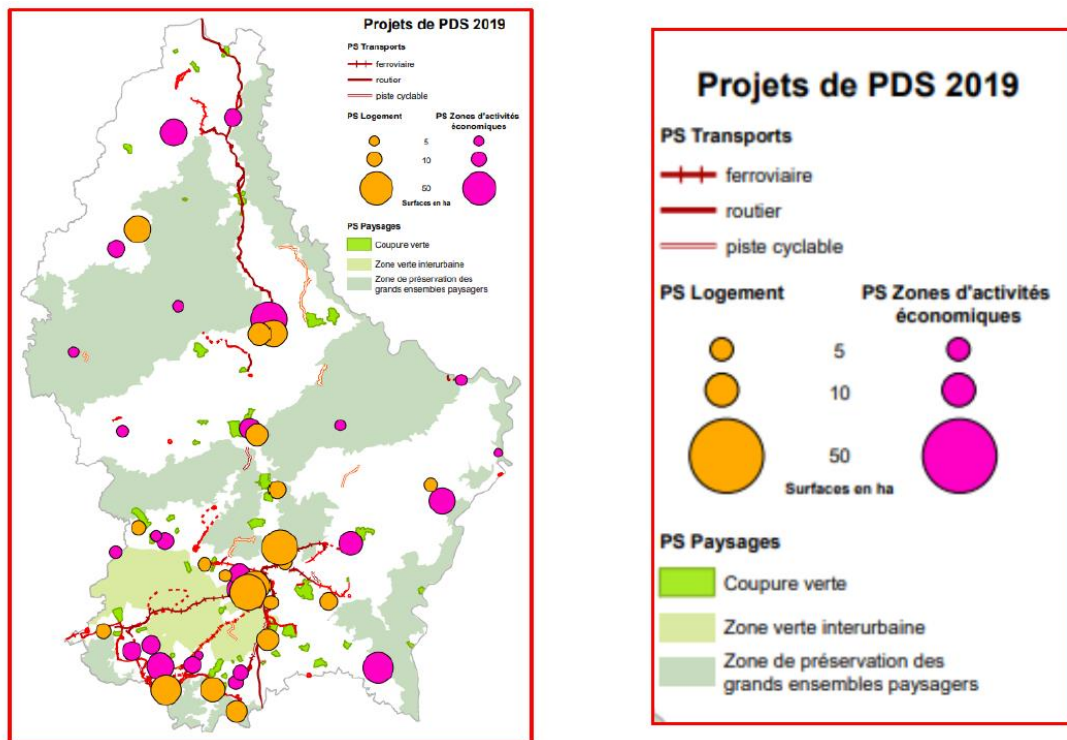
<5%	terrain en main publique
5-10%	
10-25%	
25-50%	
>50%	
>75%	

Ce graphe illustre l'armature urbaine du Programme directeur de l'aménagement du territoire (PDAT) qui est le cadre d'orientation et de référence du développement du territoire.

Celle-ci se focalise sur les agglomérations et les Centres de Développement et d'Attraction (CDA).



Le graphe ci-dessous montre les projets de plan directeur sectoriel (PDS) à travers le pays :



Propositions privées

En ce qui concerne les terrains proposés au ministère du Logement pour acquisition, ceux-ci sont évalués pour savoir s'ils sont en accord avec la stratégie foncière.

Cette évaluation comprend une analyse de la situation géographique et topographique du terrain à l'aide de données publiées sur le géoportail, de cartes topographiques, de plans cadastraux et de photos aériennes.

Le potentiel d'intégration du terrain dans les priorités du développement national (PDAT, PSL, etc.) conformément à l'article 2 concernant les objectifs de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est pris en compte.

Des indices sont entre autres la proximité du terrain des pôles de développements et d'attraction CDA, d'autres projets d'envergure, l'accessibilité des transports en communs ou la proximité des infrastructures publiques.

Il y a une évaluation du contexte environnemental en termes de topographie du terrain et d'éventuels surcoûts dus à une complexité topographique particulière. Des facteurs qui entrent en jeu sont :

- la proximité de zones protégées aux niveaux national ou européen (NATURA 2000) ;
- le contexte hydrologique (risque d'inondation) ;
- le contexte des influences environnementales ;
- la carte de bruits 2016 ;
- le cadastre des sites potentiellement contaminés (Casipo).

Il y a aussi une analyse de la constructibilité du terrain (définition du nombre potentiel de logements uni- ou plurifamiliaux et de la taille de ces logements) qui se base sur le plan d'aménagement général actuel et le mode et le degré d'utilisation du sol définis par les zones de base, zone superposée, DL, CUS etc.

4. Divers

Aucun sujet n'est abordé sous ce point de l'ordre du jour.

Luxembourg, le 17 janvier 2023

Procès-verbal approuvé et certifié exact

Annexes :

Présentation des projets d'envergure en matière de logements abordables à réaliser par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et le Fonds du Logement

« Empfänken,
logéieren
a begleeden »



Missions

- Contribuer au développement et à la construction de logements abordables destinés à :
 - **La location aux ménages à revenus modestes** afin de répondre à leurs besoins, leur situation familiale et financière. Le suivi locatif comprend un **accompagnement social et financier** des ménages occupants, ainsi que des membres de leur famille
 - **La cession par vente, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux**, aux ménages remplissant les conditions pour bénéficier des aides au logement
- Effectuer toute autre mission en rapport avec des **projets de logement d'intérêt général**
- **Garantir une mixité de fonctions et une mixité sociale** par la mise à disposition de surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, de même que des logements non subventionnés.



- Permettre aux ménages à revenu modeste:
 - d'accéder à un logement
 - de vivre sous un toit durablement
 - de vivre convenablement
- Développer des espaces de vie à différentes échelles
- Assurer/maintenir la mixité sociale

« **Empfänken,
logéieren
a begleeden** »

Domaines d'action

Gestion locative Accompagnement social



- 18 collaborateurs
- Gestion de >5 000 dossiers de demandeurs/candidats-locataires
- Suivi et accompagnement social et financier de >5 000 habitants
- Attributions et relogements

Urbanisme Construction Projets de grande envergure



- 40 collaborateurs
- 178 projets en cours de réalisation et/ou planification
- 6/7 projets d'envergure
- Représentant >4500 unités de logement

Vente Commercialisation



- 7 collaborateurs
- Location de >100 commerces, 90 logements non-subsventionnés ou en GLS et >1800 parkings
- Suivi de plus de 1 664 baux emphytéotiques

Gestion du Patrimoine



- 52 collaborateurs
- Entretien, maintenance et mise en conformité de plus de 2 000 logements & espaces communs
- Approche décentralisée (par région)
- Travail en permanence (disponibilité 24/7)

Chiffres clefs



4 266

Logements réalisés



2 064

Logements réalisés pour
la location aux particuliers



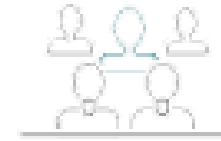
1 723

Logements réalisés pour
la vente aux particuliers



479

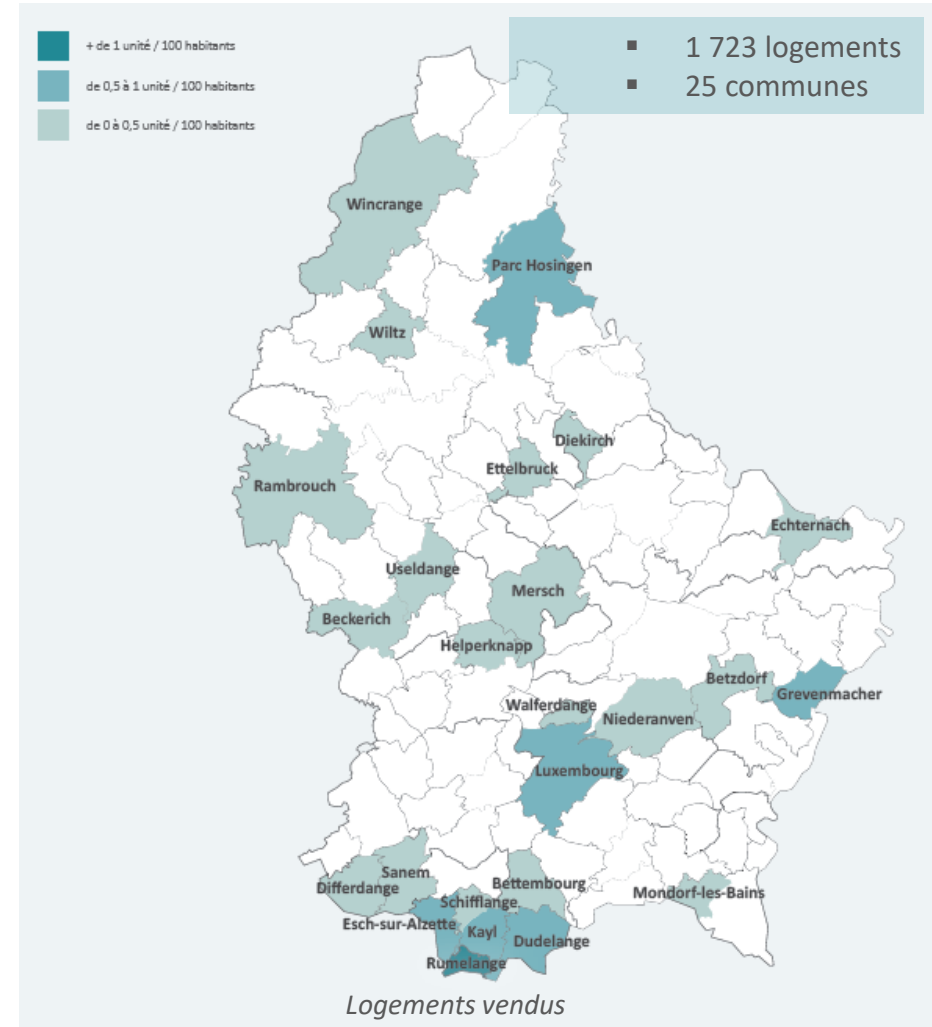
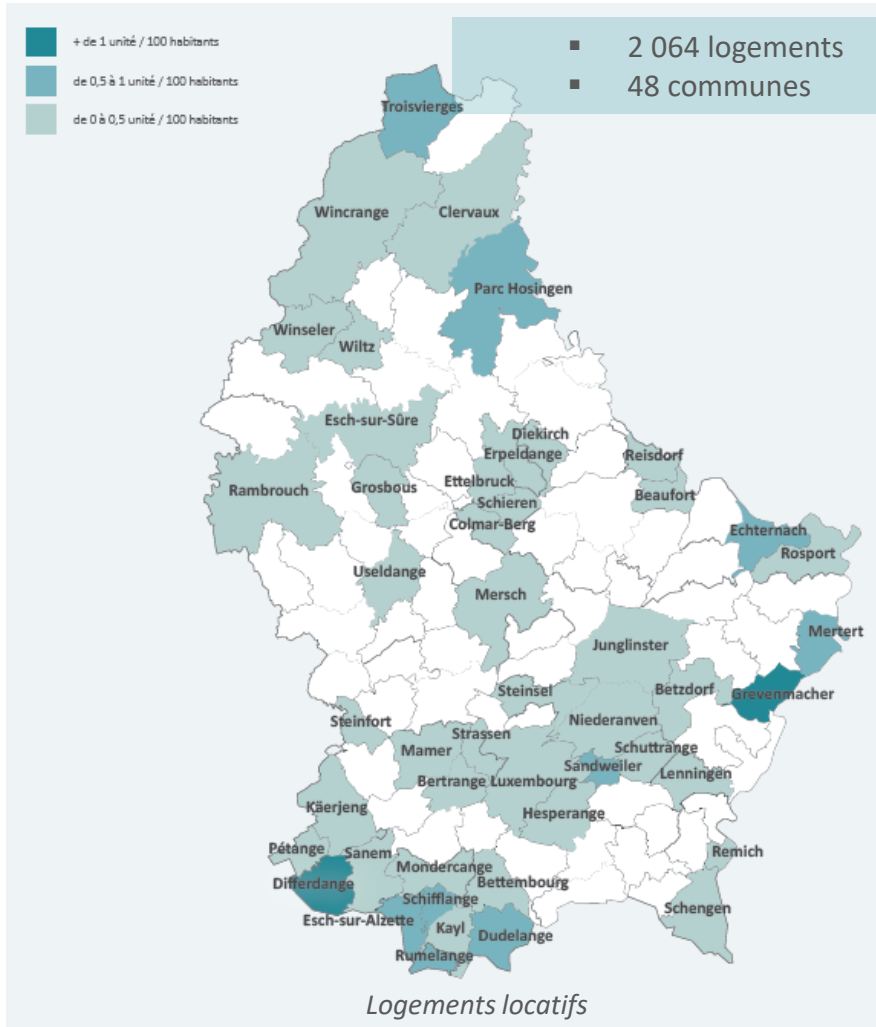
Logements réalisés pour
l'État et les institutions



155

Collaborateurs

Présence dans les Communes



Projets d'envergure



164 logements
26 % vente abordable
74 % location abordable



224 logements
(162 par le Fonds)
20 % vente abordable
72 % location abordable
8 % vente libre



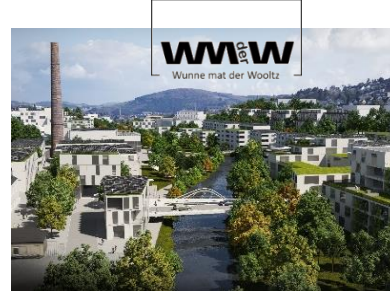
214 logements
69 % vente abordable
31 % location abordable



92 logements
100 % location abordable



1575 logements
35 % vente abordable
55 % location abordable
10 % vente à coût modéré



870 logements
30 % vente abordable
70 % location abordable



215 logements
30 % vente abordable
70 % location abordable



➤ Informations :

➤ Surface terrain (ha) :	5,5
➤ Unités de logement prévues :	164
➤ Budget estimé (MEUR) :	135
➤ Participation étatique estimée (MEUR) :	108 (LdF)
➤ Démarrage :	2022
➤ Durée prévisionnelle des travaux :	+/- 10 ans

➤ Programme de construction :

- 164 logements : 97 maisons bi-familiales (18 logements intégrés)
 - 13 maisons bi-familiales
 - 23 appartements
- Répartition : 74 % en location subventionnée
26 % en vente subventionnée

➤ Caractéristiques :

- Quartier à caractère durable et villageois
- Mixite sociale et générationnelle
- Renaturation de la Syre et passage pour piétons et cyclistes connectant les deux rives
- Promotion de la mobilité douce : proximité des transports en commun, stationnements aux entrées du quartier,
- Constructions visant à répondre aux critères de certification LENOZ

« Wältgebond »



- **Informations :**
 - Surface terrain (ha) : 4,98
 - Unités de logement prévues : 162
 - Budget estimé (MEUR) : 111
 - Participation étatique estimée (MEUR) : 83 (LdF)
 - Démarrage : 2022
 - Durée prévisionnelle des travaux : +/- 8 ans

- **Programme de construction :**
 - 224 logements dont 162 par le FDL :
 - 129 appartements (18 logements intégrés)
 - 31 maisons en bande
 - 2 maisons jumelées
 - Répartition :
 - 72 % en location subventionnée
 - 20 % en vente subventionnée
 - 8 % en vente libre

- **Caractéristiques :**
 - Aménagement fonctionnel favorisant les espaces de rencontre et le vivre-ensemble
 - Architecture rationnelle, standardisée et préfabriquée
 - Promotion de la mobilité douce : proximité des transports publics, circulation limitée, promenades piétonnes, pistes cyclables
 - Mixité sociale et générationnelle
 - Espaces paysagers pour une gestion commune des eaux pluviales sur le site

« Manertchen »



- **Informations :**
 - Surface terrain (ha) : 12,23
 - Unités de logement prévues : 214
 - Budget estimé (MEUR) : 143,5
 - Participation étatique estimée (MEUR) : 77,7
 - Démarrage : 2024
 - Durée prévisionnelle des travaux : +/- 10 ans

- **Programme de construction :**
 - 214 logements : 52 maisons jumelées
98 maisons en bande
64 appartements
 - Répartition : 70 % en location subventionnée
30 % en vente subventionnée

- **Caractéristiques :**
 - Espaces de rencontre et de récréation favorisant le vivre-ensemble
 - Promotion de la mobilité douce : parkings publics
 - Mixité sociale et générationnelle

« Val St-André »



- **Informations :**
 - Unités de logement prévues : 92
 - Budget estimé (MEUR) : 65,1
 - Participation étatique estimée (MEUR) : 20-31
 - Démarrage : 2024
 - Durée prévisionnelle des travaux : +/- 5 ans
- **Programme de construction :**
 - 92 appartements répartis dans 5 résidences et 8 commerces
 - Répartition : 100 % en location subventionnée (logements)
100 % en vente (commerces)
- **Caractéristiques :**
 - 4 lots privatifs : 3 lots destinés à recevoir des logements résidentiels
4^{ème} lot destiné à un espace vert privé (suivant le PAG, la partie Nord du site est destinée à être une zone de servitude « urbanisation – environnement naturel et paysage »)
 - Stationnements : 1,2 emplacements et au min. 0,8 emplacement / logement
1 emplacement par tranche de 100 m² / commerces



- **Informations :**
 - Surface terrain (ha) : 24,03
 - Unités de logement prévues : 870
 - Budget estimé (MEUR) : 800
 - Participation étatique estimée (MEUR) : 461
 - Démarrage : En cours
 - Durée prévisionnelle des travaux : +/- 15 ans
- **Programme de construction :**
 - 870 logements de typologie variable / commerces / espaces de rencontre
 - Répartition logements : 70 % en location subventionnée
30 % en vente subventionnée
- **Caractéristiques :**
 - Reconversion de friches industrielles en quartier de vie durable et abordable
 - Mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale
 - Renaturation de la Wooltz
 - Lien entre les quartiers existants
 - Promotion de l'économie circulaire : Économie solidaire et partagée (jardins et locaux communautaires, repair-café) / Urbanisme et architecture (bâtiments durables et flexibles, toitures vertes, mobilité douce) / Energie (Installations photovoltaïques, chauffage urbain, smart buildings)/Gestion des déchets (banque de matériaux, recyclerie, centres de tri)
 - 7 PAP



Loi 1 : Assainissement & renaturation	
Total projet de loi I	126 500 000 €
Loi 2 : Construction de logements	
Total projet de loi II	159 500 000 €
Total Global	286 000 000 €

« Haartgarten »



- **Informations :**
 - Surface terrain (ha) : 8,5
 - Unités de logement prévues : 215
 - Budget estimé (MEUR) : à définir
 - Participation étatique estimée (MEUR) : à définir
 - Démarrage : 2023
 - Durée prévisionnelle des travaux : +/- 15 ans

- **Programme de construction :**
 - Logements de typologie variable, commerces, bureaux
 - Répartition logements : 70 % en location subventionnée
30 % en vente subventionnée

- **Caractéristiques :**
 - Haartgarten a été intégré ultérieurement au projet de développement « Wunne mat der Wooltz ».
 - Situé au sud-ouest du projet « Wunne mat der Wooltz » et de la ville de Wiltz
 - Création d'un quartier résidentiel avec une mixité sociale basée l'économie circulaire
 - 1 PAP

PROJET NEISCHMELZ



- **Informations :**
 - Surface terrain (ha) : 32,5
 - Unités de logement prévues : 1 575
 - Budget estimé (MEUR) : 1 451
 - Participation étatique estimée (MEUR) : 744
 - Démarrage : En cours
 - Durée prévisionnelle des travaux : +/- 20 ans
- **Programme de construction :**
 - 1575 logements de typologie variable / commerces / espaces culturels
 - Répartition logements : 55 % en location subventionnée
35 % en vente subventionnée
10 % vente coût modéré
- **Caractéristiques :**
 - Reconversion d'une friche industrielle au sein de la ville
 - Concept urbanistique permettant la sauvegarde partielle du patrimoine industriel
 - Pôle d'attraction régional et multifonctionnel (
 - 3 axes de développement : Volet écologique (assainissement et développement durable) / Volet économique (mixité des fonctions) /
 - Volet social (mixité sociale et générationnelle)
 - Intégration dans le tissu urbain existant (quartiers Schmelz et Italie attenants)
 - 4 plans d'aménagement particuliers (PAP)

PROJET
NEISCHMELZ



Loi 1 : Assainissement & revalorisation	
Total projet de loi I	235 000 000 €
Loi 2 : Construction de logements	
Total projet de loi II	272 000 000 €
Total Global	507 000 000 €

Autres réalisations en cours



Arsdorf- rue du Lac
5 maisons unifamiliales
(location et vente)



Kopstal - Rue Schmit
Construction de 10
appartements (location)



Harlange - Rue Laach
4 appartements (location)



Heisdorf – rue de la Forêt Verte
Maison unifamiliale
(location)



Niederfeulen – route d’Arlon
6 maisons unifamiliales (vente)



Gonderange – Gehaansräch
28 maisons unifamiliales
(location et vente)



**Bridel - Rue des
bouleaux/rue des bruyères**
13 maisons unifamiliales et 5
maisons bi-familiales (location)



Fentange - Op der Sterz
5 maisons bi-familiales
(location et vente)



**Niederkorn - Rue de
Bascharage**
42 appartements (location)



**Esch-sur-Alzette –
« Wunnen am Park »**
24 appartements et commerces
- 5SE (location)



**Esch-sur-Alzette –
« Wunnen am Park »**
40 appartements et commerces
– 7ND (location et vente)



**Esch-sur-Alzette –
« Wunnen am Park »**
20 appartements – 5SA
(location)

Merci



SNHBM



Commission du Logement

Jeudi, 29 septembre 2022

Expertise de plus de 100 ans

- Création : 19 octobre 1919
- Société anonyme
- Construction de nouveaux lotissements
 - seuil minimal : 25 logements
- Expertise interne :
 - Compétences internes (architectes, dessinateurs...)
 - Coordinateurs de chantiers sur place



CHIFFRES-CLÉS 2021



Construction

293

logements entamés

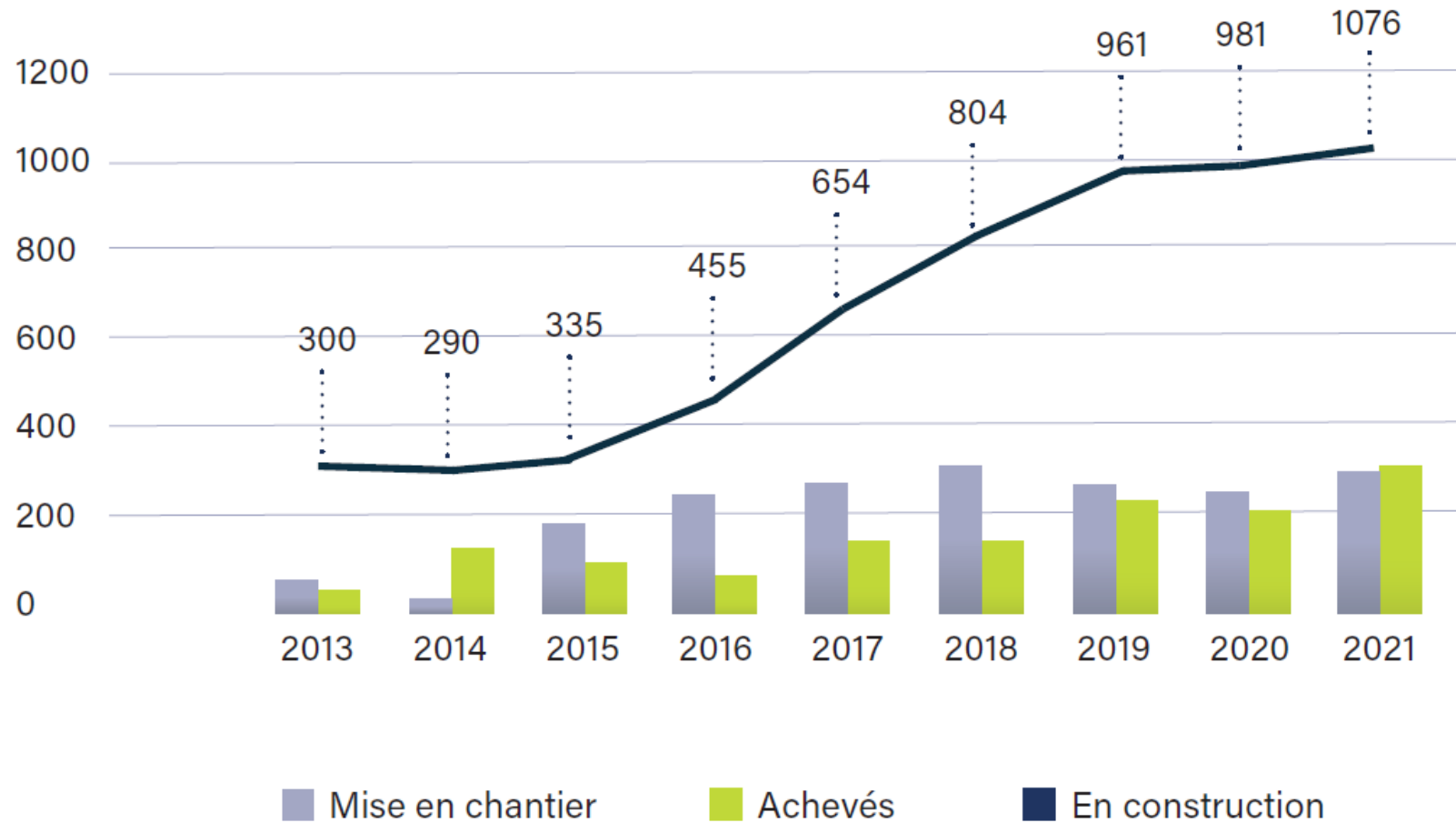
300

logements achevés

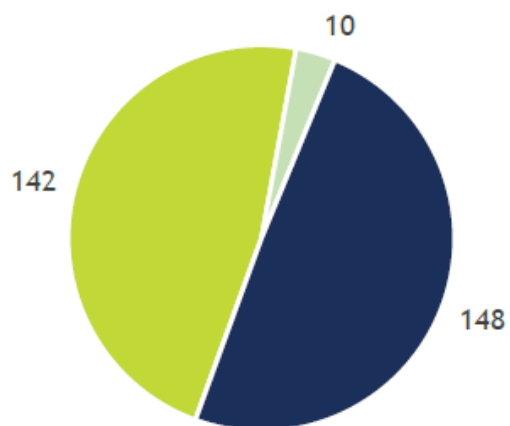
1.076

logements en cours de construction

Évolution de nos chantiers *logements SNHBM*

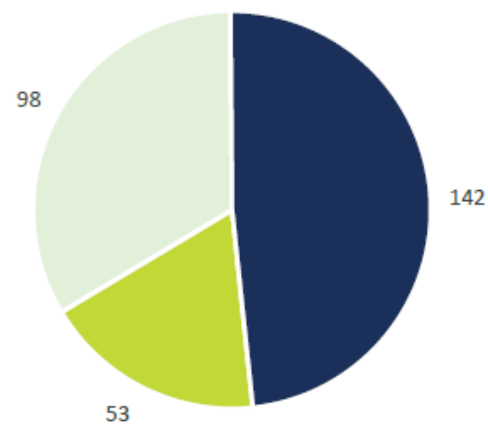


Logements achevés en 2021
300 logements



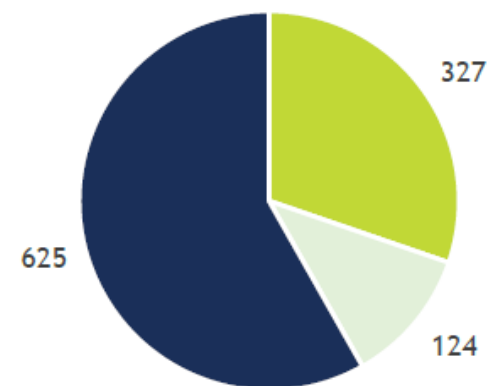
- Logements locatifs (pour la SNHBM)
- Logements locatifs (pour compte de communes)
- Logements destinés à la vente

Logements entamés en 2021
293 logements



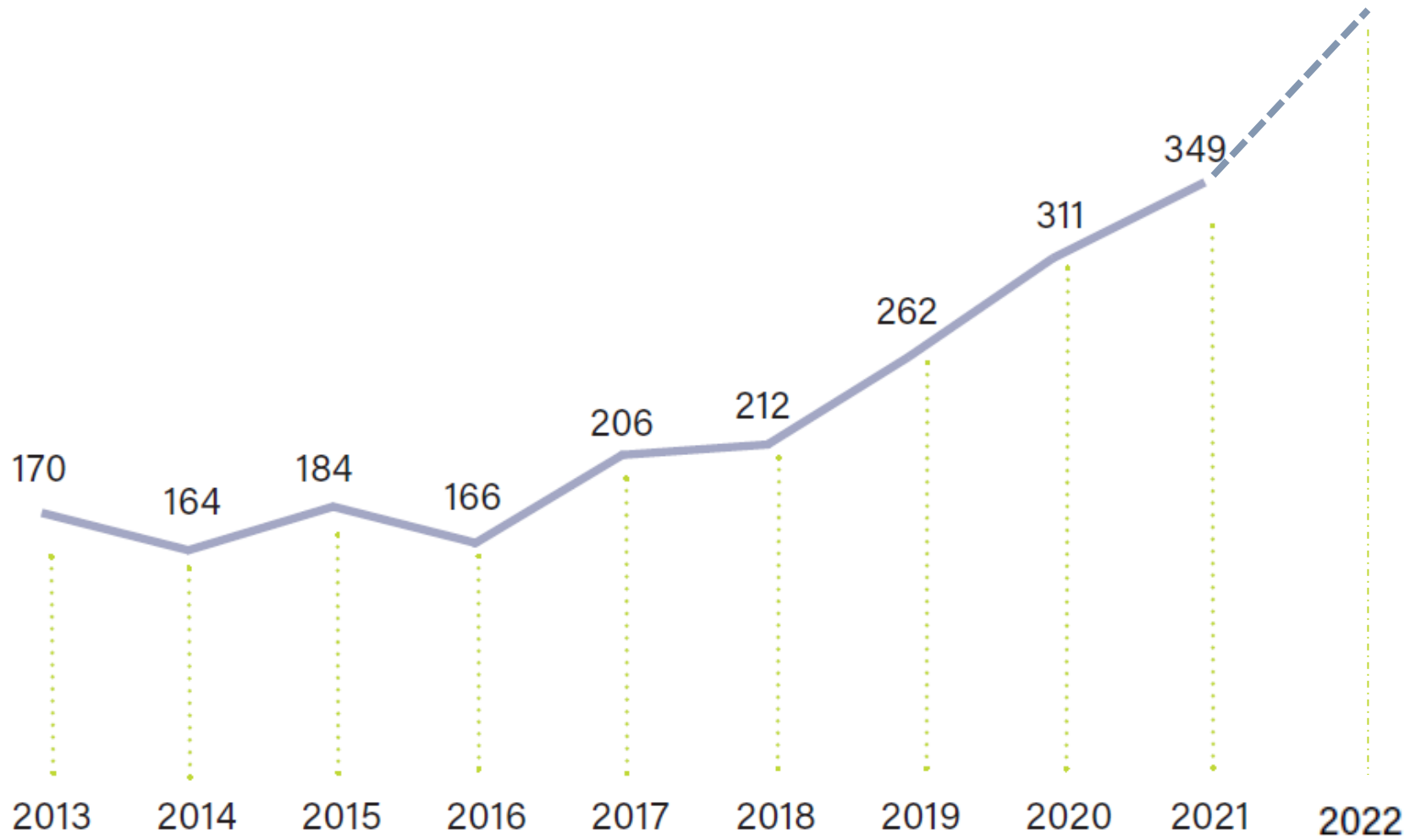
- Logements locatifs (pour la SNHBM)
- Logements locatifs (pour compte de communes)
- Logements destinés à la vente

Logements en construction en 2021
1076 logements



- Logements locatifs (pour la SNHBM)
- Logements locatifs (pour compte de communes)
- Logements destinés à la vente

Évolution de nos logements locatifs



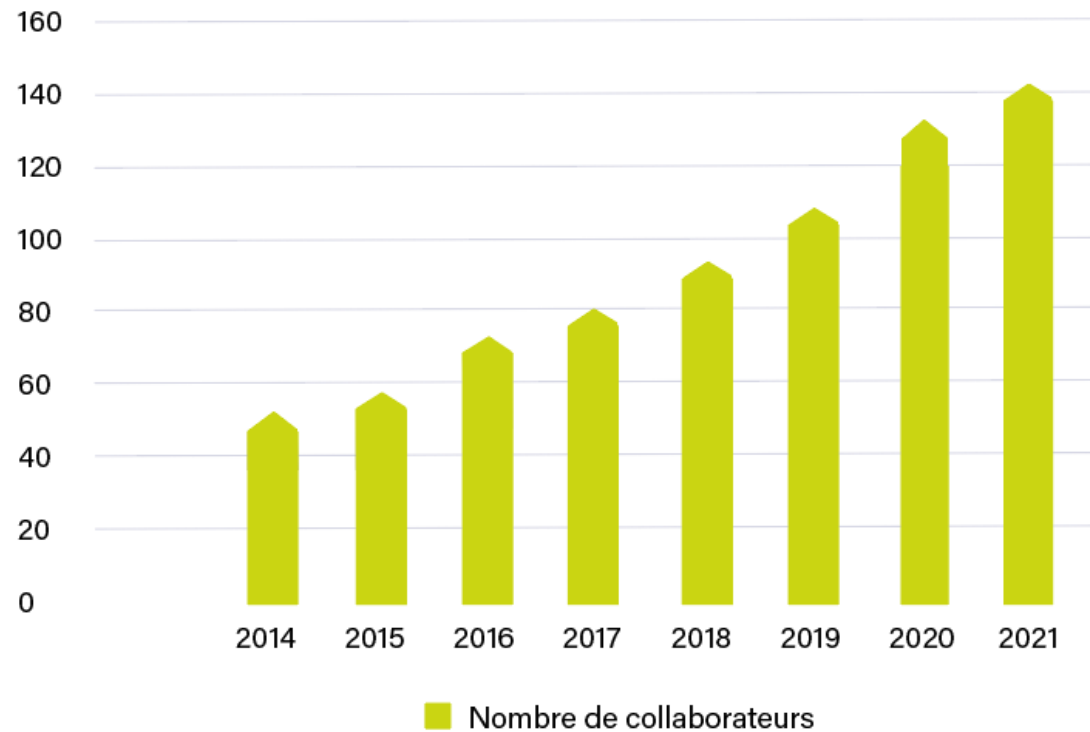


Ressources humaines

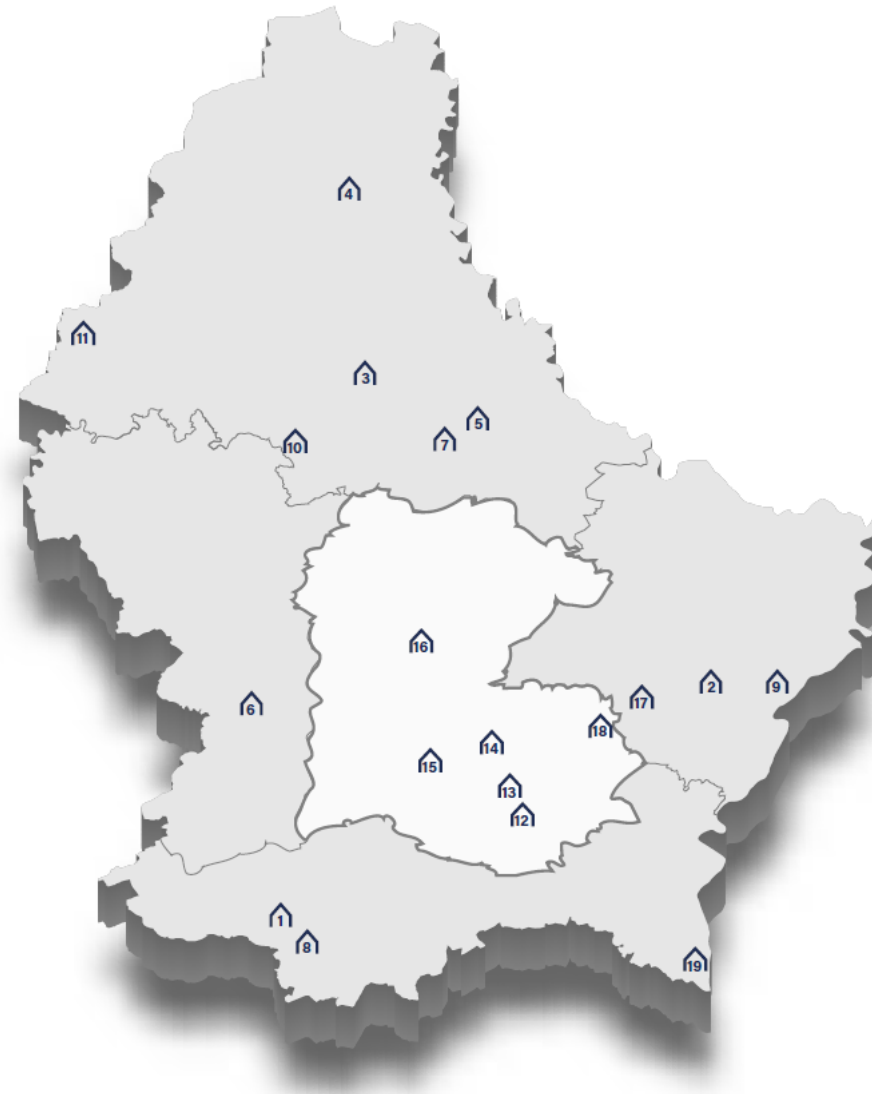
141

collaborateurs au 31/12/2021

Évolution de nos effectifs



Projets futurs



- 1 Belval-Nord
- 2 Berg
- 3 Bourscheid
- 4 Clervaux
- 5 Diekirch
- 6 Elmen (Olm)
- 7 Erpeldange
- 8 Esch-sur-Alzette
- 9 Grevenmacher
- 10 Grosbous
- 11 Harlange
- 12 Hesperange
- 13 Luxembourg - Bonnevoie
- 14 Luxembourg - Kirchberg⁴
- 15 Luxembourg - Merl⁵
- 16 Mersch
- 17 Niederanven
- 18 Sandweiler
- 19 Schengen

Réserve foncière

3.030 logements*

⁴PAP Domaine du Kiem / PAP Kennedy Sud Zone A1

⁵PAP Boulevard Pierre Dupong / PAP Rue des Ligures / Projet rue des Celtes et autres

*notre potentiel de développement en nombre de logements

Olm - Elmen



Olm - Elmen



COMMUNE	Commune de Kehlen
PHASE	Phase PAP 1 en construction
SURFACE	15,38 ha
UNITES SNHBM	388
PARTICIPATION ÉTATIQUE ESTIMÉE	Suivant projet de loi
DEBUT CHANTIER	En construction

Bonnevoie - Itzigerknupp



COMMUNE	Ville de Luxembourg
PHASE	PAP approuvé
SURFACE	13,3 ha
UNITES SNHBM	484
PARTICIPATION ÉTATIQUE ESTIMÉE	57 - 86 mio
DEBUT CHANTIER	Printemps 2023

Bonnevoie - Itzigerknupp



■ Terrain SNHBM

PROJET DE
MISE EN ŒUVRE
L'ÉTÉ 2018

Kirchberg - JFK Sud



COMMUNE	Ville de Luxembourg
PHASE	Projet architectural en développement
SURFACE	2,67 ha
UNITES SNHBM	214
PARTICIPATION ÉTATIQUE ESTIMÉE	50 - 75 mio
DEBUT CHANTIER	Automne 2023

Kirchberg - JFK Sud

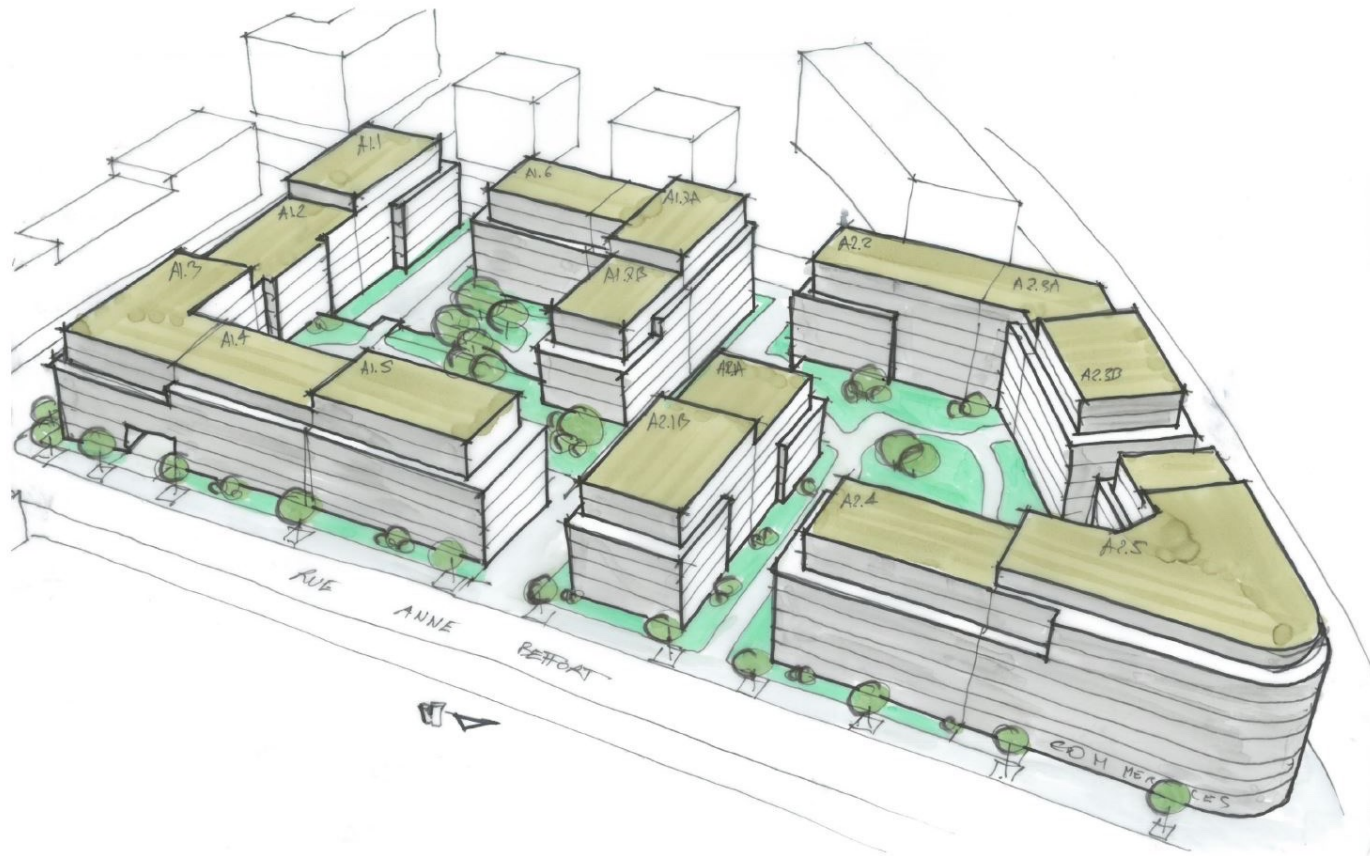


Kirchberg - Domaine du Kiem



COMMUNE	Ville de Luxembourg
PHASE	Modification PAP en élaboration
SURFACE	1,5 ha
UNITES SNHBM	226 - 320
PARTICIPATION ÉTATIQUE ESTIMÉE	47 - 71 mio
DEBUT CHANTIER	2025 - 2026

Kirchberg - Domaine du Kiem



SNHBM	DOMAINE DU KIEM - PHASE 2 LOTS A1 ET A2	ETUDE DE FAISABILITE	VUE GENERALE VERS LE SUD-OUEST	
				07/05/2021

Diekirch - Cité militaire



COMMUNE	Ville de Diekirch
PHASE	Projet architectural en développement
SURFACE	2,05 ha
UNITES SNHBM	124 + 60 unités pour l'armée
PARTICIPATION ÉTATIQUE ESTIMÉE	26 - 39 mio (pour les 124 log.)
DEBUT CHANTIER	Assainissement et démolition en cours

Diekirch - Cité militaire



Hollerich - Boulevard Pierre Dupong



COMMUNE	Ville de Luxembourg
PHASE	PAP en cours d'élaboration
SURFACE	1,34 ha
UNITES SNHBM	184
PARTICIPATION ÉTATIQUE ESTIMÉE	25 - 38 mio
DEBUT CHANTIER	2025 - 2026

Grosbous - Laangfelder



COMMUNE	Commune de Grosbous
PHASE	Modification PAP en cours
SURFACE	3,78 ha
UNITES SNHBM	85 (actuel); 96 (objectif)
PARTICIPATION ÉTATIQUE ESTIMÉE	25 - 38 mio
DEBUT CHANTIER	2025 - 2026

Grosbous - Laangfelder



Belvaux - Belval-Nord



COMMUNE	Commune de Sanem
PHASE	En construction
SURFACE	3 ha
UNITES SNHBM	83
PARTICIPATION ÉTATIQUE ESTIMÉE	25 - 38 mio
DEBUT CHANTIER	En construction

Belvaux - Belval-Nord



Harlange - Bierg



COMMUNE	Commune de Lac de la Haute-Sûre
PHASE	Infrastructures achevées
SURFACE	3,96 ha
UNITES SNHBM	67
PARTICIPATION ÉTATIQUE ESTIMÉE	12 - 20 mio

Harlange - Bierg



Hesperange - Place Paul Jomé



COMMUNE	Commune de Hesperange
PHASE	PAP en cours d'élaboration
SURFACE	1,14 ha
UNITES SNHBM	65
PARTICIPATION ÉTATIQUE ESTIMÉE	11 - 14 mio
DEBUT CHANTIER	Automne 2025

Hupperdange - In der Kubischt



COMMUNE	Commune de Clervaux
PHASE	PAP en cours d'élaboration
SURFACE	2 ha
UNITES SNHBM	51
PARTICIPATION ÉTATIQUE ESTIMÉE	10 - 12 mio
DEBUT CHANTIER	2025 - 2026

SNHBM



Stratégie foncière



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



L'évolution de la concentration de la détention depuis 2016

Quelques Slides au choix



Les propriétaires de terrains constructibles: zones à vocation résidentielle

- Très grande majorité du foncier disponible pour l'habitat est toujours détenu par des propriétaires privés: **sociétés en hausse, particuliers en baisse.**

Type de propriétaire	Surface (ha)	Part (%)	Evolution
	2021	2021	2016-2021
Personnes physiques	2 394	64,2%	-8,3%
Sociétés privées	746	20%	+5,1%
Commune ou syndicat de communes	265	7,1%	+0,9%
Fonds	179	4,8%	+1,4%
Etat	61	1,6%	-0,4%
Autres	87	2,3%	+1,3%
Total	3 732	100%	

Propriétaires par type de zone (2020/2021)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Type de propriétaire	Surface disponible total (ha)	Part de la surface disponible totale (%)	Part des zones d'habitation et mixte	Part des zones d'activité	Part des zones de bâtiments et d'équipements publics
Personnes physiques	2 775	55,3	64,2	27,5	34,9
Sociétés privées	1 041	20,8	20	28,3	3,6
Commune ou syndicat de communes	534	10,6	7,1	15,1	38
Etat	361	7,2	1,6	27,2	18,6
Fonds	198	3,9	4,8	0,3	2,9
Autres	109	2,2	2,3	1,6	2
Total	5 018	100	100	100	100

C'est dans les **zones à vocation résidentielle** (zones d'habitation et mixte) que la part de foncier constructible détenu par les propriétaires privés (84,2%) est la plus élevée.



La stratégie foncière du Ministère du Logement

Initiée à partir de 2019



1. Créer une **réserve stratégique** pour la création à terme de 1.000 logements abordables par an;
2. Répondre à **l'éparpillement résidentiel**, réduire l'artificialisation des sols et **rendre les logements plus abordable** par une **densification** raisonnable. En parallèle, améliorer l'espace public et périurbain (densification des terrains déjà artificialisés)



1. Développer les **friches industrielles**:
priorité pour logements et efforts de densification ;
2. Développer les **sites prioritaires d'habitation** (Z.P.H.) du Plan sectoriel Logement, également en renforçant les efforts de densification ;
3. Augmenter la **densité de logements**, pour tous projets avec une centralité élevée, en accord avec le PDAT ;
4. **Acquérir des terrains constructibles**, de préférence dans les localités à centralité élevée en accord avec le PDAT ;
5. La prospection de **terrains hors périmètre** à développer à moyen et à long termes en accord avec le PDAT.



1. **Terrains** issus de l'article **29bis** dans le cas où les communes y renoncent ;
2. **Terrains** issus de l'article **29** par une **démarche active auprès des communes** calquée sur celle du point 1.
3. **Acquisition de foncier**
 - des zones prioritaires d'habitations (Plan sectoriel 'Logement') et
 - dans les localités à haute centralité (PDAT) et autour des Gares ;
4. **Acquisition de terrains** en vue d'une **réserve foncière à long terme** conformément aux priorités définies selon le plan directeur de l'aménagement du territoire ;
5. **Acquisitions de terrains proposés au ministère du Logement** (exonération fiscale).

3. Foncier PSL et haute centralité (PDAT)



Légende	
<5%	terrain en main publique
5-10%	
10-25%	
25-50%	
>50%	
>75%	

1. Sites PSL

Zones	T Main publique%	T Main publique total ha	T Main publique			Fonds		snhbm		syndicats		Commun	commun
			ha	ETAT%	Etat (ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	es %	es (ha)		
01 Bertrange_Beerbesch	0%	7	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
02 Biver_Cité_Syrdall	100%	9	0,00	0%	0,00	100%	9,06	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
03 Cessange	13%	61	7,70	2%	1,03	9%	5,77	0%	0,00	0%	0,00	1%	0,90
04 Contern	56%	15	8,44	0%	0,00	0%	0,00	48%	7,35	0%	0,06	7%	1,03
05 Centrale Achse Nordstad (ZAN)	11%	33	3,56	0%	0,11	9%	2,84	0%	0,00	0%	0,00	2%	0,60
06 Erpeldange-sur-Sûre	11%	24	2,54	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	11%	2,54
07 Crassier et Lentille Terres Rouges	4%	42	1,81	2%	0,84	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	2%	0,96
08 Lorentzweiler	0%	14	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
09 Mamer	1%	9	0,08	1%	0,08	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
10 Roeser	20%	21	2,94	14%	2,94	0%	0,00	0%	0,00	3%	0,58	1%	0,13
11 Dudelange Nei Schmelz	99%	22	22,27	4%	0,97	90%	20,28	0%	0,00	0%	0,00	5%	1,01
12 Steinfort	0%	10	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
13 Porte de Hollerich	63%	42	26,19	6%	2,31	6%	2,44	0%	0,00	0%	0,00	51%	21,45
14 Midfield	1%	9	0,11	0%	0,02	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	1%	0,09
15 Kennedy_Sud-Kirchberg	93%	10	9,22	0%	0,00	93%	9,22	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
16 Pétange_Eurosider	80%	10	8,33	54%	5,64	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,03	26%	2,66
17 Kayl_Nord_Tousaintsmillen	4%	28	1,01	0%	0,00	1%	0,41	0%	0,00	1%	0,26	1%	0,34
18 Kirchberg_Kuebebiert	69%	58	40,18	1%	0,30	68%	39,46	0%	0,00	0%	0,10	1%	0,33
19 Mersch_Cepal/Verband	16%	23	3,71	11%	2,43	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	6%	1,29
20 Wunne_mat_der_Wooltz	93%	33	30,55	31%	10,38	50%	16,35	0%	0,00	0%	0,00	12%	3,82
Total	35%	482	168,66	5%	27,05	20%	105,83	2%	7,35	0%	1,05	8%	37,16

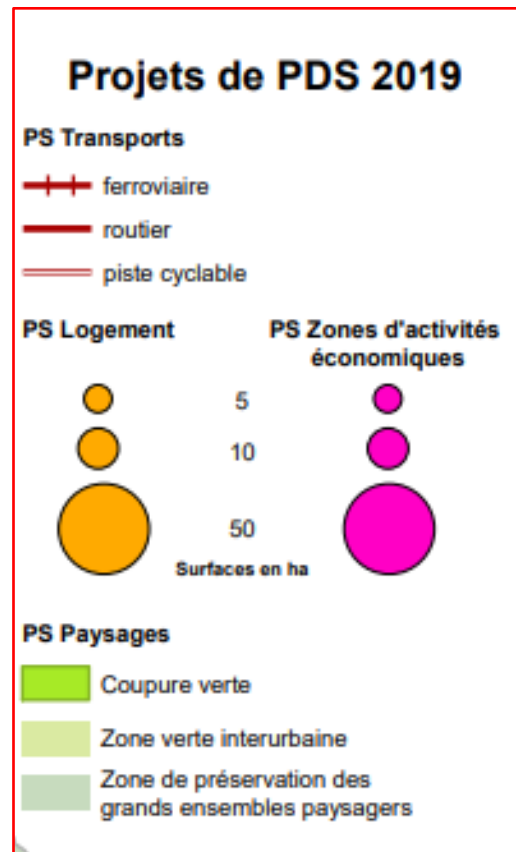
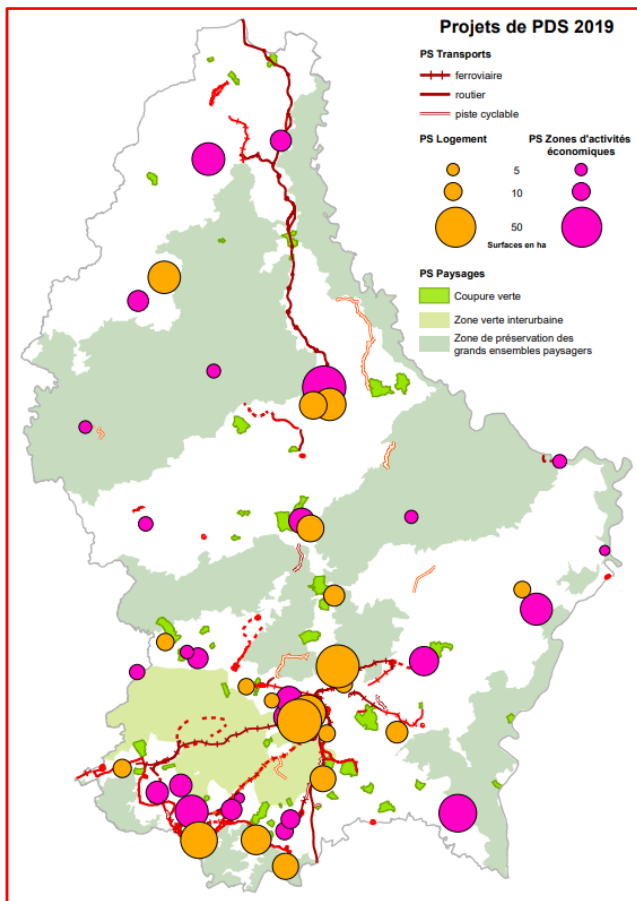
3. Foncier à haute centralité (PDAT)



➤ Armature urbaine du PDAT

- Agglomérations et
- CDA d'importance régionale

3. Foncier à haute centralité (PDAT)





- **Évaluation des terrains offerts au Ministère du Logement pour acquisition**
 - **Analyse de la situation géographique et topographique du terrain**
 - données publiées sur géoportail; cartes topographiques, plans cadastraux et photos aériennes
 - **Prise en compte l'intégration du terrain dans les priorités du développement national (PDAT, PSL..) conforme à l'article 2 concernant les objectifs de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain**
 - p.ex. proximité du terrain des pôles de développements et d'attraction CDA; d'autres projets d'envergure; l'accessibilité des transports en communs; la proximité des infrastructures publiques
 - **Evaluation contexte environnemental évalué en termes de topographie du terrain et d'éventuels surcoûts dus à une complexité topographique particulière**
 - proximité zones protégées aux niveaux national ou européen (NATURA 2000)
 - contexte hydrologique (risque d'inondation)
 - contexte des influences environnementales
 - carte de bruits 2016
 - cadastre des sites potentiellement contaminés (Casipo)
 - **Constructibilité du terrain (définition du nombre potentiel de logements uni- ou plurifamiliales et taille de logements)**
 - plan d'aménagement général actuelle
 - le mode et le degré d'utilisation du sol définis par la zone de base, zone superposée, DL, CUS etc



Les outils de la stratégie foncière du Ministère du Logement



1. Coopération avec Comité d'Acquisition du Ministère des Finances
2. Comité foncier du Ministère du Logement
3. Fonds spécial de soutien au développement du logement abordable
4. Analyse des besoins fonciers et outils de gestion



Merci pour votre attention



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement